

Copia
fatta

Sent. n. 343/11

n. 1146/11 Rep.
n. 1286/08 R.G.



SENT. N.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE DISTACCATA DI RHO

In composizione monocratica, in persona della Dott. ssa Carmen Manucra, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al N. 1286 del Ruolo Generale per gli affari contenziosi dell'anno 2008, promossa da:

Stombattista BUGERA (C. F. **AGUGGI 47S25 G315**), residente in **Comaredo** (MI), Via **Martini 10**, rappresentato e difeso dall'Avv. **Corrado BOLOGNA**, ed elettivamente domiciliato in Milano, Via **Bigliani 3**, giusta procura stesa in calce al ricorso introduttivo, depositato il 13 maggio 2008.

- Opponente -

Contro

POPOVICI Maria (C.F. : **PEV MRA 70M52 7129R**) e **TALES** **Jonathan**, (**MBMMD 6712 7311**), rappresentati e difesi dall'Avv. **Matteo REZZONICO**, ed elettivamente domiciliati in **Comaredo**, giusta procura stesa a margine della comparsa di costituzione depositata il 22 luglio 2008;

-opposti -

OGGETTO : OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO IN
MATERIA LOCATIZIA - RESTITUZIONE CAUZIONE

in Euro [redacted] o nella diversa somma risultanda e di giustizia, da liquidarsi per equivalente o in via equitativa, oltre interessi dalla data dell'evento dannoso al saldo, compensare per quanto di ragione i maggiori crediti dell'opponente con quelli degli opposti;

in ogni caso: con vittoria di spese, diritti ed onorari di lite;"

In via istruttoria, la difesa degli opposti chiedeva l'ammissione dei capitoli di prova articolati in comparsa di costituzione depositata in data 22 luglio 2008.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art 633 cod. proc. civ., depositato in data 06 febbraio 2008, i sigg. ri [redacted] e [redacted] adivano il Tribunale di Milano, sezione distaccata di [redacted], affinché, accertata la sussistenza dei necessari presupposti di legge, emettesse nei confronti del sig. [redacted], per le causali meglio dedotte in narrativa, ingiunzione di pagamento per la somma di €. [redacted], oltre interessi legali dal 01.07.2004 al saldo.

A fondamento della loro domanda i ricorrenti deducevano di aver sottoscritto in data 01.07.2004, contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'immobile di proprietà dell'ingiunto, sito in [redacted] [redacted], e di aver successivamente rilasciato detto immobile sin dal 15.01.2008, a seguito di convalida di sfratto per morosità, senza, tuttavia, contestualmente ricevere la restituzione della cauzione a suo tempo versata all'atto della stipula.

Ritenendo di avere adempiuto a tutte le obbligazioni loro incombenti *ex contracto*, ivi compreso il pagamento dei canoni arretrati che avevano originato la morosità, lamentando l'inadempimento del locatore rispetto all'obbligo di restituzione del deposito cauzionale, si determinavano ad agire nei confronti di quest'ultimo in sede monitoria.

Emesso il decreto ingiuntivo nella misura richiesta, con ricorso depositato in data 13 maggio 2008, [REDACTED] proponeva la relativa formale opposizione, contestando fermamente la debenza delle somme ingiunte.

A sostegno delle proprie ragioni, *in primis*, l'opponente osservava di essere creditore e non debitore dei sigg. ri [REDACTED], e non solo in virtù della pessima conduzione dell'appartamento loro locato, e, quindi, dei danni accertati al momento del rilascio meglio individuati ai verbali redatti dall'Ufficiale Giudiziario in data 15.01.2008 e 30.01.2008, ma anche in ragione della loro occupazione abusiva del box di pertinenza, box che, benché non contemplato in contratto, era stato ugualmente occupato dai ricorrenti sino al rilascio dell'appartamento al fine di allocarvi loro masserizie.

