

SENT. N° 3506/09  
REP. N° 6152/09

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

Nella causa civile iscritta al n. rg. 64966/05

Promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED] rappresentata e difesa per procura speciale alle liti in atti  
dall'avv. Chiara Ruggeri unitamente all'avv. Maurizio Cerliani del Foro  
di Monza per procura speciale alle liti in atti  
ricorrente

Contro

[REDACTED]  
[REDACTED] rappresentato e difeso per procura speciale alle liti in  
atti dall'avv. Massimiliano Di Fiore  
resistente

In punto a: ricorso in materia locatizia.

Conclusioni delle parti:

1



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 7 ottobre 2005 [REDACTED] deduceva che il resistente, [REDACTED], al quale ella aveva locato l'appartamento, sito in Corsico, [REDACTED] non aveva versato i canoni di locazione, relativi al periodo febbraio – 15 luglio 2005 per un importo complessivo di euro 2.848,62; che inoltre al momento del rilascio l'immobile si presentava in condizioni di degrado, di guisa che si era necessaria la spese di euro 1.000,00 per il lavaggio e la tinteggiatura delle pareti; che pertanto la ricorrente aveva legittimamente trattenuto il deposito cauzionale, pari ad euro 724,00; che pertanto in favore della parte locatrice residuava un credito di euro 3.124,62.

Ciò posto, chiedeva condannarsi il resistente al pagamento del corrispondente importo di euro 3.124,62 oltre alla rivalutazione monetaria e agli interessi legali.

[REDACTED] si costituiva in giudizio eccependo che i canoni di locazione non erano dovuti, in quanto l'immobile non era idoneo all'uso pattuito. Rilevava in particolare il resistente che nel corso della locazione si erano manifestate muffe ed umidità, che avevano reso praticamente invivibile l'appartamento e avevano costretto il conduttore e la sua famiglia a lasciare i locali nella metà di luglio del 2005.

Per tali motivi parte resistente chiedeva dichiararsi la risoluzione del contratto di locazione ex art. 1580 c.c. e, in via riconvenzionale,



condannarsi la ricorrente alla restituzione dei canoni versati da ottobre a gennaio 2005, pari ad euro 2.07172, dichiararsi non dovuto il canone per il periodo febbraio/luglio 2005 e condannarsi la ricorrente al pagamento delle spese di trasporto, pari ad euro 500,00, alla restituzione del deposito cauzionale ed al risarcimento dei danni subiti, da liquidarsi in via equitativa.

Il giudice, dopo aver espletato le prove orali articolate dalle parti, invitava le parti alla discussione orale; all'udienza del 12.3.2009 pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

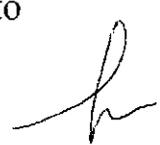
#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Sulla domanda riconvenzionale di parte resistente si osserva quanto segue.

E' pacifico tra le parti, perché riconosciuto dalla stesso resistente nella propria comparsa di costituzione, che le muffe e l'umidità si sono manifestate verso la metà del mese di ottobre 2004.

Conseguentemente deve ritenersi, così come del resto è emerso attraverso l'istruttoria esperita (cfr. le deposizioni dei testi [redacted] [redacted] che prima di allora l'immobile non presentasse vizi o difetti di alcun genere.

Le prove testimoniali assunte hanno inoltre permesso di accertare che la proprietaria, non appena era a venuta a conoscenza dell'improvviso apparire di muffe ed umidità nell'appartamento locato, aveva incaricato



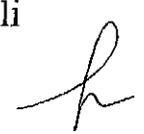
l'amministratore del Condominio di effettuare un sopralluogo, al fine di verificare la causa dei predetti inconvenienti (cfr. deposizione resa dall'amministratore [redacted]; il perito incaricato dal Condominio aveva poi ritenuto che l'evento lamentato era riconducibile a due concause: inadeguata ventilazione dei locali e presenza di condensa interstiziale all'interno della muratura.(così deposizione arch. [redacted], incaricato della perizia).

