



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale di Milano, nella persona del giudice dott.ssa [REDACTED] ha pronunciato ex artt. 447-bis e 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 37655/2018 promossa da:

[REDACTED] [C.F. [REDACTED]], elettivamente domiciliata in [REDACTED], presso lo studio dell'avv. [REDACTED], che la rappresenta e difende, unitamente all'avv. [REDACTED], come da procura in atti

RICORRENTE

contro

[REDACTED] [C.F. [REDACTED]], elettivamente domiciliato in [REDACTED], presso lo studio dell'avv. [REDACTED], che lo rappresenta e difende, come da procura in atti

RESISTENTE

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione Con ricorso regolarmente notificato alla controparte, [REDACTED], adiva questo Tribunale per ivi sentir accogliere le seguenti conclusioni:

“INVIA PRINCIPALE:

Accertare e dichiarare la risoluzione di diritto del contratto di locazione del 01.07.2001 per esclusivi fatto e colpa del conduttore alla data del 4.7.2014, a seguito della manifestazione di volontà della [REDACTED] in pari data di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 5) del contratto e, conseguentemente, condannare il convenuto al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dalla ricorrente derivanti dall'incendio verificatosi in data 14.7.2014, e ciò ai sensi e per gli effetti degli artt. 1588; 1590 e 1591 c.c. pari a complessivi € 100.000,00 per danno emergente, oltre € 10.680,00 annui a

titolo di lucro cessante, ovvero le maggiori o minori somme che dovessero venire accertate in corso di causa, anche a mezzo CTU e se del caso da liquidarsi in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c. Il tutto oltre interessi legali dal dovuto al saldo e rivalutazione monetaria.

IN VIA SUBORDINATA:

Nella denegata ipotesi in cui il Giudice non ritenesse già risolto di diritto il contratto di locazione del 01.07.2001 in forza della clausola risolutiva espressa alla data del 14.7.2014;

preso atto della perdita e/o deterioramento irreversibile dell'immobile già oggetto della locazione quale conseguenza dell'incendio verificatosi in data 14.07.2014, condannare il convenuto al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dalla ricorrente e ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 1588 - 1590 e 1591 c.c. c.c., pari a complessivi € 100.000,00 per danno emergente, oltre € 10.680,00 annui a titolo di lucro cessante, ovvero le maggiori o minori somme che dovessero venire accertate in corso di causa, anche a mezzo CTU e se del caso la liquidarsi in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c. Il tutto oltre interessi legali dal dovuto al saldo e rivalutazione monetaria.

IN VIA ULTERIORMENTE SUBORDINATA:

Accertare e dichiarare la responsabilità del convenuto ai sensi e per gli effetti dell'art. 2051 c.c. e, comunque, dell'art. 2043 c.c. per l'incendio verificatosi in data 14.07.2014, e per l'effetto condannare il convenuto al risarcimento dei danni subiti dalla ricorrente pari a complessivi € 100.000,00 per danno emergente, oltre € 10.680,00 annui a titolo di lucro cessante, ovvero le maggiori o minori somme che dovessero venire accertate in corso di causa, anche a mezzo CTU e se del caso la liquidarsi in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c. Il tutto oltre interessi legali dal dovuto al saldo e rivalutazione monetaria.

ANCORA IN VIA DI ULTERIORE SUBORDINE:

Accertare e dichiarare la responsabilità del convenuto ai sensi e per gli effetti dell'art. 2050 c.c. per l'incendio verificatosi in data 14.07.2014, quale conseguenza dello svolgimento di attività pericolosa svolta all'interno dell'immobile e per l'effetto condannare il medesimo al pagamento del risarcimento dei danni tutti subiti dalla ricorrente, pari a complessivi € 100.000,00 per danno emergente, oltre € 10.680,00 annui a titolo di lucro cessante, ovvero le maggiori o minori somme che dovessero venire accertate in corso di causa, anche a mezzo CTU e se del caso da liquidarsi in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c. Il tutto oltre interessi legali dal dovuto al saldo e rivalutazione monetaria.