Infine, rilevata l'assoluta intempestività dei coniugi [REDACTED] nel rilascio dell'immobile, avendolo gli stessi reso disponibile ben oltre il termine all'uopo giudiziariamente fissato in sede di convalida di sfratto (13.11.2006) e soltanto dopo plurimi vani tentativi di immissione nel possesso attuati dal competente Ufficiale Giudiziario, esponeva l'ulteriore proprio contro credito rappresentato anche da tutte le spese afferenti l'assistenza legale resasi necessaria sia in sede di convalida che, successivamente, nella fase esecutiva, al fine di rientrare nell'effettiva disponibilità dell'immobile locato.

Pertanto, concludevano chiosando come in epigrafe.

Costituitisi ritualmente nell'ambito del giudizio di opposizione, i sigg. ri [REDACTED], respingevano a loro volta ogni addebito, rilevando non solo di avere diligentemente condotto in locazione l'appartamento di cui trattasi, ma anche di avere provveduto ad apportarvi migliorie, avendolo ricevuto dal locatore in condizioni tutt'altro che ottimali.

Precisavano all'uopo di avere essi stessi provveduto a tinteggiare le pareti, i cassonetti delle tapparelle ed i caloriferi, negando di avere danneggiato la piastrellatura del bagno e della cucina.

Parimenti rilevavano con riguardo ai mobili ed agli elettrodomestici, sottolineandone, al contrario, la vetustà già all'inizio della locazione.

Quanto all'assunta occupazione del box, sottolineavano di essere stati in tal senso autorizzati dallo stesso locatore che, verso il pagamento di un corrispettivo, pari a €. [REDACTED], pagamento che sarebbe avvenuto contestualmente ed in uno con quello degli oneri accessori, aveva concesso loro di poterne usufruire per ivi collocarvi i loro mobili non posizionabili nell'appartamento locato già ammobiliato.

A tal ultimo proposito, evidenziavano come tali arredi, in ragione delle problematiche infiltrative manifestatesi nel box, si fossero irrimediabilmente danneggiati, al punto da pregiudicarne la relativa alienazione già concordata con più di un acquirente.

Per tali motivi, concludevano chiedendo la conferma del decreto ingiuntivo, ed in via riconvenzionale la condanna dell'opponente al risarcimento dei danni derivanti dal deterioramento dei propri arredi, ed ove ritenuta, la compensazione, per quanto di ragione, tra i crediti dell'opponente e quelli degli opposti.

Queste, in estrema sintesi, le rappresentazioni offerte dalle parti alla cognizione di questo interprete, rappresentazioni di cui si va ad esaminare la fondatezza.

● Dell'inammissibilità della domanda riconvenzionale di parte opposta

Preliminarmente ad ogni altra considerazione di merito, al fine di individuare l'esatto ambito del presente accertamento, brevi considerazioni sull'eccezione proposta dalla difesa dell'opponente in ordine all'inammissibilità della domanda riconvenzionale spinta da parte opposta.

La difesa [redacted] rileva, infatti, come per giurisprudenza costante, nell'ambito del giudizio di opposizione, alla parte opposta, attrice sostanziale, non sia consentito proporre domande diverse da quella fatta valere col ricorso per ingiunzione, pur riconoscendo la derogabilità del richiamato principio per effetto della proposizione di domanda riconvenzionale da parte opponente.

L'eccezione va disattesa.

Ed invero, ricorre nella specie in esame proprio l'ipotesi tipica richiamata dalla stessa parte opponente, idonea a legittimare la deroga del suddetto principio generale : il locatore, in effetti, non circoscrive le proprie difese all'insussistenza dei presupposti costitutivi della pretesa fatta valere dai conduttori chiedendone il rigetto, ma, a sua volta, svolge ulteriori domande anche autonome rispetto a quella azionata nei suoi confronti (oltre a quella risarcitoria per i danni all'immobile, propone quella di occupazione abusiva del box, di condanna per gli esborsi tutti patiti in ragione dell'attività giudiziaria necessaria all'immissione nel possesso dell'immobile locato e di lite temeraria ex art. 96 c. p. c.) rispetto alle quali i conduttori vengono inevitabilmente a ritrovarsi nella posizione processuale di convenuti cui non può essere negato il diritto di difesa mediante la proposizione a loro volta della cd. *reconventio reconventionis*.

