

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

1 / 1  
ORIGINALI

Il Giudice del Tribunale Ordinario di Milano, sezione distaccata di Legnano, dott. Nicoletta Guerrero all'udienza del 18.12.2003 ha pronunciato e pubblicato mediante lettura del dispositivo e della contestuale motivazione,

SENTENZA

[REDACTED]

nella causa iscritta al n. 170482 Ruolo Generale dell'anno 2003 promossa

da:

[REDACTED] nata a [REDACTED] e ivi res.te in [REDACTED]  
[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

rapp.ta e difesa dall'avv.to Matteo Rezzonico elett.te dom.to a Rho L.go Kennedy 1

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED] nato a [REDACTED] e res.te a [REDACTED] in [REDACTED]  
[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

rapp.to e difeso dall'avv.to [REDACTED] elett.te dom.ta a [REDACTED]  
[REDACTED]

RESISTENTE

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 1 aprile 2003 [REDACTED]

esponeva:

- Di avere concesso in locazione dal 1.1.2001 al 24 marzo 2003 a [REDACTED] un immobile sito in [REDACTED] ad uso abitativo;
- Che l'immobile era stato rilasciato a seguito di accesso dell'ufficiale giudiziario a seguito di sfratto per morosità in data 24 marzo 2003 ;
- Che le pareti dell'immobile erano danneggiate e che per la eliminazione dei danni era stata preventivata una spesa di € [REDACTED]
- Che anche nel bagno risultavano danneggiati la cassetta WC, il rosone della vasca e la rubinetteria e per le riparazioni era stata preventivata una spesa di € [REDACTED]
- Che la cauzione trattenuta ammontante a € [REDACTED] comprensiva degli interessi era inferiore all'importo dei danni.

Tutto ciò premesso chiedeva che il Giudice unico condannasse [REDACTED] [REDACTED] al risarcimento dei danni previa compensazione con la cauzione trattenuta .

Si costituiva in giudizio [REDACTED] contestando tutte le domande ex adverso proposte delle quali chiedeva il rigetto perché infondate in fatto e in diritto .

In via riconvenzionale chiedeva la restituzione della cauzione, nonché [REDACTED]

ORDINARIO



la condanna della ricorrente al pagamento degli importi di € [redacted] per canoni non goduti dal 24 marzo 2003 al 30 giugno 2003 e della somma di € [redacted] per la spesa di installazione di antenna parabolica e automazione del cancello.

Il tentativo di conciliazione non poteva essere esperito per la assenza della ricorrente.

Venivano quindi ammesse e raccolte le prove testimoniali, espletata la ctu ed acquisito il fascicolo dell'accertamento preventivo effettuato in corso di causa sulla base della prospettata necessità di rilocere l'appartamento.

All'udienza del 18 dicembre 2003 sulle conclusioni richiamate in epigrafe e previa discussione orale, il Giudice decideva come da sentenza della quale veniva data lettura del dispositivo.

#### *MOTIVI DELLA DECISIONE*

La domanda e' fondata nei limiti che si preciseranno di seguito.

Ed invero parte ricorrente ha provato mediante le produzioni documentali e le escussioni testimoniali la consegna dell'immobile in buono stato di manutenzione anzi ha fornito la prova di avere consegnato un appartamento che era stato appena ristrutturato ( cfr. dichiarazioni dei testi [redacted] o [redacted] all'udienza del 2 ottobre 2003 ) e la restituzione del predetto con tutti i danni meglio indicati nel ricorso e di cui alle fotografie che sono state confermate nel corso della istruttoria.

In particolare e' stata data la prova della esistenza dei fori nelle piastrelle ,della rigatura delle porte e degli stipiti , degli adesivi sulle porte , dei



danni alla cassetta del water e al rosone della vasca nonché al flessibile.

E' stata poi data la prova della tinteggiatura a stucco veneziano dei locali e tale circostanza e' stata comunque pacificamente ammessa dal conduttore che anzi ha assunto di avere apportato all'appartamento una miglioria .

Orbene a parere del decidente , alla stregua della pattuizione contrattuale liberamente assunta dalle parti sulla base della quale il conduttore si era impegnato a non forare le piastrelle degli ambienti e a non applicare alle pareti tappezzeria o vernici anti traspiranti, la foratura e i danni all'intonaco della cucina da un lato e la verniciatura con stucco veneziano, dall'altro, non possono essere considerate come normale uso della cosa locata o addirittura miglioria ( quanto allo stucco veneziano ).

