

SENTENZA N.  
N. 2605/2008 R.G.

SENT. N° 9363/10  
REP. N° 1937/10

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE XIII CIVILE**  
**GIUDICE UNICO dott.ssa Daniela Troiani**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) rappresentato e difeso dall'avv.  
Matteo Rezzonico ed elettivamente domiciliato presso lo studio dello stesso in  
Milano, via Rossetti n. 17, come da procura a margine del ricorso introduttivo

**RICORRENTE**

CONTRO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

**RESISTENTE CONTUMACE**

CONCLUSIONI: vedi fogli allegati, siglati dal giudice

## MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Preliminarmente va rilevato che nel presente processo la resistente [redacted] non ha provveduto a costituirsi e pertanto, con ordinanza del 6 maggio 2009, è stata dichiarata contumace, previa verifica della ritualità della notifica, effettuata ai sensi dell'art. 143 CPC.

Con riferimento a quest'ultimo profilo si osserva che la citata modalità di notifica nel caso di specie deve considerarsi legittimamente attuata in quanto la [redacted] risulta aver abbandonato l'ultima residenza conosciuta, di [redacted] per ignota destinazione e le ricerche anagrafiche eseguite non hanno dato alcun risultato utile ai fini dell'accertamento del nuovo recapito della medesima, atteso che il certificato dell'Ufficio Anagrafe di Milano in data 15 gennaio 2008 indicava ancora la residenza della resistente nel predetto indirizzo, ove invece la stessa non risulta più reperibile, dovendosi quindi ritenere integrato il presupposto della ignoranza incolpevole -cioè non superabile con l'ordinaria diligenza- del luogo in cui può essere realizzata la notificazione, che giustifica il ricorso alla notifica con le formalità di cui ex art. 143 CPC.

Passando all'esame del merito, va rilevato che in data [redacted] divenuto proprietario dell'appartamento sito in [redacted] piano terzo, scala B, interno 17, per averlo acquistato dalla [redacted] con atto a rogito Notaio Capaccioni in data 24/3/2004 (doc. 1), è subentrato, ai sensi dell'art. 1602 cod. civ. quale locatore nel contratto di locazione stipulato in data 29/3/1995 da [redacted] con l'[redacted] all'epoca proprietaria dell'immobile (doc. 2).

Comunicata tempestiva disdetta per la scadenza contrattuale del 28 marzo 2007 con lettera raccomandata del 12 maggio (doc. 3), il [redacted] con atto notificato in data 18 aprile 2005, ha intimato alla [redacted] licenza per finita locazione, che il Tribunale ha convalidato con ordinanza del 16 maggio 2005; in tale provvedimento è stata altresì fissata per l'esecuzione, ai sensi dell'art. 56 legge 392/78, la data del 28 aprile 2007 (doc. 4).

Peraltro, come risulta dalla dichiarazione di consegna delle chiavi, sottoscritta dall'avv. Enrico Foresti per conto della [redacted] (doc. 5), il rilascio dell'appartamento da parte dell'attuale resistente è avvenuto soltanto in data 5 settembre 2007. Tale circostanza trova conferma anche nella deposizione del teste [redacted], che ha dichiarato di aver accompagnato l'amico [redacted] presso l'appartamento per cui è causa subito dopo aver ritirato, presso uno studio legale, le chiavi dello stesso.

Orbene, nel presente giudizio il [redacted] ha richiesto la condanna della [redacted] al pagamento dell'importo di Euro 216,75 per canoni di locazione ed oneri accessori insoluti, dell'importo di Euro 4.798,58 a titolo di risarcimento dei danni arrecati all'appartamento durante la locazione e dell'importo di Euro 4.950,00 a titolo di risarcimento dei danni per la mancata locazione al sig. [redacted] dell'appartamento di via [redacted] di proprietà del ricorrente, nonché al rimborso

delle spese di registrazione del contratto di locazione relativo a quest'ultimo immobile, stipulato in data 23 aprile 2007 con il predetto [redacted] per Euro 327,72, e delle spese di risoluzione, per Euro 67,00.