Ciò posto sull'esatto ambito del presente accertamento, veniamo all'esame delle questioni di merito.

● "Della domanda risarcitoria di parte opponente : danni all'immobile locato"

Come noto, il deposito cauzionale costituisce la più comune garanzia prevista a favore del locatore, per gli eventuali danni arrecati dal conduttore all'immobile locato e per le somme di cui il conduttore

medesimo si dovesse rendere debitore nel caso di persistente morosità al momento della cessazione del rapporto locatizio.

Terminata la locazione, e soltanto ove il conduttore abbia integralmente adempiuto alle proprie obbligazioni, sorge in capo al locatore l'obbligo di restituire tale somma, comprensiva degli interessi legali maturati dal versamento al saldo ove non già corrisposti alle scadenze annuali.

Ed è proprio sull'assunto inadempimento da parte dei conduttori delle obbligazioni sugli stessi ricadenti, e segnatamente sulla restituzione della *res locata* in uno stato deteriore rispetto a quello in cui la stessa sarebbe stata loro consegnata, oltre che su una restituzione avvenuta non spontaneamente ma soltanto a seguito di attività esecutiva coatta – ovvero patendo l'ulteriore danno economico rappresentato dagli oneri della relativa necessaria assistenza legale – che il locatore fonda le proprie difese.

Questi nega infatti la debenza della somma ingiuntagli - somma versatagli a titolo di cauzione all'atto della stipula del contratto di locazione - assumendosi creditore dei coniugi **Popovici e Talea** a motivo della cattiva conduzione dell'immobile locato e del deterioramento dello stesso ben oltre il normale uso consentito in contratto, e quindi creditore degli importi necessari al ripristino dello *status quo ante*, oltre a quelli connessi all'occupazione abusiva del box ed alle spese legali affrontate al fine di poter rientrare nella disponibilità del proprio bene.

I danni materiali residuati all'immobile, che individua attraverso i verbali del 15 gennaio 2008 e del 30 gennaio 2008, redatti dell'Ufficiale Giudiziario che si occupò della procedura di rilascio, riguarderebbero essenzialmente parte della piastellatura del bagno e della cucina, parte dello smalto della vasca di uno dei due bagni, le due porte dei due bagni – perforate per apporvi due attaccapanni –

nonché gli arredi (parziali scheggiature alla cassettera posta sul lato sinistro del letto e di un'anta dell'armadio), oltre alla mancanza di tinteggiatura.

Parte opposta contesta genericamente la fondatezza delle argomentazioni avversarie, prendendo specifica posizione unicamente rispetto ai contenuti del verbale del 30 gennaio 2008 – ed in particolare, rispetto alla mancata imbiancatura, rilevando come all'atto della stipula del contratto di locazione, il locatore non avesse provveduto alla tinteggiatura dei muri, dei cassonetti, delle tapparelle, dei caloriferi, nonché con riferimento alla vetustà degli elettrodomestici¹ - senza nulla osservare invece rispetto a quello del 15 gennaio 2008.

Ciò posto, le risultanze processuali, complessivamente valutate, offrono parziale conforto alle ragioni esposte da parte opponente in relazione al profilo in oggetto, nei termini che si vanno ad esporre.