E' ovvio invero che per la eliminazione dello stucco veneziano non sia sufficiente un paio di mani di vernice come nella ipotesi in cui le pareti fossero state rilasciate semplicemente sporche per la usura e che quindi la predetta voce debba essere risarcita come danno.

Lo stesso dicasi per la foratura delle piastrelle per la apposizione dei pensili: in presenza della clausola citata invero parte conduttrice avrebbe dovuto utilizzare accorgimenti tali da evitare la foratura stessa.

Ed allora alla stregua della relazione del Geom [redacted] che il decidente fa propria quanto alle valutazioni tecniche ( essendo quelle giuridiche relative alla normale usura , riservate al giudice ) , in quanto congruamente motivata e immune da vizi logico giuridici , e' stata



f

quantificata in € [redacted] oltre Iva la spesa per il ripristino dei locali.

Tale somma <sup>per danni</sup> pur inferiore alla richiesta formulata da parte ricorrente e ai preventivi prodotti in atti, deve essere ritenuta congrua rispetto ai danni rilevati con conseguente condanna del resistente al pagamento di tale somma in favore della ricorrente.

Seguono sulla predetta somma, espressa dal ctu in moneta attuale, gli interessi legali dalla data della pronuncia al saldo effettivo

L'integrale riconoscimento dell'importo di cui sopra comporta che lo stesso debba essere compensato con la cauzione pacificamente e legittimamente trattenuta dalla locatrice che deve essere maggiorata degli interessi legali dalla data deposito al saldo.

Non contestato da parte ricorrente e' la debenza della somma di € [redacted] a titolo di restituzione dei canoni non goduti a fronte del pagamento trimestrale effettuato anche per i mesi successivi al rilascio effettuato in data 24 marzo 2003.

Tale somma deve essere ovviamente maggiorata degli interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Non provata per contro e' la debenza della somma di € [redacted] richiesta a fronte della spesa per la installazione della antenna parabolica e della automazione del cancello, non apparendo sicuramente sufficiente sul punto la mera testimonianza della convivente [redacted] e che appare in contrasto con quella di segno opposto resa da altro inquilino della ricorrente ( cfr. dichiarazione [redacted] alla udienza del 23 ottobre 2003 ) che ha dichiarato che nessuno degli inquilini aveva pagato



nulla per il cancello e che la spesa era stata affrontata dalla sola proprietaria.

Ed allora parte ricorrente deve essere condannata al pagamento in favore della resistente delle somme di € [redacted] oltre agli interessi dalle singole scadenze al saldo e di € [redacted] oltre interessi dalla data del versamento al saldo, previa compensazione con la maggiore somma di sua spettanza per effetto della condanna al risarcimento dei danni.

Alla stregua dell'esito del giudizio e della parziale compensazione delle somme a favore della ricorrente, le spese di ctu (resasi necessaria a causa dei danni riscontrati e contestati) deve essere posta a totale carico di parte resistente, le spese di lite, per contro, devono essere poste a carico della resistente per un terzo con compensazione dei restanti 2/3 fra le parti.

Detta spese vengono liquidate in misura già ridotta in € [redacted] di cui € [redacted] per spese (€ [redacted], € [redacted] per diritti (€ [redacted]) ed € [redacted] per onorari (€ [redacted]), oltre Iva, cpa e rimborso forf.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa e respinta così statuisce:

1. condanna il resistente al pagamento in favore della ricorrente della complessiva somma di € [redacted] oltre Iva a titolo di risarcimento danni, oltre interessi dalla data della pronuncia al saldo effettivo;
2. condanna la ricorrente al pagamento il favore del resistente della somma di € [redacted] a titolo di restituzione canoni oltre



interessi legali dalle singole scadenze al saldo, nonché della somma di € [redacted] a titolo di restituzione della cauzione oltre interessi maturati dalla data del versamento al saldo effettivo ;

3. dispone la parziale compensazione degli opposti crediti ;
4. condanna parte resistente alla rifusione delle spese di cui già liquidate con separata ordinanza;
5. condanna parte resistente alla rifusione in favore della ricorrente di 1/3 delle spese di lite che liquida in misura già ridotta in € [redacted] oltre Iva cpa rimborso forf, e dichiara compensati gli ulteriori 2/3 .

Così deciso in Legnano il 18 dicembre 2003

Motivi in data 22 febbraio 2004



IL GIUDICE  
(dott. Nicoletta Guerrero)

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
24-2-04  
Il Funzionario