

SENT. N° 7005/07
REP. N° 5750/07

N.12929-2004

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII sezione civile in persona del giudice monocratico dott.ssa Beatrice Secchi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. Eleonora Mauceri, Piero De Rosi, Massimo Trisolini
con delega a margine del ricorso

CONTRO

[REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. Irene Comizzoli in virtù di mandato generale alle liti

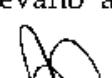
MOTIVAZIONE

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. [REDACTED] premesso di essere conduttrice di un immobile di proprietà [REDACTED] sito in Milano Via Abbiati n. 4 destinato ad uso commerciale in forza di contratto stipulato in data 15.5.2001, chiedeva che venisse accertata e dichiarata la risoluzione del contratto alla data del 16.2.2002 per fatto e colpa di [REDACTED] che venissero dichiarati non dovuti i canoni di locazione richiesti da [REDACTED] la ricorrente chiedeva inoltre che [REDACTED] venisse condannata al risarcimento dei danni patiti alle cose all'interno dell'immobile e derivanti dalla mancata attività non avendo ella potuto utilizzare l'immobile in esame.

Dopo l'escussione dei testi di parte ricorrente, all'udienza in data 5.6.2007 all'esito della discussione questo Giudice dava lettura del dispositivo di sentenza.

Dai documenti prodotti emerge che in data 16.2.2002 la ricorrente chiedeva l'intervento della Polizia Municipale in quanto si era verificata una infiltrazione d'acqua nell'immobile da lei condotto in locazione.

Dal verbale redatto dalla Polizia Municipale emerge che gli operanti constatavano che nel locale vi era una infiltrazione d'acqua nel soffitto delle dimensioni di circa metri 3,5 per 3 "con stillicidio d'acqua e parziale caduta del plafone". Gli agenti della Polizia Municipale ritenevano che la situazione fosse pericolosa e chiedevano quindi l'intervento dei Vigili del Fuoco; costoro, intervenuti sul posto, provvedevano ad



abbattere la parte di plafone rimasta pericolante. Interveniva sul posto anche il tecnico del settore Stabili Pericolanti del Comune che dichiarava l'inagibilità dell'immobile proibendo l'ingresso e l'utilizzo dello stesso da parte di persone.

I testi escussi nel corso dell'istruttoria hanno confermato tutto quanto riportato nel rapporto appena citato.

Sulla base di quanto attestato nel rapporto redatto dalla Polizia Municipale e di quanto riferito dai testi escussi deve dunque ritenersi che il locatore non abbia provveduto a mantenere la cosa locata in modo che la stessa potesse servire all'uso cui era destinata, violando così una delle proprie principali obbligazioni ex art. 1575 c.c..

A seguito della mancata manutenzione dell'immobile lo stesso è stato dichiarato inagibile e ne è stato vietato addirittura l'ingresso e l'utilizzo alla conduttrice.

Sulla base di quanto esposto deve dunque essere dichiarata la risoluzione del contratto di locazione stipulato fra le parti alla data del 16.2.2002 per inadempimento del locatore alla propria obbligazione ex art. 1575 n. 2 c.c. e deve essere conseguentemente accertato e dichiarato che la conduttrice non è tenuta al pagamento dei canoni maturati successivamente a questa data. Risulta infatti che dal 16.2.2002 la conduttrice [REDACTED] non ha più potuto utilizzare in alcun modo l'immobile in esame del quale era stata dichiarata l'inagibilità con divieto alle persone di entrarvi.

Deve invece essere respinta la domanda della ricorrente di condanna della locatrice al risarcimento dei danni patiti e consistiti nel fatto di non avere potuto esercitare nell'immobile la propria attività e nel deperimento dei beni depositati nel locale.

Ed infatti la ricorrente non ha in alcun modo dimostrato se l'attività commerciale che avrebbe dovuto svolgere nell'immobile fosse già avviata né quale ne fosse il fatturato; neppure ha dimostrato quali fra i beni asseritamente acquistati fossero presenti nell'immobile ed il loro dedotto deperimento. Anche i testi escussi non hanno saputo riferire alcunché in merito agli eventuali danni patiti dalla ricorrente.

Il convenuto deve essere condannato alla rifusione in favore del ricorrente delle spese del procedimento liquidate in euro 1530,00, di cui euro 30,00 per spese, euro 800,00 per diritti, ed euro 700,00 onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge

P.Q.M.



Definitivamente pronunciando sul ricorso come in epigrafe proposto, ogni altra istanza ed eccezione disattesa,

Così decide

dichiara risolto il contratto di locazione stipulato fra le parti relativo all'immobile sito in Milano Via Abbiati Filippo n. 4 alla data del 16.2.2002 per inadempimento grave del locatore;

dichiara non dovuti i canoni di locazione maturati successivamente alla data del 16.2.2002;

respinge nel resto la domanda;

condanna il convenuto alla rifusione in favore del ricorrente delle spese del procedimento liquidate in euro 1530,00, di cui euro 30,00 per spese, euro 800,00 per diritti, ed euro 700,00 onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge

Così deciso in Milano, il 5 giugno 2007

Il Giudice