Come cennato, la difesa del locatore individua i danni all'immobile richiamandosi integralmente ai contenuti di due verbali di constatazione redatti dall'Ufficiale Giudiziario Dott. ██████████ ██████████, verbali rispettivamente redatti, il primo, in data 15 gennaio

¹ Cfr. comparsa di costituzione ██████████ - ██████████, ove a pagg. da 1 a 3, testualmente si legge: "1) E' contestata ogni diversa deduzione e produzione che non sia espressamente per ammessa. 2) I locali oggetto della locazione sono stati consegnati ai conduttori in pessimo stato di manutenzione. Ciò nonostante gli opposti hanno reso l'immobile agibile, mantenendolo in buono stato di manutenzione, con la diligenza del buon padre di famiglia di cui all'art. 1587 Codice Civile. In particolare alla data della consegna, la casa non era imbiancata, gli intonaci sfarinavano e i cassonetti delle tapparelle erano in pessimo stato, i caloriferi erano arrugginiti, la cucina e i relativi elettrodomestici erano vecchi di oltre vent'anni. (omissis) In ogni caso, i danni lamentati ex adverso - di cui al verbale 30.01.'08 dell'Ufficiale Giudiziario, prodotto ex adverso - erano preesistenti alla stipula del contratto di locazione e comunque dovuti a vetustà o uso normale dell'immobile. In merito al verbale dell'Ufficiale giudiziario 30 gennaio 2008, si osserva che anche la bocca della doccia nel bagno senza finestra era già mancante. I fori nella porta di legno del bagno preesistevano, le mattonelle della parete in cucina erano già precedentemente state perforate e gli opposti avevano anzi provveduto a stuccarle. Le piastrelle del pavimento della cucina erano già scheggiate. la chiusura del tappo della vasca era già non funzionante. Dello stato del frigorifero si è già accennato. La domanda di risarcimento danni ex adverso è dunque infondata e deve essere respinta. (omissis)"

2008, all'atto del rilascio dell'immobile locato e dell'immissione nel possesso dello stesso da parte del locatore, alla presenza di entrambe le odierne parti processuali, ed il secondo - così intestato "integrazione del verbale di constatazione effettuato il 15 gennaio 2008" - redatto alla presenza del solo locatore e su impulso dello stesso, in data 30 gennaio 2008.

Nell'ambito del primo, su indicazione del locatore, il Dott. [REDACTED] individuava i seguenti elementi di danno:

"1) nel bagno vi era una consistente scheggiatura sul bordo della vasca (foto i e 1B);

2) nella camera da letto vi erano scheggiature sulla base della cassetiera posta sul lato sinistro del letto (foto 2 e 2B);

3) nella camera da letto vi erano delle scheggiature su un'anta dell'armadio (foto n3 e 3B);

4) nella camera da letto vi era una macchia di umidità sulla parte superiore del materasso, formatasi secondo quanto dichiarato dalla signora [REDACTED], perché custodito per molto tempo in cantina.."

A chiosa del verbale, testualmente si legge: "Da un'ulteriore ispezione dei locali non venivano rilevate né segnalate dal signor [REDACTED] altri danneggiamenti di particolare rilievo."

Nell'ambito del verbale del 30 gennaio 2008, redatto alla presenza del solo locatore², il dott. [REDACTED], indicava ulteriori elementi che ad opinione della proprietà, sarebbero stati danneggiati dai conduttori [REDACTED], elementi così descritti: "5) nel bagno, il pomello per la chiusura del tappo della vasca non era funzionante; 6) nel bagno senza finestra era stata asportata la bocca della doccia (foto 6), 7) nella camera

² Cfr. verbale U.G. Dott. [REDACTED], 30 gennaio 2008, doc. 4:"(...) Qui ho avuto la presenza di [REDACTED], proprietario, il quale dichiarava che da una successiva ed attenta ispezione dei locali dell'immobile sopra descritto aveva individuato ulteriori danneggiamenti secondo lui causati dai signori [REDACTED], durante il periodo di locazione per i quali mi richiedeva di constatarli anche con l'ausilio della macchina fotografica

da letto, le pareti non erano state tinteggiate (foto 7); 8) le porte dei bagni erano state perforate con delle viti per affiggere gli attaccapanni (foto 8); 9) nella cucina vi erano delle mattonelle del pavimento scheggiate (foto 10); 11) nella cucina, il frigorifero era stato danneggiato e riparato con una vistosa copertura di nastro adesivo di nastro per imballaggio (foto 11 e 11B)..”