IN OGNI CASO:

- *Respingere tutte le domande ed eccezioni formulate dal sig. [REDACTED] con la memoria di costituzione del 24.11.2018 in quanto infondate in fatto e in diritto oltre che sformite di prova.*
- *Con vittoria di spese e competenze di causa e accessori di legge anche per la fase di accertamento tecnico preventivo già espletato*

In via istruttoria:

• *Si insiste affinché sia disposta CTU al fine di quantificare i danni subiti all'immobile per cui è causa ivi inclusi i costi di ripristino da effettuarsi sull'immobile, di proprietà della sig.ra [REDACTED] e sito in [REDACTED] a seguito dell'incendio verificatosi in data 14.07.2014.*

• *Si insiste inoltre affinché venga ordinato al Sig. [REDACTED] ex art. 210 c.p.c. la produzione della documentazione tutta relativa alle autorizzazioni inerenti la detenzione nell'immobile locato dei materiali altamente infiammabili (bombole gas, vernici ecc., nonché relativa allo svolgimento dell'attività pericolosa ivi effettuata. ”*

In particolare, la ricorrente esponeva che:

in forza di contratto sottoscritto in data 1.7.2001 aveva concesso in locazione al convenuto l'immobile sito [REDACTED] composto da un locale posto al piano terra con annessa area di pertinenza e tettoia aperta ad uso esclusivo “laboratorio”; che in data 28.09.2013 la ricorrente, contestava al conduttore molteplici comportamenti posti in essere in violazione delle clausole contrattuali, tra cui l'aver modificato lo stato dei luoghi oggetto della locazione e la destinazione d'uso degli stessi e intimava, di conseguenza, il ripristino dello stato nei luoghi nel termine perentorio di 16 giorni dal ricevimento della missiva, pena la risoluzione di diritto del contratto;

poiché il conduttore non provvedeva al ripristino dello stato dei luoghi, così come intimato e poiché lo stesso non versava i canoni di locazione nei termini contrattuale pattuiti, con telegramma in data 4.07.2014 la ricorrente comunicava la propria volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa contrattualmente pattuita *inter partes*;

a distanza di 10 giorni dalla predetta comunicazione si verificava un violento incendio presso l'immobile di via [REDACTED], che causava gravissimi danni al bene locato;

di aver preventivamente promosso procedimento per ATP rubricato con RG 4404/2015.

Si costituiva la parte resistente concludendo:

“Piaccia all'Ill.mo G. U. adito, respinta ogni contraria istanza e

deduzione, così giudicare: nel merito:

- respingere ogni avversa domanda perché infondata in fatto e diritto e per l'effetto dichiarare che, in conseguenza dell'incendio del 14.7.2014 ed in ogni caso con riferimento al rapporto di locazione in essere inter partes, nulla deve il sig. [REDACTED], titolare della omonima ditta individuale P. IVA [REDACTED] alla sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] a qualsivoglia titolo e/o ragione dedotta e/o deducibile;

-. condannare la parte ricorrente ex art. 96 c.p.c. al ristoro dei danni ex lite temeraria nella quantificazione ritenuta di giustizia anche secondo equità dal Giudice adito;

in via riconvenzionale:

previo differimento della prima udienza di trattazione di cui si fa istanza ex artt. 416 e 418 c.p.c., condannare la ricorrente [REDACTED] C.F. [REDACTED] alla restituzione della cauzione versata pari ad Euro 1.374,00 oltre interessi di legge nonché al risarcimento di tutti i danni occorsi, patrimoniali e non, al sig. [REDACTED], titolare della omonima ditta individuale P. IVA [REDACTED], in conseguenza dell'incendio occorso in data 14.7.2014 nei locali concessi in locazione giusta il disposto di cui agli artt. 1575 e segg. c.c., quantificati nella somma di Euro 25.000,00 o nella diversa somma ritenuta di giustizia dal Giudice adito; in via subordinata: nella denegata e non creduta ipotesi di accertamento di qualsivoglia condotta concorsuale del conduttore negli eventi per cui è causa accertare il quantum dalle parti reciprocamente dovuto operando le opportune compensazione tra le rispettive risarcitone; in via istruttoria;

Respingere ogni avversa istanza orale perché inammissibile e/o irrilevante;

Acquisire l'integrale fascicolo ATP rg. N. 4404/15;

Respingere la richiesta CTU perché inammissibile ed in ogni caso meramente suppletiva delle proprie carenze istruttorie.

