

SENT. N° 2452/09
REV. N° 1982/09

N. Sent. Cont.

N. 64296/07 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott.ssa
Caterina Macchi, ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa

DA

[REDACTED]
rappresentato e difeso dall' avv. Emilia Fiorenzuola in virtù di delega in calce
all'atto di citazione

- ATTORE INTIMANTE-

CONTRO

[REDACTED]
rappresentato e difeso dall'avv. Simone Gargano in virtù di delega a margine della
comparsa di costituzione

- CONVENUTO INTIMATO

Oggetto: intimazione di sfratto per morosità

Conclusioni:

UH

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

E' pacifica e non contestata in causa l'intervenuta stipulazione in data 1.4.1998 di un contratto con cui [REDACTED] ha concesso in locazione a [REDACTED] una unità immobiliare ad uso abitativo ubicata in Segrate, [REDACTED]

L'attore ha intimato sfratto per morosità lamentando il mancato pagamento del dovuto per canoni e spese per il periodo di quattro trimestri, pari a € 7.797,20; ha altresì chiesto condannarsi il conduttore al pagamento dei corrispettivi scaduti e di quelli a scadere.

All'udienza di convalida l'intimato si è costituito e si è opposto a tutte le avverse conclusioni; eccepita preliminarmente la nullità ex art. 164 IV comma c.p.c. dell'atto di citazione, nel merito il [REDACTED] ha contestato l'avvenuto incremento del canone in ragione del 100% della variazione ISTAT anziché del 75% della stessa; ha contestato come non provati gli importi pretesi a titolo di rimborso spese condominiali; ha denunciato la sussistenza di vizi dell'immobile, quali sollevamento di piastrellatura, rottura di una tapparella, crepe in alcuni locali; ha concluso in via riconvenzionale per la restituzione degli importi corrisposti senza causa e per la restituzione del deposito cauzionale maggiorato degli interessi, nonché per la condanna del locatore ad eseguire le opere di manutenzione necessarie, con riduzione del canone in proporzione alle effettive condizioni dell'immobile.

Il Giudice ha disposto la conversione del rito ed ha emesso ordinanza di rilascio.

Il tentativo di conciliazione non ha avuto esito positivo; le parti hanno dato atto dell'avvenuta restituzione dell'immobile in data 25 febbraio 2008, con conseguente cessazione della materia del contendere sulla domanda di rilascio e rinuncia della domanda riconvenzionale di condanna al ripristino dell'immobile. Senza svolgimento di istruttoria, all'esito della discussione finale la causa è stata decisa, con lettura immediata del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Premesso che la citazione per la convalida che ha introdotto il presente giudizio si palesa del tutto immune da censura di nullità ex art. 164 IV comma c.p.c. atteso che i fatti e gli elementi di diritto posti a fondamento delle domande attoree sono precisamente indicati e assolutamente chiaro è l'oggetto delle domande medesime, si osserva nel merito che il conduttore ha inteso paralizzare la domanda di risoluzione del contratto di locazione articolando svariate eccezioni; nessuna di esse, invero, si palesa idonea a giustificare, alla stregua del disposto dell'art. 1460 c.c., l'integrale inadempimento del conduttore all'obbligazione di pagamento dei corrispettivi. Ciò va affermato con riferimento alle eccezioni che investono il coefficiente di rivalutazione ISTAT e gli importi pretesi a titolo di spese condominiali, in quanto l'eventuale sussistenza di pagamenti indebiti non abilita il soggetto che li ha compiuti a sospendere il versamento degli ulteriori corrispettivi contrattuali in pendenza del giudizio in cui l'indebito deve essere accertato; ma va del pari ribadito con riferimento agli asseriti vizi dell'immobile, in relazione ai quali l'integrale autosospensione del pagamento del canone può giustificarsi solo a fronte di una totale compromissione della normale fruibilità del bene locato, evenienza che nel caso di specie non è nemmeno prospettata.

Sussistono pertanto i presupposti per pronunciare al risoluzione del contratto di locazione; mentre deve dichiararsi cessata la materia del contendere in ordine al rilascio dell'immobile, già avvenuto.

Si esaminano ora singolarmente le prospettazioni del convenuto.

La contestazione che investe gli importi pretesi a titolo di rimborso spese condominiali si palesa destituita di fondamento. Il conduttore non risulta aver mai esercitato il diritto, accordatogli dall'art. 9 L. 392/78, di ottenere l'esibizione della documentazione giustificatrice delle spese richiestegli dal locatore; una deduzione di eccessività, proposta genericamente nell'atto di costituzione in giudizio e non corroborata da elementi di riscontro nemmeno successivamente, non può valere a paralizzare l'avversa domanda di pagamento.

Il convenuto ha ulteriormente dedotto la sussistenza di una situazione di fatto dell'immobile caratterizzata da necessità di manutenzione straordinaria cui il

locatore si sarebbe reso inadempiente. La prospettazione - astrattamente idonea a fondare una domanda di riduzione del corrispettivo - è sostenuta dalla produzione di alcune fotografie dalle quali non solo non può affatto desumersi la prova di una situazione di compromissione del godimento dell'immobile (essendo rappresentati fenomeni di ridottissimo danneggiamento di pareti, nonché di rottura di un'unica piastrella), ma nemmeno può evincersi che si tratti di eventi riconducibili alle obbligazioni gravanti sul locatore ex art 1584 c.c.. Non maggiore apporto potrebbe provenire dalle deduzioni di prova orale, caratterizzate da assoluta genericità.

Risulta invece fondata, ed invero non contestata, l'eccezione attinente all'avvenuta applicazione di un coefficiente di rivalutazione del canone eccessivo rispetto alla disposizione inderogabile dell'art. 24 L 392/78.

Atteso l'intervenuto rilascio dell'immobile, è divenuta ammissibile altresì la domanda di restituzione della cauzione maggiorata degli interessi legali.

Dal credito complessivamente vantato dal locatore, pari a € 12.254,25, vanno dunque detratti in via di compensazione l'importo di € 186,54 pari alla quota di rivalutazione ottenuta in eccesso, nonché l'importo di € 1.798,44 (pari all'importo capitale della cauzione di € 826,33 maggiorato degli interessi legali calcolati sino alla data della presente sentenza). Il convenuto è dunque condannato al pagamento in favore dell'attore dell'importo di € 10269,27 oltre interessi legali dalle scadenze contrattuali al saldo.

Le spese di lite sono regolate secondo il criterio della soccombenza e si liquidano in € 129,48 per spese, € 764,00 per diritti, € 500,00 per onorari; oltre rimborso forfetario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

La sentenza è esecutiva per legge.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

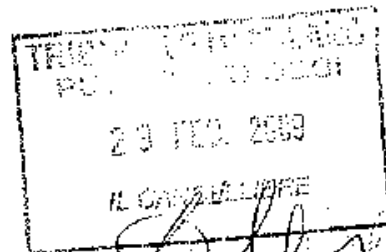
- 1) Pronuncia la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del convenuto XXXXXXXXXX,



- 2) Dichiaro cessata la materia del contendere in ordine alla domanda di condanna al rilascio;
- 3) Condanna il convenuto al pagamento dell'importo di € 10.269,27, oltre interessi legali dalle singole scadenze contrattuali al saldo;
- 4) Rigetta ogni altra domanda;
- 5) Condanna il convenuto alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attore liquidate in € 129,48 per spese, € 764,00 per diritti, € 500,00 per onorari; oltre rimborso forfetario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge;
- 6) Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 23 febbraio 2009.

Il Giudice



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIALE

Milano,

23 MAR. 2009



IL CANCELLIERE
Vincenza Tribiari