

REPUBBLICA ITALIANA
- * * *
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 11256 /12
REP. N° 9061 /12

Il Tribunale Ordinario di Milano – Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa r.g.n. 68323/2010

promossa da:

[redacted] Walter Eduardo, rappresentato e difeso dagli avv.ti [redacted] Christina Gandolfi e [redacted] Mario Fusari ed
elettivamente domiciliato presso lo studio in [redacted] Milano, via [redacted] Velzi d'Eril 15, ricorrente

Contro

società [redacted] Real Estate Sviluppo s.r.l., rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] Elvira Patton, ed elettivamente
domiciliato presso lo studio in [redacted] San Felice - Segrate, [redacted] Strada Anulare Torre C resistente

Sulle conclusioni delle parti come da atti introduttivi.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Valter Eduardo Pecoli, già conduttore dell'immobile ad uso abitativo sito in [redacted] [redacted] via [redacted], sulla premessa di avere subito il distacco dell'utenza elettrica dal [redacted] al [redacted] e dell'utenza del gas dal [redacted] al [redacted], ha convenuto in giudizio la locatrice [redacted] chiedendone la condanna al mantenimento delle predette utenze ed al risarcimento dei danni subiti per l'illegittimo distacco delle stesse.

La società convenuta si è costituita eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva, essendo i contratti relativi alle utenze di gas e luce intestati alla società [redacted] e chiedendo darsi atto della cessazione della materia del contendere con riferimento alla domanda diretta alla manutenzione delle utenze in parola, essendo intervenuto provvedimento di convalida di sfratto per morosità, per omessa sanatoria nel termine di grazia, ed il rilascio dell'immobile locato in data 21.1.2011.

Disposto il mutamento del rito ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 16.10.2012, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura del dispositivo e della motivazione in udienza.

1 - E' cessata la materia del contendere con riferimento alla domanda diretta alla manutenzione delle utenze di luce a gas asservite all'immobile locato, essendo cessato il contratto di locazione in forza di ordinanza di convalida di sfratto pronunciata in data 11.10.2010 (cfr doc. 3 di parte convenuta) ed avendo il conduttore riconsegnato l'unità locata il 21.1.2011.

2 - E' incontestato che il conduttore ha subito il distacco delle utenze di gas e luce rispettivamente, dal 22.7.2010 al 18.8.2010, quanto alla luce, e dal 13.7.2010 al 20.8.2010, quanto al gas. Lo stesso ha ottenuto il ripristino delle anzidette utenze solo a seguito di ordinanza emessa da questo Tribunale in data 11.8.2010, a seguito di ricorso ex art. 700 c.p.c. promosso nei confronti della locatrice.

La società locatrice ha eccepito il proprio difetto di legittimazione passiva.

L'eccezione è infondata. Infatti, come correttamente rilevato dal giudice investito in sede cautelare con l'ordinanza con la quale ha disposto il ripristino delle utenze (provvedimento emesso nella contumacia della locatrice e non impugnato da quest'ultima), per quanto

intestataria dei contratti relativi ai servizi di gas e luce non fosse la società proprietaria dell'immobile bensì la società ██████████ ██████████, di fatto il distacco delle utenze è stato causato dalla locatrice che, come preannunciato al conduttore con lettera del 20.5.2010 (cfr doc. 5 di parte convenuta), si è attivata presso la menzionata società al fine di ottenere la cessazione dei contratti di fornitura.

Ritiene il Tribunale che la condotta della locatrice che, in pendenza del termine di grazia concesso dal Tribunale, ha privato il conduttore dei servizi di luce e gas, creandogli una situazione di grave disagio, all'evidente scopo di accelerare la riconsegna dell'unità locata, costituisce una condotta illegittima, contraria oltre che agli obblighi contrattuali che gravano sulla parte locatrice fino alla pronuncia di risoluzione del contratto di locazione (art. 1575 n. 3 c.c.), al più generale obbligo di buona fede nell'esecuzione del contratto (1375 c.c.).

La condotta della locatrice non trova giustificazione nel disposto di cui all'art. 1460 c.c., non essendo consentito alla stessa, pur a fronte della sospensione del pagamento del canone, in assenza di provvedimento del giudice che dichiarò risolto il contratto di locazione, di interrompere unilateralmente la propria prestazione, con una condotta che, pur incidendo su una prestazione accessoria (fornitura dei servizi di luce e gas), limita fortemente il godimento dell'immobile locato.

In conclusione, essendo illecita la sospensione dei servizi di luce e gas asserviti all'immobile, che costituiscono beni di primaria importanza, essenziali al pieno godimento dello stesso, è fondata la domanda di risarcimento dei danni proposta dall'attore.

Naturalmente, avendo l'attore agito in proprio e non in rappresentanza della moglie e degli altri componenti del proprio nucleo familiare, solo a quest'ultimo compete il risarcimento dei danni.

Tenuto conto del fatto che la condotta illecita ha inciso su un bene di rilevanza costituzionale, quale il diritto all'abitazione, e del disagio che la privazione delle utenze di gas e luce per il periodo di circa un mese ha comportato, il danno viene determinato, in via equitativa, nella somma di euro ██████████, comprensiva di interessi e rivalutazione monetaria del credito, da porsi in compensazione con il maggior credito della locatrice per canoni di locazione e spese insolute.

Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza, nella misura liquidata in dispositivo.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede:

respinta ogni altra domanda ed eccezione, condanna la società convenuta **Real Estate Sviluppo** a pagare all'attore **Walter Eduard Becoit** la somma di euro **1000,00**, comprensiva di interessi e rivalutazione monetaria del credito, a titolo di risarcimento dei danni; condanna la società convenuta a rifondere all'attore le spese del giudizio, che liquida in euro **14,00** per spese ed euro **10,00** per compensi, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 16.10.2012.

Il Giudice.

CNN



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 17 OTT. 2012