Nella denegata ipotesi di accoglimento delle prove orali ex adverso dedotte essere ammessi alla prova contraria;

Ammettere prova per testi sui seguenti capitoli:

1. Vero che l'incendio per cui è causa è avvenuto in data 14.7.2014 a causa di un fulmine che ha colpito l'immobile di proprietà [REDACTED] condotto dal [REDACTED];
2. Vero che nello specifico il fulmine colpì una tettoia posto all'esterno dei locali di proprietà [REDACTED] condotti dal [REDACTED] propagando poi l'incendio all'interno;
3. Vero che la tettoia colpita dal fulmine n data 14.7.2014 era già preesistente alla locazione [REDACTED] sorta in data 1.7.2001;
4. Vero che l'attività esercitata dalla [REDACTED] nei locali per cui è causa era quella di lavorazione del ferro ovvero meglio specificata nella allegata visura camerale;
5. Vero che nella sua attività la [REDACTED] utilizzava materiale infiammabile;
6. Vero che al momento dell'incendio per cui è causa all'esterno del locale condotto dalla [REDACTED] vi erano latte di vernice e bombole a gas;
7. Vero che i condomini del condominio in oggetto ovvero teatro dell'incendio per cui è causa ebbero a lamentarsi della pericolosità della attività esercitata dalla [REDACTED];

8. Vero che i condomini del condominio in oggetto ovvero teatro dell'incendio per cui è causa ebbero a lamentarsi della fontana esterna e del tram realizzato dalla [REDACTED];
9. Vero che il tram esterno realizzato dalla [REDACTED] era fermo, inutilizzabile ovvero una copia a grandezza; reale e per la sua bellezza oggetto di visite dell'associazione tranviaria milanese;
10. Vero che la [REDACTED] ebbe ad offrire la riconsegna dei locali già a far data dal 14.7.2014 data la loro inutilizzabilità;
11. Vero che in conseguenza dell'incendio per cui è causa, dovendo reperire altri locali idonei la [REDACTED] è rimasta inattiva per oltre 5 mesi;
12. Vero che in conseguenza dell'incendio per cui è causa la [REDACTED] ha subito danni patrimoniali da perdita di macchinari e beni per oltre 25.000; 00.

Si indicano come testi:(...)”

Esaurita l'istruzione e la trattazione della controversia, le parti venivano invitate alla discussione della causa ed alla precisazione delle conclusioni ex art. 429 c.p.c.

In primo luogo deve rilevarsi che dall'escussione testimoniale è emerso che il giorno 14/07/2014, successivamente al verificarsi di un fulmine abbattutosi nei pressi dei locali condotti in locazione, è scaturito un incendio che ha interessato i predetti locali, essendo stato dichiarato che immediatamente dopo l'abbattimento del fulmine dal capannone iniziava a propagarsi fumo.

Ciò premesso, va altresì rilevato che lo stesso [REDACTED], durante l'intervento dei Vigili del Fuoco, ha dichiarato che all'interno dei locali venivano custodite n. 5 bombole di GPL e n. 1 bombole di acido acetilenico (cfr. doc. 14 ricorrente), entrambi notoriamente ad elevata infiammabilità.

E' altresì emerso dal medesimo documento che all'interno dei locali erano custodite latte di vernice da 30 litri “non quantificabili in numero”, vernice anch'essa notoriamente infiammabile.

Lo stesso resistente, ha confermato che in loco era presente acido acetilenico e alcune latte di vernice utilizzate per la patinatura ed anticatura del ferro, pur negando che le bombole contenessero alcunché.

Lo stesso [REDACTED] ha poi dichiarato che lo spazio sottostante alla tettoria in ondalux era utilizzato quale deposito per “ sedili e materiali plastici e cartacei per l'imballaggio”.

Questi i fatti emersi a seguito dell'istruttoria, deve rilevarsi in punto di diritto che ai sensi dell'art. 1588 c.c. “il conduttore risponde della perdita e del deterioramento (1592 comma 2)

della cosa che avvengono nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio (1611), qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile (1218 ss., 1256 ss., 2281).

