

COPIA

SENT. N° 5272/08  
REP. N° 4208/08

N. Sent. Cont. 2005  
N. 21348/05 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Il Tribunale di Milano,  
XIII Sez. civile

*Copia  
+ site  
Rezzonico*

in persona del giudice monocratico dott. Carmela Gallina  
ha pronunciato - ex art.281 sexies c.p.c. - la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa da

[REDACTED]

con l'avv. Matteo Rezzonico

ricorrente

contro

[REDACTED]

con gli avv. Emanuele Gallizia e Sarah Terrile

resistenti

*ATE*

*[Handwritten signature]*

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso depositato in data 25.3.05 [redacted] in qualità di locatrice di un'unità immobiliare sita in Milano via Melzo 17 concessa in locazione ad uso abitativo a [redacted] ed [redacted] con contratto stipulato in data 1.8.02, dopo avere ottenuto la riconsegna dell'immobile a seguito della risoluzione del contratto, ha convenuto in giudizio i suddetti chiedendone la condanna al risarcimento dei danni cagionati ai locali ed in subordine per la declaratoria della compensazione tra quanto versato a titolo di deposito cauzionale e l'importo dovuto a titolo risarcitorio.

I resistenti, costituendosi, hanno contestato il fondamento della domanda chiedendone il rigetto e svolgendo domanda di condanna alla restituzione del deposito cauzionale con interessi da calcolarsi al tasso di legge, previo accertamento dell'illegittimità della pattuizione relativa al tasso bancario.

All'esito dell'istruttoria orale, deve rilevarsi come la domanda merita accoglimento nei limiti di ragione.

~~X~~ E' indubbio che le fotografie prodotte dalla ricorrente hanno trovato riscontro nelle deposizioni rese dai testi e valgono ad attestare lo stato di trascuratezza dei locali e degli arredi alla data della riconsegna dei locali: tuttavia, manca un referente altrettanto certo che identifichi lo stato anteriore, ossia, quello relativo all'epoca della consegna dell'immobile ai conduttori non avendo le parti proceduto ad una descrizione dettagliata, eccezion fatta per la generica menzione di cui alla clausola 8. Nessun ausilio a riguardo può trarsi dalle deposizioni testimoniali avendo i testi escussi fornito versioni del tutto divergenti circa le condizioni dell'immobile, in particolare riguardo alla moquette ed ai complementi d'arredo. In particolare, sono risultate antitetiche le deposizioni rese dal teste [redacted] (che ha riferito di un buono stato di manutenzione all'inizio della locazione) e [redacted] (che, riferendosi all'ottobre del 2002, ha descritto un appartamento in condizioni precarie e con la moquette usurata).

In tale contesto istruttorio occorre, tuttavia, attribuire valenza alla comunicazione in data 5.11.04 con la quale la locatrice ha tempestivamente e dettagliatamente contestato ai conduttori numerosi danni riscontrati nei locali e nel mobilio: detta contestazione - che risulta essere stata seguita da alcuna replica da parte degli interessati - rende simile ritenere che lo stato dei locali all'atto della riconsegna si presentasse in

condizioni eccedenti la normale usura sino ad evidenziare veri e propri danneggiamenti arrecati alla moquette ed agli elementi d'arredo come ivi descritti.

Deve, pertanto, ritenersi accertata la responsabilità dei conduttori per violazione del dovere di cui all'art. 1590 c.c. ~~In~~ ordine alla quantificazione dei danni occorre, tuttavia, ridimensionare la pretesa formulata in ricorso alla stregua delle evidenziate carenze probatorie e, segnatamente, dell'assenza di referenti certi cui rapportare lo stato di usura in epoca anteriore all'utilizzo dei resistenti. Accedendo, pertanto, ad una valutazione di tipo equitativo si ritiene di liquidare il danno - tenuto conto della tipologia dello stesso come evidenziata dalle fotografie allegate - in misura corrispondente all'importo del deposito cauzionale, ossia, € 1.700 da intendersi in valori attuali.

Detta somma deve intendersi comprensiva anche del ristoro connesso alla perdita di reddito correlato al tempo di esecuzione delle opere di ripristino ( da stimarsi in numero esiguo di giorni tenuto conto della tipologia di lavori) . Conseguentemente, dunque, il diritto della ricorrente a trattenere detta somma .

L'accoglimento della domanda comporta il rigetto di quella svolta dai ricorrenti in sede di costituzione.

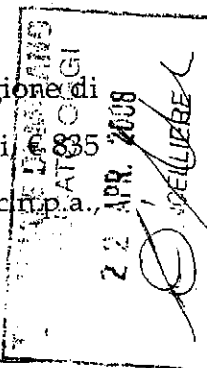
L'esito della lite rende necessario disporre la compensazione delle spese di giudizio in ragione di metà ponendosi la restante metà - liquidata come in dispositivo- a carico dei resistenti in via tra loro solidale attesa la maggior soccombenza.

#### P. Q. M.

Il Tribunale di Milano sez. XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

1) \* accoglie la domanda e, per l'effetto, condanna i resistenti - in via tra loro solidale - a corrispondere ad [REDACTED] a titolo di risarcimento danni l'importo di euro 1.700 da intendersi detto importo interamente compensato con quanto versato a titolo di deposito cauzionale;

2) condanna i resistenti in via solidale a rifondere le spese di giudizio in ragione di metà liquidata - tale metà - in Euro 1.977 complessivi di cui euro 900 per onorari, € 835 per diritti, € 242 per esborsi oltre al 12,5 % su diritti ed onorari, nonché i.v.a. e c.i.p.a., restando interamente compensata tra le parti la restante metà.



IL GIUDICE  
(Dr.ssa Carmela Gallina)

Allegato 22 aprile 2008

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

MIRO. II 28 APR. 2008



IL CANCELLIERE

*[Handwritten signature]*