

N. Sent. Cont.

N. 109/2008 R.G.

SENT. N° 10886/10
REP. N° 8746/10

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

[REDACTED]
[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] in forza di procura a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED]

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED], [REDACTED]
rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] in forza di procura a margine della memoria difensiva ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano,
[REDACTED]

- CONVENUTO -

Oggetto: intimazione sfratto per morosità di locazione e risarcimento danni

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La vicenda al vaglio del presente giudizio trae linfa da un contratto di locazione ad uso abitativo con decorrenza 29 marzo 2002 e della durata di quattro anni rinnovabili stipulato dalla odierna società attrice [REDACTED] in liquidazione in qualità di parte locatrice con il convenuto conduttore [REDACTED] ed avente ad oggetto una unità immobiliare sita in [REDACTED] (per reperire il contratto vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice): risulta agli atti di causa che il conduttore [REDACTED] non ha provveduto al pagamento delle fatture emesse dalla società attrice con riguardo ai canoni di locazione ed agli oneri accessori dovuti maturando pertanto un debito verso la società locatrice odierna attrice pari ad Euro 6.602,43, circostanza quest'ultima che del resto è stata confermata dalla stessa difesa di parte convenuta conduttrice, adducendo a fondamento dell'inadempimento all'obbligazione di cui all'art. 1587 n. 2 c.c. lo stato fatiscente e di totale degrado dello stabile di [REDACTED] – stabile interamente di proprietà della società attrice – ove si trova l'immobile locato ed invocando pertanto il disposto di cui all'art. 1460 c.c. in tema di eccezione di inadempimento.

Il convenuto conduttore [REDACTED] agiva inoltre in via riconvenzionale avverso la società attrice chiedendo da una parte il riconoscimento della somma di Euro 26.000,00 a titolo di buona uscita che la medesima società attrice gli avrebbe promesso in caso di consensuale scioglimento del contratto di locazione ed anticipato rilascio del bene locato, e dall'altra il risarcimento del danno subito per le precarie condizioni di vita che aveva dovuto sopportare a causa della fatiscenza dello stabile ove era ubicato l'immobile locato e della sostanziale inosservanza ad opera dell'unico proprietario odierno attore delle obbligazioni di cui all'art. 1575, numeri 2 e 3, del codice civile.

Queste le rispettive posizioni delle parti, il Giudice osserva quanto segue.

Dalla complessiva istruttoria espletata in corso di causa è emerso che la proprietaria odierna attrice [REDACTED] in liquidazione si è del tutto disinteressata dello stato di fatiscenza in cui versava lo stabile ove è ubicato l'immobile locato a [REDACTED]

██████████ determinando un insostenibile stato di abbandono e degrado dei luoghi tale da avere determinato plurime violazioni ai precetti delle obbligazioni previste dalla legge a carico del locatore – locatore che, nel caso al vaglio del presente giudizio, figura quale unico proprietario dell'intero stabile di ██████████ ove si trova l'immobile locato – in tema di mantenimento della cosa locata in istato da servire all'uso convenuto e di garanzia di pacifico godimento durante il corso della locazione: ma tale conclusione, se determina l'accoglimento della domanda riconvenzionale di risarcimento del danno per responsabilità contrattuale della parte locatrice, non legittimava di certo la unilaterale sospensione ad opera del convenuto della corresponsione del canone di locazione atteso che comunque l'unità immobiliare locata continuava ad essere occupata e goduta dal medesimo conduttore per le esigenze abitative.

La unilaterale sospensione ad opera del convenuto della corresponsione del canone di locazione dovuto ha determinato una grave alterazione del sinallagma contrattuale legittimando di conseguenza la domanda di risoluzione del medesimo contratto azionata dalla parte locatrice e la condanna del convenuto ██████████ al rilascio del bene locato oltre che al pagamento a favore di parte attrice delle spettanze residue quantificate in Euro 6.602,43 oltre interessi legali decorrenti dalle singole scadenze all'effettivo saldo.

Quanto poi alle due domande riconvenzionali azionate dal convenuto ██████████ soltanto quella risarcitoria è stata pienamente provata, mentre infausta sorte ha avuto la domanda volta al riconoscimento della buona uscita che, a detta della difesa di parte convenuta, la società attrice avrebbe promesso a ██████████ in caso dello scioglimento consensuale del contratto di locazione prima della naturale scadenza del rapporto e dell'anticipato rilascio del bene locato ad opera dello stesso convenuto.