E pure responsabile della perdita e del deterioramento cagionati da persone che egli ha ammesse, anche temporaneamente, all'uso o al godimento della cosa (1592 comma 2, 1591). ”

Secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità : “ *L'art. 1588 c.c., in base al quale il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata anche se derivante da incendio, qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile, pone una presunzione di colpa a carico del conduttore, superabile soltanto con la dimostrazione che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreto, non sia a lui imputabile, onde, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta o anche dubbia della perdita o del deterioramento della cosa locata rimane a suo carico. Ne discende che, a tal fine, non è sufficiente che il conduttore non sia stato ritenuto responsabile in sede penale, perché ciò non comporta di per sé l'identificazione della causa, ma occorre che questa sia nota e possa dirsi non addebitabile al conduttore. ” (cfr. Cass. civ. n. 11972/2010).*

Inoltre: “ *La prova della mancanza di colpa per la perdita o il deterioramento della cosa locata, della quale l'art. 1588 c.c. (applicabile anche all'affitto di azienda, in quanto norma generale delle locazioni non incompatibile con la disciplina specifica dell'affitto, che della locazione è una species) onera il conduttore, deve essere piena e completa; con la conseguenza che, in caso di perdita o deterioramento dei beni derivante da un disastro naturale, non è sufficiente la prova di ciò, ma è necessario provare, più ampiamente, che il conduttore ha adempiuto diligentemente il suo obbligo di custodia (arti. 1177, 1587, n. 1, e 1590, primo comma, c.c.), il quale non è assorbito dall'evento naturale, in considerazione della eventuale possibilità che il danno conseguente a quell'evento sia comunque prevenuto o impedito dalla diligente condotta dell'obbligato. ” (cfr. Cass. n. 11005/2006).*

Ancora più incisivamente: “ *Come più volte affermato da questa Corte di legittimità, secondo l'art. 1588 cod. civ., ove sancisce che il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile, pone una 3 presunzione di colpa a carico del conduttore, superabile soltanto con la dimostrazione che la causa del deterioramento, identificata in modo positivo e concreto, non sia a lui imputabile, onde, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta o anche dubbia della perdita o del deterioramento della cosa locata rimane a suo carico. Ne discende che, a tal fine, occorre che la causa del sinistro sia nota e possa dirsi non addebitabile al conduttore. In questo senso si è pronunciata Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15721 del 2015 Cass. n. 11972 del 2010, ma già Cass: n. 2250 del 2007, Cass. n. 17429 del 2006, Cass. n. 15818 e 20357 del 2005, Cass. n. 16762 del 2002, con pronunce che hanno posto in rilievo che la presunzione di colpa può essere superata solo dalla prova di non imputabilità del fatto al conduttore: in difetto di simile dimostrazione, le conseguenze negative riconducibili alla causa sconosciuta rimangono a suo carico (*

cfr. Cass. n. 22823/2018).

Indi : “ Sul conduttore, in virtù della disponibilità materiale della cosa che acquista con il rapporto di locazione e dei conseguenti obblighi di custodia, incombe l'obbligo di vigilare e di mantenere il controllo della cosa locata. In caso di danni (da incendio) riportati dalla cosa locata, il conduttore convenuto in giudizio dal locatore è onerato di offrire la prova contraria alla presunzione "iuris tantum " di responsabilità dimostrando in primo luogo di aver esercitato con la diligenza necessaria la prestazione accessoria di custodia del bene locato, dovuta a norma degli artt. 1588 e 1177 c.c. (il quale ultimo prevede che l'obbligo di consegnare una cosa prevede quello di custodirla fino alla consegna). Compete al giudice di merito accertare se lo standard di misure custodiali adottate sia, con valutazione ex ante, idoneo alla qualità e alle caratteristiche del bene locato ed a tutti gli elementi di contesto, secondo la comune coscienza sociale di cui il giudice è interprete. In altri termini che non vi sia stato un comportamento, quanto meno colposo, da parte del conduttore che si sia tradotto in ma anche involontaria cooperazione nella produzione dell'evento, in violazione dell'obbligazione accessoria della custodia.

