

SENT. N° 1808/07
REP. N° 1428/07

Proc. 78048/03 rg

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dott. Pierdomenico Santolini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 281 sexies cpc, all'udienza del 13/2/2007 a seguito di trattazione orale nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[redacted], rappresentata e difesa dall'avvocato [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultima in [redacted]
RICORRENTE

CONTRO

[redacted], rappresentata e difesa dagli avvocati [redacted] e [redacted] ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in [redacted]
[redacted]

RESISTENTE

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

* * *

La [redacted] già conduttrice di un'unità immobiliare sita in [redacted] di proprietà della [redacted] ha promosso il presente giudizio nei confronti di quest'ultima per rientrare nella disponibilità del bene locatole, che aveva dovuto abbandonare per consentire l'esecuzione di alcuni urgenti interventi di riparazione sul medesimo, nonché per il risarcimento dei danni subiti dalla ricorrente 1) a causa della protratta indisponibilità dell'appartamento stesso, 2) per il degrado dei beni

mobili che lo arredavano, ed infine 3) per il rimborso dei canoni di locazione versati alla locatrice nonostante il forzato mancato godimento del bene oggetto di locazione.

Deve subito aggiungersi che la [REDACTED] nonostante abbia ottenuto anteriormente all'instaurazione del presente giudizio un provvedimento d'urgenza favorevole al fine di rientrare nella detenzione dell'appartamento di [REDACTED] non ha potuto farvi ritorno e ciò in quanto i lavori di riparazione si sono svolti lentamente, mentre, d'altro canto, il contratto di locazione è venuto a scadenza definitiva il 30/4/2004, con esecuzione per il rilascio fissata al 30/10/2004.

Alla luce di tali evenienze le odierne domande della ricorrente si riducono alla richiesta di rimborso dei canoni da lei versati nonostante il mancato godimento dell'appartamento di [REDACTED] ed al risarcimento delle spese sostenute per approntare una soluzione abitativa alternativa, nonché alla richiesta di risarcimento dei danni subiti dal mobilio del suo appartamento, rimasto malamente accatastato in un locale inadeguato durante i lavori di ripristino dell'appartamento stesso.

La [REDACTED] ha contestato le pretese della [REDACTED] osservando che la prolungata durata dei lavori effettuati sull'appartamento per cui è causa era da imputarsi in parte alla stessa conduttrice, che si era in un primo tempo rifiutata di rilasciare l'immobile, ed in parte era dipesa dal contestuale svolgimento di altri più ampi lavori che avevano riguardato l'intero edificio di [REDACTED]

Ebbene, all'esito del giudizio deve rilevarsi che le domande della ricorrente possono trovare accoglimento - salvo alcune limitazioni sulle quali ci soffermeremo poi - in quanto sono state abbondantemente riscontrate sul piano probatorio, mentre le eccezioni di parte resistente non possono trovare ingresso perché sfornite di prova adeguata.

La [REDACTED] infatti, avrebbe voluto provare per testi i propri assunti, ma tali prove non sono state giustamente ammesse dal giudice che si è pronunciato al riguardo, in quanto implicanti una pluralità di complesse ed articolate valutazioni non

demandabili certamente ad un teste e, soprattutto, non suscettibili di alcuna verifica nemmeno parziale o indiretta.

La resistente, in realtà, disponeva di idonei mezzi di tutela della propria posizione (come ad es. un ATP), ma non vi ha fatto ricorso e pertanto deve subire le conseguenze della mancata prova.

Alla luce di ciò, atteso che sulla [redacted] incombeva l'obbligo di mantenere l'appartamento locato alla [redacted] in uno stato idoneo al suo uso (art. 1575 n. 3 cod. civ.), mentre in sostanza il bene medesimo è stato sottratto alla conduttrice sine die e senza adeguata giustificazione (art. 1218 cod. civ.), è evidente che la locatrice dovrà rifondere alla controparte tutti i danni da essa subiti in relazione all'inadempienza di cui sopra, nonché i canoni di locazione indebitamente percepiti.

Ritornando quindi alle domande della [redacted] e prendendo le mosse dal capitolo relativo alle spese da lei sostenute per una soluzione abitativa alternativa, si osserva che i testi [redacted] hanno confermato la circostanza che la ricorrente ha speso la somma di [redacted] mensili per la propria sistemazione presso tale [redacted] [redacted] e pertanto la [redacted] dovrà rifondere alla ricorrente, al riguardo, la somma di [redacted] pari a quanto speso dalla [redacted] nel periodo ottobre 2002 – ottobre 2004, tenuto conto che sino al 30/10/2004 la ricorrente avrebbe potuto fare legittimo affidamento sulla disponibilità della casa di [redacted]

Per quanto riguarda i canoni di locazione, in relazione ai quali vengono sollevate contestazioni, si evidenzia che:

- la [redacted] all'udienza del 29/11/04, ha ammesso di aver ricevuto regolare pagamento di essi sino al novembre del 2003, mentre per quelli successivi si è riservata di fornire ulteriori chiarimenti;
- la teste [redacted] alla stessa udienza, ha esibito al giudice le ricevute dei pagamenti dei canoni, effettuati dalla [redacted] relativamente all'ultimo trimestre del 2003 ed ai 4 trimestri del 2004.

Alla luce di ciò la [redacted] dovrà restituire alla ricorrente per canoni indebitamente percepiti le seguenti somme: [redacted] per 15 mesi dall'1/10/2002 al 31/12/03 ed €

██████████ per 12 mesi dall'1/1/2004 al 31/12/2004 e quindi complessivamente
██████████ euro.

Resta infine il danno subito dal mobilio della ██████████, accatastato in un locale per tutta la durata dei lavori di ristrutturazione dell'appartamento.

Sul punto non è stata fornita una prova rigorosa, ma le fotografie disponibili del mobilio e del luogo di custodia di esso, nonché il ricorso all'art. 1226 cod. civ., consentono di liquidare tale danno in ██████████ complessivi.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando:

- condanna ██████████ al pagamento della somma complessiva di € ██████████ in favore della ricorrente ██████████, a titolo di restituzione di canoni non dovuti e di risarcimento dei danni, subiti dalla conduttrice, connessi all'inadempimento del contratto di locazione relativo all'appartamento di ██████████ di proprietà della prima;
- condanna la ██████████ a rifondere alla ██████████ le spese di lite, liquidando le stesse in ██████████ oltre Iva e Cassa.

Milano, 13/2/2007

il giudice
dottor Pierdomenico Santolini

