

N.RG.6469/13

SENT. N° 14545/14
REP. N° 12397/14



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO

Sezione XIII

In composizione monocratica, nella persona del giudice Dott.ssa Anna Landriani ha emesso la seguente

SENTENZA

nel giudizio promosso da

[REDACTED] ([REDACTED]) in p.l.r.p.t.,
rappresentata e difesa come in atti dall'Avv. [REDACTED] e presso lo studio
Milano [REDACTED] è elettivamente domiciliato;

- ricorrente-

Contro

[REDACTED] ([REDACTED]) in p.l.r.p.t., rappresentata e difesa dagli Avv.ti [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in
Milano [REDACTED]

- resistente-

Oggetto: locazioni

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. [redacted] [redacted] [redacted] premetteva di aver condotto in locazione l'immobile uso diverso sito in [redacted] Via [redacted] di proprietà [redacted], che il contratto si è risolto per inadempimento del locatore che non avrebbe fatto fronte alle infiltrazioni nei locali in oggetto, che in data 20.9.2012 le parti sottoscrissero verbale di rilascio dell'immobile in cui nulla viene menzionato delle condizioni dell'immobile.

Successivamente al rilascio dei locali la locatrice ebbe a contestare danni, stimati da perizia di parte ed ebbe ad escutere la quasi totalità della cauzione di Euro [redacted] per Euro [redacted] ammontanti a quelli quantificati nella perizia di stima di parte resistente.

Dancin'n chiede la restituzione della cauzione non essendo comprovati i danni per i quali questa viene trattenuta.

Si costituiva [redacted], che quanto alla quantificazione dei danni si riferiva alla perizia di parte dell'Arch. [redacted].

La domanda della ricorrente merita accoglimento per i seguenti motivi, non esiste un verbale di consegna in cui vengono indicati i danni lamentati da [redacted] sottoscritto dal legale rappresentante di [redacted]; i danni lamentati da [redacted] si riferiscono al settembre 2009 e non può costituire atto idoneo di prova l'atto di parte di cui alla perizia prodotta in atti nè i danni lamentati così come le fatture prodotte in udienza non costituiscono idonea prova dei danni riferibili a quelli sussistenti al momento rilascio dell'immobile.

Anche i testimoni sentiti sul punto non sono univoci nelle loro deposizioni.

Ritiene il Tribunale che la ricostruzione degli eventi, tenuto conto delle divergenti posizioni delle parti, anche tramite i rispettivi periti le cui conclusioni sono in netta discordanza, avrebbe necessitato di idoneo ed adeguato riscontro nell'immediatezza dei fatti così consentendo l'acquisizione di elementi idonei a confortare l'una o l'altra versione. La carenza originaria ha compromesso l'attendibilità di ogni eventuale

Al

accertamento ulteriore tenuto conto che il tempo trascorso fra il verificarsi dell'evento allegato e l'introduzione del giudizio e del fisiologico mutamento dello stato dei luoghi risulta impossibile la prova sugli asseriti danni che sarebbero stati provocati e contestati al momento del rilascio dell'immobile.

Non era disponibile anche consulenza tecnica la cui attendibilità risulta direttamente proporzionata alla genuinità dei dati sottoposti ad accertamento.

Per tali motivi non può dirsi raggiunta la prova dei danni subiti da [REDACTED] che dovrà restituire per intero il deposito cauzionale a [REDACTED].

Le spese di lite seguono la soccombenza

p.q.m.

Il Tribunale definitivamente pronunciando

Condanna [REDACTED] alla restituzione del deposito cauzionale a [REDACTED] per Euro [REDACTED] con interessi legali dal dovuto al saldo

Condanna [REDACTED] al pagamento delle spese di lite che liquida in Euro [REDACTED] per spese vive ed Euro [REDACTED] oltre rimborso spese generali ed oneri di legge.

Milano 4.14.2014

Il Giudice



Caterina GALLARA