Alla prova di aver adempiuto gli obblighi di custodia a suo carico, si aggiunge, ai fini di dare la prova liberatoria dalla propria responsabilità in caso di incendio, la prova che il fatto da cui è scaturito il danno o il perimento della cosa in custodia sia dipeso da circostanza non imputabile al conduttore (conformemente alla regola generale contenuta nell'art. 1218 c.c.). Una volta che si sia esclusa quindi una mancanza di diligenza del conduttore, affinché la sua responsabilità possa essere esclusa deve essere positivamente accertato che il fatto è addebitabile all'opera del terzo o comunque ad una causa esterna al conduttore individuata in concreto. La prova liberatoria della responsabilità del conduttore, come più volte affermato da questa Corte negli arresti giurisprudenziali sopra citati, passa attraverso la dimostrazione positiva del caso fortuito, cioè mediante l'individuazione e l'accertamento del fatto esterno, ed estraneo alla sfera di controllo del conduttore, che abbia causato l'incendio. Affinchè il conduttore possa essere liberato per i danni riportati a seguito di un incendio dalla cosa in custodia, occorre quindi che il presunto responsabile provi di aver adempiuto all'obbligo di custodia con la diligenza richiesta dal caso concreto e che il danno sia derivato da una causa esterna individuata, non riconducibile né alla sua volontà né alla sua sfera di controllo, quale nel caso di specie il fatto del terzo (ovvero, l'incendio doloso dei fabbricati provocato da un terzo estraneo). ” (cfr. Cass. n. 15721/2015).

Va infine rilevato che nell'eventualità della persistenza dell'incertezza sull'individuazione della concreta causa del danno, comunque rimarrebbe a carico del conduttore il fatto ignoto, in quanto non idoneo ad eliminare il dubbio in ordine allo svolgimento eziologico dell'accadimento.

Nel caso di specie, quanto alla individuazione della causa dell'incendio, come prima rilevato, il fattore d'innescio parrebbe dover essere individuato in un fulmine che si è abbattuto nei pressi del capannone, anche se tale circostanza non risulta confermata da alcun accertamento tecnico, ma solo a seguito

dell'istruttoria testimoniale.

Tuttavia ciò non può ritenersi sufficiente ad escludere la responsabilità del conduttore attesa la palese violazione del dovere di custodia a suo carico.

Dal verbale di intervento dei Vigili del Fuoco si evince infatti che l'incendio ha interessato anche "Gas di Petrolio liquefatti", evidentemente smentendo le affermazioni del [REDACTED] che le bombole di GPL presenti in loco fossero prive di contenuto.

Va poi rilevato che il convenuto non ha provato in alcun modo che i materiali infiammabili certamente custoditi nel capannone (GPL, acido acetilenico e vernici), fossero stoccati in modo tale da escludere ogni pericolo di incendio, come previsto dalla normativa tecnica di riferimento. Peraltro, il resistente non ha neppure provato l'autorizzazione alla detenzione e stoccaggio dei predetti prodotti infiammabili. Ancora, come sopra evidenziato, è circostanza ammessa dallo stesso [REDACTED] che al di sotto della tettoia fossero riposti "sedili, plastica e carta", materiali anch'essi suscettibili di incendio o, comunque, di aggravare sensibilmente la portata del fuoco.

Va dunque accertata la responsabilità per i danni causati all'immobile locato a seguito dell'incendio verificatosi in data 14/07/2014.

In ordine alla quantificazione di detti danni, si osserva quanto segue.

Il CTU nominato ha rilevato che, ad esito dell'incendio, si sono prodotti i seguenti danni:

"Tutta la struttura di copertura esterna in metallo, irrecuperabile

- *L'intonaco esterno del muro lato ingresso, irrecuperabile*
- *Il portone di ingresso in metallo, irrecuperabile*
- *Il serramento della finestra del bagno, irrecuperabile*
- *I serramenti in metallo delle grandi finestre sopra l'ingresso:*

vetri irrecuperabili e serramenti recuperabili

- *Il serramento finestra parete ovest, irrecuperabile*
- *L'interno del bagno, irrecuperabile*
- *Il soffitto del bagno, irrecuperabile*
- *Lo scaldacqua del bagno, irrecuperabile*
- *L'intonaco interno dei muri e del plafone, irrecuperabili*
- *Sfondellamento delle pignatte del solaio del laboratorio:*

in diverse zone sfondato in molte altre a posto

- *La dipintura dei muri e dei plafoni in generale, irrecuperabile*
- *L'impianto elettrico, irrecuperabile*
- *Impianto di riscaldamento:*

Radiatori recuperabili Tubature

circuito non verificabile

Caldia era esistente ma non funzionante non verificabile

- *La caldaia di riscaldamento:*

come si evince dalla relazione di ATP era stata smantellata e rimaneva solo la stoffa di sostegno e il tubo del camino inoltre essa non era utilizzata tanto che era priva del collegamento al contatore del gas, in sede di sopralluogo le parti hanno dichiarato che la resistente non l'ha mai utilizzata. Pertanto di essa non si hanno evidenze o prove che potesse ancora funzionare prima dell'incendio e per tale motivo non sarà oggetto di stima.