Ebbene, valutati i contenuti dei predetti verbali, tanto alla luce degli scritti difensivi - segnatamente in ragione delle argomentazioni e specifiche contestazioni sollevate dagli opposti in sede di rituale costituzione³ - quanto in ragione di emerso nel corso dell'articolata istruttoria orale, tenuto conto altresì del fatto che soltanto il primo dei due veniva redatto nel contraddittorio delle parti ovvero consentendo alla parte conduttrice di contestare le osservazioni fatte dalla proprietà - così come avvenuto, a titolo esemplificativo, per il materasso - non residuano perplessità sull'effettiva sussistenza di una situazione di danno, seppur molto contenuta rispetto a quanto esposto dall'opponente, da ascriversi al fatto dei conduttori.

Come noto, a norma del puntuale precetto di cui all'art. 416 c. p. c., applicabile alla specie, il convenuto, con la memoria di costituzione in primo grado "...deve prendere posizione, in maniera precisa e non limitata a una generica contestazione, circa i fatti affermati dall'attore a fondamento della domanda, proponendo tutte le difese in fatto ed in diritto..."

Il principio cd. dell'onere della contestazione tempestiva, oltre che dalla norma richiamata - non diversamente da quanto dispone l'art. 167 cod. proc. civ. a seguito di nuova formulazione - si trae dall'intero sistema processual - civilistico, dal carattere dispositivo del processo, che comporta una struttura dialettica a catena, che col

³ Cfr. Comparsa di costituzione e risposta [redacted], pagg da 1 a 3;

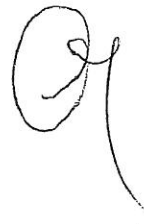
sistema delle preclusioni comporta per entrambe le parti l'onere di collaborare, sin dalle primissime battute, a circoscrivere la materia controversa.

Pertanto, ogni qual volta sia posto a carico di una delle parti (attore o convenuto) un onere di allegazione (e prova), l'altra ha l'onere di contestare il fatto allegato alla prima difesa utile, dovendo, in mancanza, ritenersi tale fatto pacifico e non più gravata la controparte del relativo onere probatorio.

Ciò detto, non ci si può esimere dall'osservare come, con riguardo alla situazione lamentata dal locatore all'atto del rilascio (verbale 15 gennaio 2008), la conduttrice presente, non abbia minimamente replicato alle osservazioni svolte dalla proprietà che indicava all'U. G. gli elementi di danno - salvo che in relazione all'ammaloramento del materasso che giustificava con la conservazione dello stesso in cantina - così come anche in sede giudiziaria : per l'effetto, i danni di cui al verbale del 15 gennaio 2008, in virtù del richiamato principio, non potrebbero che ritenersi pacifici per mancanza di specifica contestazione.

Con riguardo al materasso, in particolare, ritiene chi scrive che a nulla possa valere ai fini di causa la puntualizzazione fornita dalla conduttrice in sede di rilascio, non avendo la stessa minimamente contestato la sussistenza dell'ammaloramento essendosi limitata ad individuarne la causa nella conservazione dello stesso in cantina, ovvero una causa all'evidenza del tutto inidonea a sollevarla dalla responsabilità ascrittale, dovendo la stessa rispondere dell'eventuale cattiva conservazione di tutti i beni in dotazione all'immobile locato e mobiliato.

Alle voci di danno di cui al verbale del 15 gennaio 2008, vanno certamente aggiunte anche quelle relative ad entrambe le porte di legno dei bagni ed al frigorifero il cui danneggiamento ascrivibile ai



conduttori trova conferma nell'istruttoria orale, dalla deposizione dei [redacted] e [redacted], rispettivamente fratello della conduttrice e intermediario immobiliare che all'epoca della stipula del contratto si occupò della trattativa tra le parti⁵.

