

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA CONTESTUALE

Nella causa civile iscritta al n. RG. 57631/04

Promossa da:

[redacted] elettivamente domiciliata in Milano c.so Buenos Aires 79 presso lo studio dell'avv. Ruggero Armani, che la rappresenta e difende per procura speciale alle liti in atti
ricorrente

Contro

[redacted] elettivamente domiciliato in Milano, via Quadronno 4 presso lo studio dell'avv. Roberta Quagliuolo, che lo rappresenta e difende per procura speciale alle liti in atti
resistente

In punto a: locazione - risarcimento danni.

Conclusioni delle parti:

per il ricorrente: v. allegato foglio



per il resistente: "respingere le domande della ricorrente in quanto infondate in fatto ed in diritto. In via subordinata: nella denegata ipotesi in cui dovesse essere riconosciuto l'inadempimento contrattuale del dr. [REDACTED] accertare i danni materiali riconducibili ed imputabili al comportamento inadempiente del conduttore e ridurre congruamente le somme richieste a titolo di risarcimento da [REDACTED]"

MOTIVI DELLA DECISIONE

Lamenta parte ricorrente che il conduttore aveva rilasciato l'immobile in totale stato di degrado ed in pessime condizioni d'uso, di guisa che si erano resi necessari i seguenti interventi di ripristino:

- rimozione e rifacimento dei rivestimenti interni;
- rimozione tappezzeria della camera;
- scrostamento intonaci interni sulle pareti e rasatura delle stesse;
- rimozione e sostituzione serramenti esterni in legno (tapparelle) e rifilatura degli stessi con sostituzione delle maniglie;
- rimozione e sostituzione serramenti interni in legno (porta di primo ingresso) e rifilatura delle porte interne con sostituzione delle maniglie e serrature;
- rimozione e sostituzione vetri su serramenti esterni;
- rimozione e sostituzione zoccolino;
- rimozione e sostituzione apparecchi idrico-sanitari;
- rimozione e sostituzione apparecchi di riscaldamento;
- sgombero carta e rimasugli lasciati dall'inquilino



opere effettuate dall'impresa appaltatrice, su incarico della proprietà, per il complessivo importo di euro 24.145,00 iva compresa.

Ha eccepito parte convenuta che gli interventi di riparazione e ristrutturazione effettuati dalla proprietà erano conseguenza della vetustà e del deterioramento dell'immobile, dovuto all'uso continuativo per ben 39 anni ed all'inadempimento del locatore agli obblighi di manutenzione, su di sé gravanti, disciplinati dall'art. 1576 c.c.

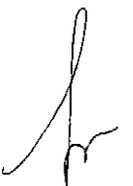
La tesi di parte convenuta non appare condivisibile per i seguenti motivi.

L'obbligo del locatore di compiere nel corso del rapporto locativo tutte le riparazioni necessarie, previste dall'art. 1576 c.c., è senz'altro derogabile dalle parti, che possono convenzionalmente ripartire diversamente le spese di manutenzione dell'immobile.

Né depone in senso contrario il principio di cui all'art. 79 L. 392/78, che sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello legale.

Invero nel caso di specie, il contratto stipulato dalle parti in data 1.7.1995 era soggetto alla c.d. normativa dei "patti in deroga", che consentiva alle parti di determinare liberamente il canone di locazione, derogando così all'intera normativa della legge 392/78, fatta eccezione per gli artt. 24 e 30 (così art. 11 L. 359/92).

Ebbene nel caso di specie risulta dal tenore del contratto di locazione inter partes che le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. ed ogni



altra riguardante gli impianti, erano poste pattiziamente a carico del conduttore (così clausola n. 11).

Conseguentemente, restando a carico del conduttore gli obblighi di manutenzione ordinaria (art. 1576 c.c.) e le piccole riparazioni (art. 1609 c.c.) le eccezioni di parte convenuta restano superate.

Tale impostazione assorbe anche le osservazioni di parte convenuta in merito all'esclusione delle spese di ripristino conseguenti "il normale degrado", in quanto trattasi pur sempre di spese di riparazione e manutenzione, poste pattiziamente a carico del conduttore.

Circa la quantificazione del danno parte ricorrente ha provato gli importi sostenuti attraverso il preventivo della ditta [REDACTED] (doc. 8) e le fatture emesse per il complessivo importo di euro 24.145,00.

La documentazione in atti è avvalorata dalla deposizione dello stesso titolare della ditta [REDACTED] da cui risulta che l'impresa appaltatrice aveva eseguito tutti i lavori riportati nelle fatture, in quanto l'immobile si trovava in pessime condizioni di manutenzione (così deposizione teste [REDACTED]).

Invece deve essere disattesa la domanda di pagamento della somma di euro 1.239,49, quale danno da lucro cessante per il tempo occorrente all'esecuzione delle riparazioni, in quanto parte locatrice non ha provato il danno nel suo preciso ammontare ed in nesso causale con il comportamento inadempiente del conduttore.

Per tali motivi parte resistente deve essere condannata al pagamento della somma di euro 24.145,00.

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

P.Q.M.

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

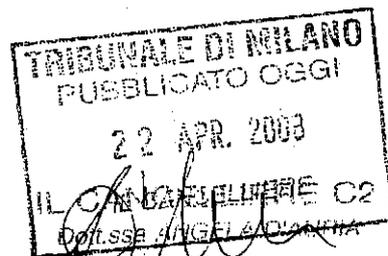
Condanna [redacted] a pagare alla [redacted] l'importo di euro 24.145,00

Condanna [redacted] al rimborso delle spese processuali avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro 3.783,27 (euro 399,27 per spese, euro 1.424,00 per diritti, euro 1.960,00 per onorari) oltre iva, cpa e rimborso forf. 12,5%.

Milano 21.4.2008

Il giudice unico

C. M. M. M.



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Milano, li 20 APR. 2008



IL CANCELLIERE
[Signature]

5