- *Il soppalco interno:*

non vi è menzione nella relazione di [REDACTED] e ne risulta dalle foto a suo tempo scattate. Anche la planimetria catastale non riporta il soppalco e neppure nel preventivo allegato 45 di parte ricorrente eseguito dal geom. [REDACTED] la menziona tra le opere preventivate. Si aggiunga inoltre che allo scrivente non è stato fornito un progetto dello stesso o una relazione descrittiva di progetto. Tuttavia in sede di sopralluogo sia il sig. [REDACTED] che il sig. [REDACTED] dichiarano l'esistenza di un soppalco perduto con l'incendio. La sola dichiarazione però non risulta sufficiente per dare rilevanza oggettiva al CTU che non potrà esprimersi nel merito pertanto non sarà oggetto di stima.

Danni all'immobile confinante lato sud cortile tettoia della ditta [REDACTED]:

- *L'intonacò esterno del muro lato vicini parzialmente irrecuperabile*

- *Serramento finestra piano T irrecuperabile*

- *Tapparelle finestre piano 1° in numero di 3 irrecuperabili I serramenti dei vicini risultano sostituiti all'epoca dell'ATP e ad oggi sono in perfette condizioni cosa impossibile che si fossero così preservati dall'incendio e pertanto essi sono certamente stati sostituiti tra il 14/07/2014 e il 3/04/2015.”, quantificando l'importo complessivo dei danni in €*

43.508,15., ivi compresi i costi anticipati per le lavorazioni già eseguite in economia dalla parte ricorrente, come documentate in atti.

Essendo pacifico che il ricorrente ancora trattiene il deposito cauzionale a suo tempo versato dal conduttore, previa compensazione delle relative somme, [REDACTED], pertanto, deve essere condannato al risarcimento in favore di [REDACTED], del complessivo importo di 41.700,03 (pari alla differenza tra € 43.508,15 ed € 1.808,12 - ovvero € 1347,00 corrisposti dal [REDACTED] a titolo di deposito cauzionale in data 01/07/2001 come ad oggi rivalutati ad oggi ex 431/1998, non avendone le parti espressamente pattuito il deposito infruttifero), oltre interessi legali dalla sentenza al saldo effettivo.

Nessun altro danno viene specificamente allegato e provato da parte ricorrente, sicché ogni ulteriore domanda sul punto deve essere rigettata.

Attesa l'addebitabilità esclusiva dei danni alla parte resistente - e l'assenza di ogni inadempimento a carico del locatore- va conseguenzialmente rigettata la domanda riconvenzionale di risarcimento formulata dal

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate direttamente in dispositivo, tenuto conto del valore del decisum (ex art. 5 c.1 c.p.c. DM 55/2014) e delle fasi svolte (di studio, introduttiva, istruttoria e decisionale).

Le spese di CTU e di ATP (ivi comprese quelle del CTP sostenute nel procedimento RG 4405/2015) vanno infine poste definitivamente a carico di parte resistente.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, in persona della dott.ssa [REDACTED], definitivamente pronunciando nella causa RG 37655/2018, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Condanna [REDACTED] al risarcimento in favore di [REDACTED] dell'importo di € 41.700,03, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo effettivo;
- 2) rigetta nel resto;
- 3) pone definitivamente a carico di [REDACTED] le spese del procedimento di ATP RG 4405/2015 già liquidate in € 2.070,00 oltre spese generali al 15%, CPA ed IVA come per legge, oltre alle spese di CTP documentate in € 634,40, entrambe maggiorate di interessi legali dal dovuto al saldo effettivo;
- 4) pone definitivamente a carico di [REDACTED] le spese di CTU del presente procedimento, liquidate come in atti;
- 5) condanna [REDACTED] alla rifusione in favore di [REDACTED] delle spese di lite che si liquidano in € 799,00 per esborsi ed € 7.254,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, CPA ed IVA come per legge.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti e allegazione al verbale.

Milano, 22/06/2021

Il Giudice