Quanto agli ulteriori elementi di danno di cui al verbale del 30 gennaio 2008, l'effettiva sussistenza degli stessi ed ancor meno la relativa derivazione dalla conduzione [redacted], ad oggi non ha trovato riscontro negli atti del processo: al di là del verbale che, come detto, veniva redatto su esclusiva indicazione della proprietà, nulla altro è emerso in tal senso.

Ci si riferisce, in particolare, al danneggiamento della piastrellatura di rivestimento e pavimentazione della cucina.

Quanto all'imbiancatura, invece, è risultato inequivocabilmente dalla deposizione di tutti i testi, compresi quelli di parte opponente⁶, che l'appartamento di cui si discute fosse stato consegnato ai conduttori privo dell'imbiancatura dei muri, dei cassonetti e delle tapparelle, attività alla quale dovettero provvedere i coniugi [redacted], a loro spese.

Ciò posto, avuto riguardo alle risultanze dell'elaborato peritale depositato dal CTU [redacted] in data 29 marzo 2010 ed ai successivi chiarimenti, ai quali integralmente ci si riporta, si ritiene che l'opponente abbia diritto a vedersi riconosciuto il risarcimento dei danni derivati dalla conduzione degli opposti limitatamente alle seguenti voci e nei termini che si vanno ad esporre:

⁴ Cfr. Verbali udienza del 24.06.2009 e 17.09.2009, deposizione teste [redacted]: "(...) non ricordo fori alla porta del bagno..."

⁵ Cfr. verbale 17.09.09, deposizione teste [redacted], sentito a prova contraria sui capitoli della comparsa di costituzione, sul capo. A) così dichiarava: "(...) non sono in grado di riferire in maniera dettagliata sugli elettrodomestici che certamente non erano nuovi ma non mi pare che avessero vent'anni; l'appartamento era tenuto in buone condizioni." Sul cap. E): "di quanto indicato al verbale ricordo esclusivamente il rinvenimento dell'attaccapanni sulla porta ed il nastro isolante al frigorifero."

⁶ Cfr. verbale 17.09.09, deposizione teste [redacted], sentito a prova contraria sui capitoli della comparsa di costituzione, sul capo. A);

● Bagno con finestra:

- Scheggiatura bordo vasca = €. [REDACTED] (optando per l'intervento riparatorio piuttosto che per la sostituzione del manufatto che, in considerazione della complessiva durata della locazione e della datazione e vetustà del manufatto, costituirebbe un ingiustificato arricchimento per il locatore)
- Porta di legno con attaccapanni = [REDACTED] (optando per la rimozione, stuccatura, lucidatura, in luogo della sostituzione del manufatto, in considerazione della natura e della portata, estremamente circoscritta del danno);

● Bagno senza finestra :

- Porta di legno con attaccapanni = €. [REDACTED] (optando per la rimozione, stuccatura, lucidatura, e non sostituzione del manufatto, in considerazione della natura e della portata, estremamente circoscritta del danno);

● Camera matrimoniale :

- Scheggiatura mobile con specchio = €. [REDACTED]
- Scheggiatura dell'anta armadio = €. [REDACTED]
- Materasso = €. [REDACTED]

● Cucina

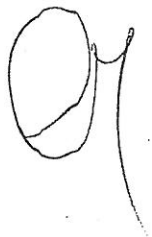
- porta del frigorifero = €. [REDACTED]

E così per un totale di €. [REDACTED], oltre interessi legali dal rilascio dell'immobile al saldo effettivo.

● Dell'occupazione abusiva del box

Parte opponente lamenta l'occupazione abusiva del box da parte degli opposti, e quindi un non meglio quantificato danno da mancato guadagno derivato dal non averlo potuto locare a terzi.

Parte opposta nega fermamente tale ricostruzione, sostenendo di avere occupato il box solo su autorizzazione del locatore e comunque verso il pagamento di un canone di €. [REDACTED].



L'assunto di parte opponente è rimasto privo d'ogni supporto probatorio.