X Nonostante il fatto che i testi abbiano provato la sussistenza di un trattativa intercorsa tra la società attrice ██████████ in liquidazione da una parte ed il convenuto ██████████ dall'altra volta alla definizione di un ipotetico accordo transattivo che conducesse le parti allo scioglimento anticipato del contratto di locazione a fronte del

riconoscimento *ex latere locatoris* di un beneficio economico a favore del conduttore [redacted], e nonostante il fatto che [redacted] odierno convenuto abbia fornito prova scritta circa il riconoscimento da parte della società attrice [redacted] in liquidazione di una buonuscita a favore di altro inquilino dello stesso stabile di [redacted] a fronte del rilascio anticipato del bene locato (si veda a tal proposito il doc. n. 19 del fascicolo di parte convenuta), nella presente fattispecie non è emerso che tra le parti di causa si sia pervenuti ad un transazione nel senso prospettato dalla difesa di parte convenuta: occorre comunque considerare che il contratto di transazione deve essere provato per iscritto ex art. 1967 c.c., cosa che non è avvenuta nella presente sede, e che, fattore ostativo all'accoglimento della domanda di parte convenuta, non è emersa la sussistenza di alcun potere rappresentativo della società odierna attrice in capo ai soggetti con cui [redacted] ha portato avanti le trattative ai fini dell'anticipato scioglimento del vincolo contrattuale, vale a dire il geometra [redacted] e l'avvocato [redacted] che in alcun modo avrebbero potuto esternare la volontà della parte attrice [redacted] in liquidazione od impegnare quest'ultima in vincoli contrattuali con terzi. X

Fondata si palesa al contrario, come detto in precedenza, la domanda di risarcimento del danno azionata dal convenuto [redacted] avverso la parte attrice per le precarie condizioni di vita che quest'ultimo ha dovuto sopportare a causa della fatiscenza dello stabile ove è ubicato l'immobile locato e della sostanziale inosservanza ad opera dell'unico proprietario odierno attore delle obbligazioni di cui all'art. 1575, numeri 2 e 3, del codice civile

La condotta posta in essere dalla società attrice [redacted] in liquidazione, in evidente violazione ai doveri di diligenza di cui agli artt. 1176 e 1218 c.c. che la legge pone a carico del debitore nell'adempimento della prestazione, ha cagionato all'odierno convenuto un danno che, sia pur difficilmente quantificabile, è consistito nel dovere vivere in uno stabile condominiale in forte stato di degrado privo di manutenzione e di igiene, nel senso di frustrazione e di insicurezza che determina la mancata quotidiana cura e manutenzione delle parti comuni dello stabile

5
11

condominiale rispettivamente con riguardo alla dignità ed all'incolumità degli occupanti lo stabile in questione, nella percezione del degrado e dell'abbandono in cui sono rimaste per lungo tempo le parti comuni dell'edificio di [REDACTED] per totale incuria della proprietà, nei molteplici disservizi quotidiani generati a causa della sostanziale assenza della società locatrice, ed infine nel danno all'immagine che lo stato di totale incuria ed abbandono del luogo ove si è svolta l'esistenza di [REDACTED] ha ingenerato con riferimento sia alla percezione di se stessi che alla percezione dei terzi entrati eventualmente in contatto con quest'ultimo, ad esempio in quanto ospiti o frequentatori della sua abitazione.

Ritenuto sussistente un danno risarcibile da parte della società attrice [REDACTED] in liquidazione locatrice a favore del convenuto [REDACTED], occorre adesso provvedere alla sua quantificazione: questo Giudice non disconosce le difficoltà cui si può andare incontro ai fini della esatta determinazione, tenuto conto del fatto che effettivamente, nel caso al vaglio del presente giudizio, non ne è agevole la quantificazione, ma ciononostante, facendo uso dei poteri di cui all'art. 1226 c.c., ritiene equa la somma di Euro 10.000,00 in considerazione della tipologia di danno cagionato, del lungo lasso di tempo in cui si è perpetrata la condotta illecita della locatrice e della diffusività dell'interesse leso.

In definitiva la società attrice [REDACTED] in liquidazione deve essere condannata al risarcimento del danno a favore del convenuto [REDACTED], danno da quantificare in moneta attuale in Euro 10.000,00.

In accoglimento infine della domanda di parte convenuta [REDACTED] il Giudice dichiara la compensazione dei reciproci crediti sorti a definizione della presente controversia.

L'esito della lite con la reciproca soccombenza delle parti di causa comporta la compensazione tra le medesime parti delle spese di causa.

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, così provvede:

4

- 1) Dichiara la risoluzione del contratto di locazione intercorrente tra le parti di causa per inadempimento imputabile alla parte conduttrice **[REDACTED]**,
- 2) Conferma l'ordinanza di rilascio emessa in data 21 dicembre 2007;
- 3) Condanna **[REDACTED]** al pagamento, a favore della **[REDACTED]** in liquidazione, della somma di Euro 6.602,43 oltre interessi legali decorrenti dalle singole scadenze all'effettivo saldo;
- 4) In accoglimento della domanda riconvenzionale di **[REDACTED]**, condanna la **[REDACTED]** in liquidazione al risarcimento del danno quantificato in moneta attuale in Euro 10.000,00;
- 5) Dichiara la compensazione dei crediti di cui ai precedenti punti numeri 3 e 4;
- 6) rigetta ogni altra domanda di **[REDACTED]**;
- 7) Compensa le spese di lite tra le parti di causa.

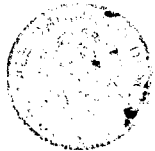
Così deciso in Milano, il 23 settembre 2010

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE x USO
Milano il 20 SET. 2010 OFFICIO



IL CANCELLIERE

