

SENT. N° 15119/08  
REP. N° 12185/08

N. Sent. Cont.

N. 60939/2005 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico  
dott. Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c.**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

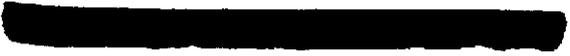
Nella causa promossa

**DA**

  
rappresentata e difesa dall'avv. Stefano Dell'Orto in forza di procura in calce all'atto  
di citazione ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Via Visconti  
di Modrone n. 4

**- ATTRICE -**

**CONTRO**

   
rappresentata e difesa dall'avv. Fabio Festa come da procura in atti ed elettivamente  
domiciliata presso il suo studio in Milano, Piazzale L. Cadorna n. 11

**- CONVENUTA -**

**Oggetto: intimazione sfratto per morosità e pagamento canoni**

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida la [REDACTED] chiedeva la risoluzione del contratto di locazione ad uso commerciale - avente ad oggetto l'unità immobiliare di sua proprietà sita in Milano, [REDACTED] - stipulato con la conduttrice [REDACTED] a causa del mancato pagamento, da parte della conduttrice, dei canoni di locazione e degli oneri accessori afferenti il periodo giugno 2004 - agosto 2005 per complessivi Euro 34.800,00, nonché la condanna della conduttrice [REDACTED] al pagamento del dovuto nella misura sopra indicata ed al rilascio dell'immobile locato. Si costituiva in giudizio la conduttrice [REDACTED] contestando in fatto e diritto il merito delle avverse pretese, opponendosi alla convalida dello sfratto e sottolineando l'inadempimento della locatrice per avere quest'ultima omesso di garantire il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, costringendo il suo personale a gravi disagi nell'espletamento delle proprie mansioni e violando di conseguenza gli obblighi contrattuali previsti dagli artt. 1575 e 1576 del codice civile. Tanto premesso, la conduttrice [REDACTED] chiedeva in via principale il rigetto delle domande della locatrice ed in via riconvenzionale l'accertamento della non debenza delle somme versate alla locatrice a titolo di spese di riscaldamento per il periodo aprile 2003 - maggio 2004, la condanna della locatrice alla restituzione dell'importo di Euro 2.000,00 per spese di elettricità indebitamente addebitate, nonché la condanna della società locatrice al risarcimento del danno, per il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento, nella misura da accertare in corso di causa.

Concessa l'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c. a favore del locatore e disposto mutamento del rito ex art. 426 c.p.c., il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione tra le parti che ciononostante non sortiva esito alcuno.

Il Giudice ammetteva in parte le prove orali dedotte dalle parti di causa in quanto ritenute rilevanti al fine del decidere.

Indi, all'udienza del 18 dicembre 2008, dopo un'esauriente discussione con le parti, il Giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che le domande formulate dalla locatrice [redacted] nei confronti della conduttrice [redacted] nonché le domande riconvenzionali spiegate da quest'ultima avverso parte attrice, siano da accogliere nei limiti che di seguito si passa ad evidenziare.

E' pacifico tra le parti dell'odierno giudizio l'esistenza di un contratto di locazione, avente ad oggetto l'immobile sito in Milano, [redacted], piano primo, con cui parte intimante ha locato alla società convenuta un immobile ad uso diverso dall'abitativo (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte intimante).

Ciò premesso, ed iniziando con le domande della locatrice [redacted] questo Giudice non può che rimarcare quanto statuito con l'ordinanza emessa in data 22 ottobre 2005 nel contraddittorio tra le parti: la conduttrice [redacted] non poteva sospendere i pagamenti dei canoni e delle spese accessorie per il semplice fatto del mancato temporaneo funzionamento dell'impianto di riscaldamento, di talché il suo comportamento ha determinato la risoluzione del rapporto locativo in essere con la società locatrice e giustificato l'ordine provvisorio di rilascio dell'immobile locato in capo alla conduttrice [redacted].