Per quanto riguarda il primo importo, si rileva che la richiesta risulta pienamente fondata alla luce dell'analitico conteggio svolto dal locatore (doc. 6), tenuto conto del contenuto economico del contratto di locazione *inter partes* e della documentazione condominiale prodotta (doc. 8, 9 e 10), da cui emerge l'ammontare degli oneri accessori relativi all'appartamento in oggetto, maturati sino alla data del rilascio dell'immobile. D'altro canto, il mancato pagamento da parte della [redacted] dell'importo suddetto è stato confermato dalla teste [redacted] moglie del ricorrente.

Giova precisare che, come appare evidente dall'esame del citato doc. 6), nella determinazione dell'importo a debito della [redacted] non è stato conteggiato il corrispettivo della locazione per il periodo intercorso tra la scadenza del termine fissato ex art. 56 legge 392/78 (28 aprile 2007) e la data dell'effettivo rilascio (5/9/2007).

Compete inoltre al ricorrente il risarcimento dei danni provocati dalla [redacted] all'immobile locato, atteso il disposto degli artt. 1587, 1588 e 1590 cod. civ.

In proposito si rileva che i testi [redacted] hanno confermato di aver personalmente riscontrato che le condizioni dell'appartamento subito dopo il rilascio dello stesso da parte della [redacted] erano quelle rappresentate dalla documentazione fotografica prodotta da parte ricorrente (docc. 22 - 39); il [redacted] ha anche ricordato che il [redacted] gli aveva detto di essersi rivolto ad un artigiano per l'effettuazione dei lavori di ripristino e che il preventivo "si aggirava sui 4 - 5.000,00 Euro".

Peraltro, esaminate le risultanze delle fotografie e la descrizione dei lavori contenuta nel preventivo dell'impresa [redacted] (doc. 19) e tenuto conto del fatto che, ai sensi dell'art. 1590 cod. civ., il conduttore non risponde del deterioramento dovuto a vetustà ed all'uso del bene in conformità al contratto, ritiene il giudice che non possano porsi a carico della resistente i costi dei lavori realizzati per il ripristino di parti il cui ammaloramento è evidentemente conseguenza del tempo trascorso e del normale uso dell'immobile, considerato che la locazione della [redacted] ha avuto inizio nel 1995.

All'esito di tale valutazione, i costi di cui al preventivo, ammontante all'importo complessivo di Euro 3.998,82, cui è seguita l'emissione di fatture per l'importo di Euro 4.798,58, IVA compresa (doc. 20, Euro 3.998,82 + Euro 799,76 per IVA 20%), possono imputarsi alla [redacted] per il minor importo complessivo di Euro 2.558,06, IVA compresa (Euro 2.131,86 + Euro 426,20 per IVA), relativo alle spese per la sostituzione degli elementi che risultano essere stati asportati, come la caldaia e le due porte interne, per il ripristino della parete interna risultata mancante, per la sostituzione del vetro rotto della porta finestra del soggiorno, nonché, infine, per lo smontaggio e lo smaltimento dei tendoni dei balconi, abbandonati nell'immobile dalla conduttrice.



Come si è detto, la [redacted] non ha rilasciato l'appartamento del [redacted] alla scadenza del termine fissato dal giudice ex art. 56 legge 392/78, cioè in data 28 aprile 2007, bensì solo in data 5 settembre 2007.

La stessa, quindi, è tenuta, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ. al risarcimento dei danni causati al locatore dalla ritardata riconsegna del bene.