E' emerso inoltre pacificamente dagli atti di causa (così deposizione della teste [redacted] che la proprietaria si era adoperata al fine di eliminare gli inconvenienti lamentati, facendo effettuare la spruzzatura di candeggina vaporizzata e tre "fori di areazione" come indicato dal tecnico del condominio (cfr. le perizie dell'arch. [redacted] e la deposizione della teste [redacted]).

Peraltro ha lamentato parte conduttrice che gli interventi effettuati non fossero risolutivi, in quanto le pareti continuavano a trasudare umidità con formazione di muffa.

Peraltro la condotta posta in essere dalla locatrice evidenzia che quest'ultima si è fattivamente adoperata al fine di ovviare agli inconvenienti lamentati dal conduttore, eseguendo tutti i lavori indicati dal perito del Condominio.

Pertanto non può ritenersi giustificato il mancato pagamento dei canoni di locazione, in quanto parte locatrice ha correttamente adempiuto agli



obblighi di manutenzione, su di sé gravanti, effettuando tutto quello che norme di comune prudenza richiedevano al fine di garantire la fruibilità dell'immobile locato.

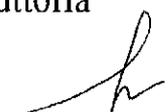
Per tali motivi deve essere respinta l'eccezione di parte resistente, diretta a sostenere che i canoni di locazione per il periodo febbraio/luglio 2005 non fossero dovuti.

Il mancato pagamento dei canoni di locazione non si giustifica pur volendo considerare la domanda di risoluzione del contratto, formulata ai sensi dell'art. 1580 c.c.

Invero a questo proposito occorre ricordare che il contratto di locazione appartiene al novero dei contratti ad esecuzione continuata (cfr. in tal senso Cass. 2 aprile 1996 n. 3019); conseguentemente in base al disposto di cui all'art. 1453 2° comma c.c. la risoluzione del contratto non ha effetto per le prestazioni già eseguite dalle parti.

Pertanto un'eventuale pronuncia di risoluzione del contratto ex art. 1458 c.c. non potrebbe giustificare il mancato pagamento dei canoni per il periodo in cui l'immobile è stato pacificamente occupato da parte conduttrice, né potrebbe legittimare l'azione di ripetizione di indebito per le somme già versate dal conduttore a titolo di canoni di locazione.

Parimenti deve essere respinta la domanda di risarcimento del danno, in quanto essa presuppone, secondo i principi generali, il colpevole inadempimento di parte locatrice (così art. 1218 c.c.): l'istruttoria



esperita, invece, ha permesso di escludere la responsabilità del locatore per le situazioni dannose verificatesi.

Il rigetto della domanda riconvenzionale di parte resistente comporta il riconoscimento del credito di parte ricorrente (la cui quantificazione non è contestata dalla controparte) ~~che è~~ pari a: euro 2.848,62 per canoni di locazione, euro 1.000,00 per le spese di tinteggiatura dei locali (cfr. la ricevuta fiscale, prodotta quale doc. 3).

Deducendo da tale importo, pari ad euro 3.848,62, l'ammontare del deposito cauzionale, di euro 724,00, il credito di parte ricorrente viene ad essere quantificato in complessivi euro 3.124,62.

Su tale importo decorrono gli interessi legali ed il maggior danno dal 23.12.2005 (di della notifica della domanda) al saldo.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate in complessivi euro 3.094,21 (euro 20,00 spese ant., euro 205,46 spese es., euro 1.070,00 diritti, euro 1.480,00 onorari) oltre iva e cpa segue la soccombenza.

P.Q.M.

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

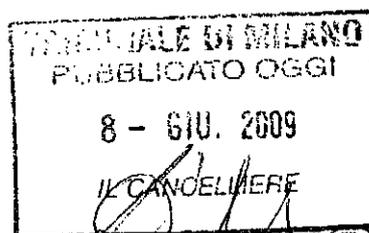
**[REDACTED]** a pagare a **[REDACTED]** la somma di euro 3.124,62 oltre agli interessi legali e al maggior danno dal 23.12.2005 al saldo;

Respinge la domanda riconvenzionale di parte resistente;

Condanna [REDACTED] a rifondere le spese processuali avversarie,  
che liquida nel complessivo importo di euro 3.094,21 oltre iva e cpa.

Milano 12.3.2009

Il giudice unico



ANGELA D'AURIA