Quanto alla morosità residua, all'udienza del 18 dicembre 2008 la società locatrice ha dato atto di pagamenti parziali effettuati a proprio favore dalla conduttrice [redacted] [redacted] per complessivi Euro 11.000,00, riducendo pertanto, rispetto alle fatture azionate (per reperire le quali vedi i docc. nn. da 13 a 13 *quinquies* del fascicolo di parte locatrice), la domanda di condanna alla corresponsione dei canoni dovuti e delle spese accessorie alla somma di Euro 21.300,00: in assenza di una contestazione specifica in punto *quantum debeatur* da parte della conduttrice [redacted] [redacted] tale è la residua somma che conduttrice [redacted] deve essere condannata a corrispondere alla società locatrice, oltre interessi ex d.lgs. n. 231 del 2002 decorrenti dalle scadenze delle singole fatture azionate all'effettivo saldo.

Quanto alle domande riconvenzionali spiegate dalla conduttrice [REDACTED], l'unica ad essere in parte da accogliere è quella relativa agli importi corrisposti dalla conduttrice [REDACTED] alla società locatrice a titolo di spese per il riscaldamento per il periodo 01.01.2004 – 30.04.2004: da una parte le deposizioni testimoniali rese in udienza – in particolare si veda la deposizione del teste di parte locatrice [REDACTED] – hanno confermato che nell'inverno del 2004 l'impianto di riscaldamento, vuoi per la inidoneità della sua potenza, vuoi per i lavori di sostituzione della caldaia, non ha funzionato in maniera corretta lasciando al freddo il locali occupati dalla conduttrice [REDACTED] mentre dall'altra i numerosi solleciti (per reperire i quali vedi i docc. nn. da 2 a 9 del fascicolo di parte conduttrice) inviati da quest'ultima alla società locatrice hanno coperto soltanto il periodo da gennaio a maggio del 2004; stando così le cose, questo Giudice ritiene di escludere dal periodo oggetto della domanda riconvenzionale spiegata dalla conduttrice [REDACTED] al fine della restituzione delle spese di riscaldamento sia il periodo antecedente il mese di gennaio 2004, sia il mese di maggio 2004, per non essere notoriamente quest'ultimo un mese durante il quale si registrano a Milano basse temperature, sicché la domanda deve essere accolta esclusivamente con riguardo al periodo 01.01.2004 – 30.04.2004.

Le residue domande riconvenzionali sono da respingere: nessun danno è stato provato dalla conduttrice [REDACTED] per il ridotto riscaldamento nel periodo sopra indicato, così come nulla la stessa ha provato per le asserite spese indebitamente addossatele dalla locatrice per il consumo di energia elettrica, non risultando agli atti elemento alcuno tramite il quale quantificare i consumi e/o la spesa sostenuta per tale voce.

Quanto infine al regime delle spese del presente giudizio, l'esito della lite indice il Giudice a compensarle nella misura di un terzo ed ad addossare la rimanente parte alla conduttrice [REDACTED] in quanto parte prevalentemente soccombente nella misura indicata in dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

- 1) dichiara la risoluzione del contratto intercorrente tra le parti per inadempimento imputabile alla conduttrice [REDACTED];
- 2) conferma l'ordinanza emessa in data 22 ottobre 2005;
- 3) condanna la conduttrice [REDACTED] al pagamento, a favore della locatrice [REDACTED], della somma di Euro 21.300,00 oltre interessi ex D. Lgs. N. 231 del 2002 dalle singole scadenze all'effettivo saldo;
- 4) in accoglimento della domanda riconvenzionale della conduttrice [REDACTED], condanna la locatrice [REDACTED] a restituire alla conduttrice quanto da quest'ultima versato a titolo di spese per il riscaldamento per il periodo 01.01.2004 - 30.04.2004;
- 5) rigetta ogni altra domanda;
- 6) compensate tra le parti le spese di lite per un terzo, condanna la conduttrice [REDACTED] al pagamento, a favore della locatrice [REDACTED], delle spese di lite nella rimanente parte dei due terzi, liquidate in tale misura in Euro 132,00 per anticipazioni, Euro 40,00 per spese, Euro 1.060,00 per diritti ed Euro 1.750,00 per onorario di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 %, oltre i.v.a. se ed in quanto dovuta e c.p.a. come per legge.

Così deciso in Milano, addì 18 dicembre 2008

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