Ed invero, pur lamentando l'occupazione abusiva del box, il locatore riconosce di aver autorizzato i conduttori ad utilizzarlo per custodirvi l'auto, seppur per il solo mese di settembre 2005 : ebbene, le risultanze istruttorie sul punto non consentono lumi, non essendo emerso nulla a dimostrazione né dell'assunta autorizzazione limitata al solo mese di settembre 2005 né tanto meno dell'assunta richiesta di restituzione del box e delle relative chiavi prima della convalida di sfratto.

• Delle spese afferenti il procedimento di convalida di sfratto e processo esecutivo

Parte opponente oppone al credito vantato dagli opposti un proprio contro credito afferente le spese del procedimento di sfratto per morosità e del procedimento esecutivo sino al rilascio dell'immobile.

La domanda non può essere accolta.

Sul punto è appena il caso di osservare che, con riguardo alle spese del procedimento di sfratto, le stesse sono già state oggetto di liquidazione – nella misura di €. ██████████ - da parte del Giudice funzionalmente competente, ovvero dal Giudice che ha convalidato lo sfratto, ragion per cui non potrebbero più essere oggetto di altra statuizione.

Quanto al procedimento esecutivo, premesso che funzionalmente competente a pronunciarsi sulle relative spese comunque non potrebbe che essere il G. E., avuto riguardo ai contenuti dei verbali di pignoramento versati agli atti della difesa di parte opponente, non ci si potrebbe esimere dal rilevare come dal verbale di pignoramento del 20 aprile 2007, emerga chiaramente come lo stesso non abbia avuto luogo per intervenuto pagamento da parte dei debitori a mezzo

assegni consegnati in mani del creditore procedente, il quale si riservava di verificarne il buon esito.

Mancando ulteriori atti attestanti la prosecuzione della detta procedura, considerata altresì l'annotazione di cui al verbale medesimo del seguente tenore : " *Avvenuto Pagamento – Negativo*" non si potrebbe che ragionevolmente concludere la soddisfazione del creditore procedente e l'intervenuta estinzione della procedura esecutiva, estinzione che preclude a questo Giudice qualunque pronuncia sull'è spese della detta procedura.

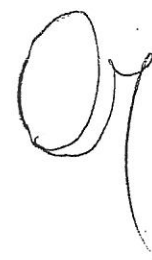
• *Della domanda risarcitoria di parte opposta*

Parte opposta propone domanda riconvenzionale risarcitoria avente ad oggetto il danno dagli stessi asseritamente patito in ragione del grave problema infiltrativo che, interessante il box di pertinenza, avrebbe irrimediabilmente danneggiato i mobili dagli stessi ivi collocati, costringendoli al relativo smaltimento.

Anche tale domanda non può trovare riconoscimento.

Preliminarmente si osserva come, nonostante la complessa istruttoria, nessuna certezza si sia raggiunta in corso di causa né sull'effettività del fenomeno infiltrativo lamentato, allo stato in alcuna misura documentato né in ordine al suo concreto verificarsi né tanto meno in relazione alla portata dello stesso, ed *a fortiori* in ordine all'effettiva derivazione dallo stesso del danno lamentato dagli opposti.

Ed invero, il materiale fotografico versato agli atti, peraltro privo di data certa, non offre alcun supporto agli assunti degli opposti sotto tale profilo : il locale *de quo*, infatti, viene ritratto ormai libero e sgombro da cose mobili, fatta eccezione per una bicicletta, e comunque, per quanto all'evidenza, non interessato dal lamentato fenomeno infiltrativo.



La prova orale articolata non ha minimamente riguardato il fenomeno infiltrativo, al di là di un generico riferimento al momento del suo verificarsi tutt'altro che circostanziato nell'estate/autunno 2006 (Cfr. Capo G), un verificarsi di cui non parrebbe essere stata notiziata la proprietà.