Nel caso di specie va rilevato che, come emerge dalla documentazione prodotta in giudizio e risulta confermato dai testi [redacted] facendo legittimamente affidamento sul fatto che l'appartamento di via [redacted] sarebbe stato rilasciato dalla [redacted] alla scadenza del termine fissato dal giudice (28/4/2007), e che, quindi, egli stesso avrebbe potuto disporre dell'immobile e trasferirvisi, si è determinato a stipulare in data 23/4/2007 con il sig. [redacted] un contratto di locazione avente ad oggetto l'appartamento sito in [redacted], nel quale il medesimo [redacted] abitava, prevedendo quale data di inizio della locazione il 15 maggio 2007. Il contratto testé citato risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Desio in data 18 maggio 2007 e nello stesso l'ammontare del canone di locazione risulta pattuito nell'importo annuo di Euro 16.200,00, da pagarsi in quattro rate trimestrali di Euro 4.050,00 ciascuna (v. doc. 14).

Peraltro, stante la protratta occupazione dell'appartamento di [redacted] da parte della [redacted], il [redacted] non poté ottemperare agli impegni assunti nei confronti del citato sig. [redacted] il quale pretese di risolvere il contratto di locazione, come emerge dalle lettere raccomandate prodotte quali docc. 17 e 18. Tali circostanze trovano ampia conferma nelle assunte deposizioni testimoniali della [redacted] e del [redacted], quest'ultimo, in particolare, ha dichiarato che, secondo quanto riferitogli dal [redacted] "il contratto di locazione relativo all'immobile di via [redacted] venne risolto a causa dell'impossibilità di consegna dell'immobile al conduttore nel termine pattuito" ed ha aggiunto che il [redacted] gli disse che "il conduttore avrebbe dovuto corrispondere un canone di Euro 1.200,00 - 1.500,00 mensili".

Pertanto, risulta fondata la richiesta del ricorrente di ottenere dalla [redacted] il risarcimento del danno per il mancato guadagno dell'importo corrispondente ai canoni di locazione non percepiti nel periodo intercorso tra il 15 maggio 2007 e il 5 settembre 2007, importo che, alla luce delle citate previsioni contrattuali, ammonta ad Euro 4.950,00. Nel riconoscimento di tale spettanza è assorbito il corrispettivo per la protratta occupazione da parte della [redacted] dell'appartamento di via [redacted] che non risulta richiesto dal [redacted] e trova accoglimento la richiesta di "maggior danno" del quale il conduttore in mora nel rilascio dell'immobile è chiamato a rispondere a titolo di responsabilità contrattuale, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ.

Per le stesse ragioni la [redacted] è tenuta a rimborsare al ricorrente le spese di registrazione e di risoluzione del citato contratto di locazione concluso tra il [redacted] ed il [redacted], spese ammontanti rispettivamente ad Euro 327,72 e ad Euro 67,00 (docc. 15 e 16).

Non spetta invece al ricorrente alcuna altra somma "a titolo di risarcimento danni per la perdita della locazione al sig. [redacted] dell'immobile in via [redacted]", essendo del tutto presumibile che il [redacted] una volta ottenuto il rilascio da parte della

██████████, abbia potuto disporre dell'immobile secondo le proprie esigenze, ricavandone l'utilità desiderata.

Pertanto, ██████████ deve essere condannata a corrispondere a ██████████ la somma complessiva di Euro 8.119,53, oltre interessi legali dalla domanda al saldo. La resistente, soccombente, deve essere altresì condannata alla rifusione a favore del ricorrente delle spese processuali, liquidate come in dispositivo. La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P.Q.M.

il giudice del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza e deduzione, così provvede:

- condanna ██████████ a corrispondere a ██████████ la complessiva somma di Euro 8.119,53, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo;
- condanna ██████████ alla rifusione a favore di ██████████ delle spese processuali, liquidate in Euro 1.406,00 per diritti, Euro 378,00 per spese ed Euro 1.900,00 per onorari, oltre rimborso forfettario per spese generali, IVA e CPA come per legge;
- sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Milano, 24 febbraio 2010.

Il giudice  
dott.ssa Daniela Troiani

