

SENTENZA N. 7252/2010  
N. 71051/2006 R.G.

SENT. N° 7252/10  
REP. N° 6860/w

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE XIII CIVILE**  
**GIUDICE UNICO dott.ssa Daniela Troiani**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa

DA

██████████ (C.F. ██████████), in persona del legale rappresentante *pro tempore* ██████████ rappresentata e difesa, congiuntamente e disgiuntamente, dagli avv.ti Emilio Trucco e Stefano Piras del foro di Roma, nonché dall'avv. Gianfranco Bonetti del Foro di Milano, elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Milano, via B. Cellini n. 16, come da procura a margine del ricorso introduttivo

**RICORRENTE**

CONTRO

██████████ (P.IVA ██████████), in persona del legale rappresentante *pro tempore* ██████████, rappresentata e difesa dagli avv.ti Alberto Fumagalli e Cinzia Baldini, elettivamente domiciliata presso lo studio di questi ultimi in Milano, corso di Porta Vittoria n. 10, come da procura in calce alla memoria di costituzione e risposta

**RESISTENTE**

CONCLUSIONI: vedi fogli allegati, siglati dal giudice

## MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

La [REDACTED] ha proposto nei confronti della [REDACTED] domanda di condanna alla restituzione dell'importo di Euro 5.003,66, costituente parte del deposito cauzionale, ammontante all'importo complessivo di Euro 7.250,00, versato all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato *inter partes* in data 10/11/2003, avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in [REDACTED] che la stessa [REDACTED] ha rilasciato in data 31 luglio 2006.

La [REDACTED], costituitasi in giudizio, ha contestato la fondatezza della domanda della ricorrente, indicando analiticamente le voci a debito della conduttrice [REDACTED] a seguito della cessazione del contratto e del rilascio dell'immobile; la resistente ha, altresì, svolto domanda riconvenzionale per il pagamento dell'importo di Euro 634,00, oltre interessi, quale costo sostenuto per la rilaccatura della porta dello studio erroneamente non inserito nel conteggio dei danni provocati dalla conduttrice nell'immobile locato e determinanti l'importo complessivamente trattenuto sul deposito cauzionale.

All'esito del giudizio risulta l'infondatezza della domanda della [REDACTED] che va respinta.

Infatti, l'importo di Euro 5.003,66 che la [REDACTED] ha trattenuto sul deposito cauzionale versato dalla [REDACTED] corrisponde a costi per riparazioni e spese a carico della conduttrice, così come chiaramente indicato dall'attuale resistente nella fattura n. 31 del 31/10/2006, emessa dalla predetta resistente nei confronti della [REDACTED]

X Al riguardo va anzitutto rilevato che il contratto di locazione *de quo* prevedeva, al punto 4), che “*indipendentemente dalla durata effettiva della locazione [REDACTED] (nda.: divenuta poi [REDACTED] si impegna sin d'ora a versare a fine locazione un contributo fisso di Euro 1.000,00 per la reimpbiancatura dei locali e un contributo di Euro 250,00 per la pulizia finale (obbligatoria)*”. La conduttrice ha eccepito la nullità di tale clausola per asserito contrasto con la previsione dell'art. 79 legge 392/78, ma tale eccezione tale essere disattesa, in quanto con riferimento al contratto di locazione



in oggetto non trova applicazione il citato art. 79, che è stato abrogato, limitatamente alle locazioni ad uso abitativo, dall'art. 14 legge 431/78.

Né può ritenersi che la clausola sopra citata si ponga in contrasto con la previsione dell'art. 13 legge 431/98, applicabile al contratto *de quo*, atteso che la stessa non confligge con alcuna statuizione relativa alla durata del contratto, né è volta ad attribuire un canone superiore a quello pattuito, che, per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2 comma primo legge 431/98, come quello in esame, è liberamente convenuto dalle parti. X

Vanno pertanto riconosciuti come spettati alla ██████ gli importi di Euro 1.000,00 per contributo imbiancatura e di Euro 250,00 per pulizia finale.

Come risulta dalla documentazione prodotta in giudizio, il legale rappresentante della conduttrice, ██████ comunicando la propria volontà di lasciare libero l'immobile per il 5 giugno 2006, ha espressamente richiesto la chiusura dei contratti a suo nome relativi alle utenze del gas e dell'energia elettrica (doc. 2 resistente), il che è avvenuto, avendo la ██████ provveduto alla voltura delle predette utenze (doc. 9 resistente).

Peraltro, poiché, il rilascio dell'appartamento da parte della conduttrice è in realtà avvenuto in data 31 luglio 2006, risulta del tutto fondata la richiesta della locatrice di rimborso delle spese per gas metano ed elettricità relative al periodo compreso tra il 6 giugno 2006 ed il 31 luglio 2006, ammontanti all'importo complessivo di Euro 74,04 (v. bollette prodotte dalla resistente, doc. 9).

Altrettanto incontestabile è il diritto della ██████ di ottenere dalla ██████ il conguaglio delle spese condominiali e di riscaldamento, come risultanti dai consuntivi approvati, prodotti dalla resistente quale doc. 26).

In proposito va rilevato che il contratto di locazione prevede, al punto 8), l'impegno del conduttore al rimborso di tutti i costi relativi alla fornitura del riscaldamento, ai servizi ed alle opere di manutenzione ordinaria, costi che nella citata clausola vengono "preventivati" in importi annui da corrispondere in rate trimestrali da parte

della conduttrice, essendo quest'ultima, peraltro, tenuta a corrispondere il conguaglio risultante dai consuntivi a favore della locatrice.