Ed in effetti, non risultano agli atti di causa comunicazioni in tal senso indirizzate al locatore – che in questa sede nega fermamente che il box sia mai stato interessato da problematiche infiltrative - né alcuna articolazione istruttoria è stata espressamente richiesta sul punto, circostanza che non potrebbe non far dubitare dell'assunta responsabilità in capo all'opponente.

Questi, infatti, doverosamente oltre che diligentemente, sarebbe dovuto essere tempestivamente informato dell'accaduto, tanto più se l'evento, così come oggi si sostiene fosse stato tanto grave da danneggiare *sine rimedio* tutto quanto custodito nel box.

Ferme le superiori perplessità sul piano eziologico della derivazione del danno lamentato da un evento di cui il locatore debba rispondere, nondimeno non potrebbe assolutamente ritenersi raggiunta la prova dei fatti costitutivi del diritto azionato dagli opposti mancando altresì certezze anche sull'effettivo valore dei mobili.

Il materiale fotografico all'uopo allegato è del tutto in conducente a tal fine e la valutazione di parte non potrebbe in alcuna misura supportare la relativa richiesta risarcitoria neppure sotto il profilo del *quantum*.

Nulla è emerso, del resto, su quali fossero le reali condizioni dei mobili all'atto della relativa collocazione nel garage, come pure se fossero stati appena acquistati piuttosto che datati, di particolare pregio ovvero di valore affettivo, tutti elementi utili ai fini della relativa valutazione.

Per tutte le superiori ragioni, la domanda non può essere accolta.

Per tutte le superiori ragioni l'opposizione merita parziale accoglimento, e per l'effetto, il decreto ingiuntivo opposto va revocato.

Parte opponente va quindi condannata alla restituzione della somma di €. [redacted], per le ragioni meglio specificate in narrativa, oltre interessi dal versamento della cauzione al saldo effettivo.

Attesi gli esiti di causa e la reciproca parziale soccombenza, si ritiene di giustizia disporre l'integrale compensazione delle spese di lite.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, sezione distaccata di Rho, in composizione monocratica, definitivamente pronunciandosi sull'opposizione proposta da [redacted] nei confronti di [redacted] e [redacted], con ricorso in opposizione ritualmente notificato, così decide:

- Accoglie parzialmente l'opposizione e, per l'effetto revoca il decreto ingiuntivo opposto;
- Condanna l'opponente alla restituzione della somma di €. [redacted] per le ragioni meglio specificate in narrativa, oltre interessi dal versamento della cauzione al saldo effettivo;
- Attesa la parziale reciproca soccombenza, ritiene di giustizia disporre l'integrale compensazione delle spese di lite, ivi comprese quelle di CTU come liquidate in corso di causa;
- Rigetta ogni altra domanda;
- Sentenza esecutiva.

Rho, 27 settembre 2011

LA SINDACA [redacted]
Catalina [redacted]

Il Giudice Onorario
(Dott. ssa Carmen Manucra)

ATTO AVVISO
TELEMATICO
27 SET. 2011
DA [redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE DISTACCATA DI RHO

27 SET. 2011

Rho, 11

1
2 ep.
26

4

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DELLA LEGGE

Comandiamo a tutti gli Ufficiali Giudiziari che ne siano richiesti ed a chiunque spetti di mettere ad esecuzione il presente titolo, al Pubblico Ministero di darvi assistenza e a tutti gli Ufficiali della Forza Pubblica di concorrervi quando ne siano legalmente richiesti. La presente prima copia in forma esecutiva si rilascia a richiesta dell'Avv. DELLA S. MARTA Rho, 06 OTT. 2011



IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE
Maria Uccelli

DIRITTO DI COPIA PER
e 7416 ASSOLTO
MEDIANTE APPLICAZIONE
DI MARCHE DA BOLLO
SULL'ORIGINALE, EX ART. 285
T.U. 115/2001. 2011
Rho, 06 OTT. 2011

IL CANCELLIERE
Gallo
ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Caterina GALLO