



SENT. N° 3099/07
REP. N° 2600/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE
TREDICESIMA

nella persona del giudice unico Dott. Cesira D'ANELLA
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 62720/2002 R.G.
promossa da:

[REDACTED] elettivamente domiciliato in
VIALE SABOTINO, 19/2 - MILANO, presso e nello studio
dell'avv. GRAZZI VALERIA CLAUDIA che lo rappresenta e
difende;

ATTORE

contro:

[REDACTED]
elettivamente domiciliato in Via Morosini, 16 - MILANO,
presso e nello studio dell'avv. MENDILLO ELIO che lo
rappresenta e difende;

CONVENUTO



in punto a:

"140999 - Altri contratti tipici ed obbligazioni non rientranti nelle
altre materie"

A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 12 dicembre 2002 D. [redacted] conveniva in giudizio C. [redacted] deducendo che con contratto in data 1.10.1997 essa attrice aveva concesso in locazione alla convenuta il negozio sito in Milano via Strigelli n. 5, adibito alla vendita di articoli per animali; che in data 30.11.2001 era stato eseguito lo sfratto per morosità nei confronti della conduttrice; che, rientrata nel possesso dei locali, l'attrice aveva riscontrato gravi danni, in quanto tra l'altro, l'immobile era stato lasciato in pessime condizioni igieniche, la vasca era stata sostituita con una più grande ed il campanello era stato divelto.

Ciò premesso, chiedeva condannarsi parte convenuta al risarcimento dei danni subiti, quantificati nell'importo di euro 3.017,76, oltre al pagamento della fattura di euro 299,34 per un intervento di riparazione effettuato dalla T. [redacted] il tutto oltre agli interessi legali e alla rivalutazione monetaria.

Parte convenuta si costituiva in giudizio contestando la domanda e formulando domanda riconvenzionale diretta alla restituzione del deposito cauzionale e al risarcimento dei danni, subiti in seguito alla rottura di un calorifero, verificatasi in data 19.11.2001.

Il giudice, dopo aver espletato gli incumbenti di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c., assumeva le prove orali articolate dalle parti.

All'udienza del 18.10.2006 fatte precisare le conclusioni, in epigrafe specificate, tratteneva la causa in decisione, dopo aver assegnato alle parti i termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda formulata da parte attrice è fondata e merita accoglimento.

Invero, dal contratto di locazione intercorso tra le parti, risulta che la conduttrice, in deroga al disposto degli artt. 1576 e 1609 c.c., era obbligata all'esecuzione di tutte le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo, e ad effettuare le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le risultanze istruttorie in atti hanno evidenziato che parte conduttrice si è resa inadempiente agli obblighi di manutenzione su di sé gravanti:

invero, risulta inequivocabilmente dalle fotografie versate in atti, scattate dal teste R. [redacted] che all'epoca del rilascio l'immobile non si presentava in buone condizioni di manutenzione

In particolare i testi F. [redacted], M. [redacted] e H. [redacted] hanno riferito, con precisione e dovizia di particolari, che il lavabo era rotto, la doccia era stata rimossa, le tubature erano intasate da peli di animali, che ostruivano il deflusso delle acque e la vasca da bagno era stata sostituita con un'altra, intervento che aveva provocato la distruzione di numerose piastrelle (appare del tutto marginale la circostanza che la teste M. [redacted] ricordasse che la vasca sostituita era più piccola della precedente, posto che la teste ha fornito una deposizione dettagliata, che trova conferma nelle produzioni documentali in atti).

La quantificazione dei danni emerge inequivocabilmente dal preventivo di riparazioni effettuate da [redacted] e trova indiretta conferma nella deposizione del teste I. [redacted] A. [redacted] il quale ha precisato di aver accompagnato il [redacted] a visionare l'immobile

“per fare un preventivo dei lavori occorrenti” ed ha analiticamente descritto le condizioni in cui versava l’immobile.

Quanto al costo di riparazione del calorifero, occorre considerare che il relativo importo è a carico di parte conduttrice, in quanto contrattualmente tenuta ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

In particolare la fattura esposta dall’impresa [redacted], per l’importo di euro 299,34, e la deposizione del teste S [redacted] (amministratore dello stabile in questione) costituiscono prova inequivoca del fatto che la riparazione sia stata eseguita per conto della proprietà.

In ogni caso il costo per le riparazioni urgenti effettuate dalla stessa convenuta non può gravare sulla proprietà, considerato che gli obblighi di manutenzione non erano a suo carico.

Pertanto, considerato che il costo per gli interventi di ripristino è pari ad euro 4.877,00 e che l’importo del deposito cauzionale ammonta ad euro 1.859,24, il credito di parte attrice viene ad essere quantificato in euro 3.017,76 a titolo di risarcimento dei danni e ad euro 299,34 per la riparazione del calorifero, per il complessivo importo di euro 3.317,10.

Su tale importo decorrono gli interessi legali dal di della domanda (12.12.2002) al saldo.

Nulla può essere riconosciuto a titolo di svalutazione monetaria, perché non provata.

Per contro deve essere respinta la domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni, formulata da parte convenuta, atteso che la responsabilità degli stessi non può essere ascritta alla proprietà, che nel corso del rapporto locativo non aveva obblighi di manutenzione sull’immobile locato.

Il pagamento delle spese processuali, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Condanna [redacted] a pagare a D. Sabato [redacted] l’importo di euro 3.317,10 oltre agli interessi legali dal 12.12..2002 al saldo;

Respinge la domanda riconvenzionale di parte convenuta;

Condanna [redacted] a rifondere le spese processuali avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro 5.111,62 (euro 120,00 per spese, euro 1.437,00 per diritti, euro 3.000,00 per onorari, euro 554,62 rimborso forf. 12,5%) oltre iva e cpa
Milano 8.3.2007

Il giudice unico

Dr. Cesira D’Anella