Pertanto, è fondata la pretesa della [REDACTED] di rimborso dell'importo di Euro 1.111,17, indicato a tale titolo nella fattura 31/2006.

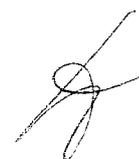
La [REDACTED] ha infine fondatamente trattenuto dal deposito cauzionale versato dalla [REDACTED] anche l'ulteriore importo complessivo di Euro 1.967,27, che corrisponde sostanzialmente ai costi per le riparazioni e le sostituzioni dei beni e degli impianti che dal "verbale di restituzione" dell'immobile, redatto in data 31 luglio 2006 e sottoscritto da parte locatrice e da parte conduttrice (doc. 5 resistente), risultano rotti o mancanti, con l'aggiunta della riparazione del ferro da stiro, dell'impianto dell'antenna TV e del boiler (rispettivamente per Euro 36,42, Euro 281,75 ed Euro 62,30), il cui guasto è stato riscontrato successivamente: in proposito si evidenzia che nel verbale di restituzione il locatore si è espressamente riservato di verificare il funzionamento degli impianti e degli elettrodomestici.

La teste [REDACTED] ha confermato le mancanze ed i guasti predetti per averli personalmente riscontati visitando l'appartamento pochi giorni dopo il rilascio da parte della [REDACTED], i danni sono stati confermati anche dalla teste [REDACTED], dipendente della [REDACTED] presente al momento del rilascio dell'immobile.

I documenti prodotti da 10) a 25) da parte della [REDACTED] evidenziano gli esborsi sostenuti per le riparazione e l'acquisto dei beni di cui è stata riscontrata la mancanza a seguito del rilascio da parte della [REDACTED].

Inoltre, va richiamata la previsione del contratto di locazione secondo cui la conduttrice si è impegnata a rifondere alla locatrice *"qualora fossero riscontrati danneggiamenti o smarrimenti, i relativi importi secondo i prezzi di listino dei fornitori in vigore al momento della sostituzione, maggiorati del 15% per spese di gestione ed amministrazione"*

D'altro canto, l'esperita istruttoria ha smentito l'affermazione di parte ricorrente, secondo cui delle riscontrate rotture e mancanze avrebbero dovuto essere ritenute responsabili le persone che per conto della locatrice erano entrate nell'appartamento



nel giugno 2006; al riguardo significativa è risultata la deposizione della teste [REDACTED] la quale ha dichiarato di essere entrata nell'appartamento per cui è causa il 6/6/2006, su indicazione del dott. [REDACTED] per leggere il contatore del gas collocato sul balcone, precisando di essere poi uscita senza toccare niente.

D'altro canto la teste [REDACTED] indicata dalla [REDACTED] a conferma del fatto che in data 26/6/2006 incaricati della [REDACTED] sarebbero entrati senza autorizzazione nell'appartamento, aprendo armadi e finestre ed iniziando lavori di riparazione/ristrutturazione, non è stata in grado di confermare tali circostanze, essendosi limitata a riferire genericamente di aver appreso dal [REDACTED] che delle persone, che egli pensava fossero incaricati dalla [REDACTED] erano entrate nell'appartamento; la teste ha dichiarato di non ricordare la data di tale ingresso e di non sapere quali interventi dovessero realizzare tali persone.

Pertanto, fondatamente la [REDACTED] ha trattenuto l'importo di cui alla citata fattura 31/2006 dal deposito cauzionale versato dalla [REDACTED] e conseguentemente, la domanda proposta da quest'ultima deve essere respinta.

Va altresì respinta la domanda riconvenzionale della resistente di condanna della ricorrente al pagamento dell'importo di Euro 634,80 per rilaccatura della porta dello studio, poiché non si ritiene fornita dalla [REDACTED] adeguata prova dell'imputabilità alla conduttrice del guasto in esame: infatti, va rilevato che la [REDACTED], subito dopo la consegna dell'immobile, aveva lamentato la presenza di graffi sulle porte (v. e-mail del 3/12/2003, doc. 6 ricorrente) e che la fattura relativa alla rilaccatura è dell'aprile 2007 (doc. 29 resistente), e quindi successiva di ben 9 mesi al rilascio del bene da parte della [REDACTED].

Tenuto conto dell'esito della lite e della preponderante soccombenza della ricorrente, che vede respinta una domanda di condanna al pagamento di Euro 5.003,66, si ritiene che sussistano i presupposti per dichiarare compensate fra le parti le spese processuali per un terzo e condannare la ricorrente alla rifusione a favore della resistente della residua quota di due terzi, liquidate come in dispositivo.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.



**P.Q.M.**

il giudice del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- respinge la domanda condanna proposta dalla [REDACTED] nei confronti della [REDACTED]
- respinge la domanda riconvenzionale proposta dalla [REDACTED] nei confronti della [REDACTED]
- dichiara compensate tra le parti le spese processuali per un terzo e condanna la [REDACTED] alla rifusione a favore della [REDACTED] della residua quota di due terzi, quota liquidata in Euro 413,00 per diritti, Euro 151,84 per spese ed Euro 562,00 per onorari, oltre rimborso forfettario per spese generali e CPA come per legge;
- sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Milano, 4 giugno 2010.

Il giudice

dott.ssa Daniela Troiani

