

N. Sent. Cont.

N. 23454/2007 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico
dott. Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore dott.
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Catapano in forza di
procura a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliata presso il suo
studio in Milano, Piazza V Giornate n. 6

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. Edilio Zazzeri in forza di procura
a margine della comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliato
presso il suo studio in Milano, Via Fratelli Bronzetti n. 15

- CONVENUTO -

Oggetto: intimazione sfratto per morosità e pagamento canoni

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida la [REDACTED] chiedeva la risoluzione del contratto di locazione del 1 novembre 2000, avente ad oggetto un immobile adibito ad uso abitativo ubicato in [REDACTED] piano sesto, scala [REDACTED] interno [REDACTED] stipulato con il conduttore [REDACTED] a causa del mancato pagamento, da parte di quest'ultimo, dei canoni di locazione e delle spese accessorie a partire dal gennaio 2003 sino al 31 gennaio 2007 per complessivi Euro 33.021,49, e la condanna del conduttore [REDACTED] al rilascio dell'immobile locato ed al pagamento dei canoni di locazione e delle spese accessorie maturati e maturandi sino alla data dell'effettivo rilascio, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] contestando in fatto e diritto il merito delle avverse pretese ed esponendo: che l'immobile locato si era palesato in pessime condizioni di manutenzione a causa dell'incuria di parte locatrice che si era resa inadempiente alle obbligazioni di cui agli artt. 1575, 1576 e 1578 del codice civile; che vani erano stati i solleciti indirizzati alla parte attrice volti a risolvere i disservizi sopra esposti ed a porre rimedio alle gravi carenze dell'immobile locato; che il comportamento di parte locatrice aveva grandemente ridotto l'uso del bene locato nonché cagionato alla sua famiglia un grave danno che andava risarcito dalla parte attrice; che gli importi richiesti dalla parte attrice, di cui veniva contestato il *quantum debeatur*, non erano dovuti a causa dell'inadempimento della parte locatrice.

Tanto premesso, [REDACTED] chiedeva in via principale il rigetto delle avverse pretese ed in via riconvenzionale la compensazione tra l'accertando credito spettantegli a titolo di risarcimento dei danni patiti con quanto eventualmente dovuto alla proprietà.

Disposto mutamento del rito ex art. 426 c.p.c. e concessa a parte attrice ordinanza provvisoria di rilascio, il Giudice fissava l'udienza di comparizione parti e discussione della causa.

All'udienza del 4 dicembre del 2007 il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione tra le parti che ciononostante non sortiva esito alcuno; ammetteva in parte le prove orali dedotte dalle parti in quanto rilevanti ai fini del decidere.

Indi, all'udienza del 9 giugno 2009, all'esito della espletata istruttoria orale, il Giudice invitava i procuratori delle parti alla discussione orale della causa all'esito della quale pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande formulate dalla parte locatrice [redacted] nei confronti di [redacted] meritino accoglimento nei limiti e per i motivi che si passa di seguito ad evidenziare.

Pacifica la sussistenza di un contratto di locazione ad uso abitativo intercorrente tra le parti di causa (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice), così come risulta pacifico tra le parti di causa il fatto che il conduttore non abbia più versato alcunché a favore della proprietà a far data dal primo gennaio 2003 sino alla data odierna, dall'istruttoria orale e dalle risultanze documentali di causa è emerso inequivocabilmente che l'immobile locato al [redacted] è stato interessato da fenomeni di infiltrazioni e muffe che hanno interessato il bagno e la camera matrimoniale e che hanno reso l'ambiente in condizioni di degrado.

Ciononostante le complessive condizioni dei luoghi non hanno impedito al [redacted] di continuare a vivere all'interno dell'immobile locato per quasi sei anni e mezzo senza pagare alcunché e senza ovviare alle disastrose condizioni dei luoghi, salvo rivalsa nei confronti della locatrice: il [redacted] infatti ha prodotto nel proprio fascicolo di parte un mero preventivo avente ad oggetto dei lavori di ripristino che non risulta essere stati espletati all'interno dell'immobile locato.

Il comportamento negoziale tenuto dal [redacted] nel corso del rapporto locativo si pone fortemente in contrasto con la buona fede oggettiva – che impone di salvaguardare la sfera giuridica soggettiva della controparte nei limiti di un apprezzabile sacrificio, ad esempio eseguendo di propria iniziativa i dovuti lavori decurtando la spesa dai canoni dovuti anziché omettere qualsivoglia pagamento – e

determina un inadempimento contrattuale tale da determinare la risoluzione del contratto e la condanna al rilascio del bene locato a favore della proprietà.

Ne consegue che va dichiarata la risoluzione del contratto di locazione intercorrente tra le odierne parti del giudizio per inadempimento imputabile al conduttore [redacted] - inadempimento consistente nel mancato pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori nella misura quantificata dall'attrice e con le precisazioni di cui *infra* - con la condanna di quest'ultimo al rilascio dell'immobile locato, a favore della locatrice, libero da persone e/o cose e la conferma dell'ordinanza emessa in data 4 aprile 2007.

Quanto ai canoni dovuti a favore della proprietà, il debito che il conduttore [redacted] odierno convenuto ha accumulato va quantificato, sulla base del prospetto prodotto dalla difesa di parte locatrice, in Euro 51.291,82 per canoni di locazione e spese condominiali dovuti per il periodo che va dal gennaio 2003 sino al 30 giugno 2009: da disattendere in punto *quantum debeatur* sono le doglianze di parte convenuta, essendo la contestazione circa l'esatta debenza posta in essere dal conduttore del tutto generica e non suffragata da elemento alcuno.†

In parziale accoglimento della domanda riconvenzionale di parte convenuta, da qualificare come domanda di riduzione del canone ex art. 1578 c.c. per la presenza di vizi che diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito della cosa, al [redacted] va riconosciuto una riduzione del corrispettivo nella misura, equitativamente indicata, del 20 per cento sull'importo complessivamente richiesto dalla parte locatrice: riconosciuto al [redacted] la somma di Euro 10.258,36 (pari al 20 % di Euro 51.291,82), quest'ultimo risulta definitivamente debitore nei confronti dell'odierna locatrice della somma di Euro 41.033,46 (Euro 51.291,82 - Euro 10.258,36 = Euro 41.033,46), oltre interessi legali decorrenti dalle singole scadenze sino all'effettivo saldo.

Nessun altro danno può essere risarcito al [redacted] non essendo emerso a tal uopo la prova dello stesso.

Del pari da disattendere si palesa la domanda di risarcimento dei danni quantificata dalla locatrice in Euro 10.205,03, trattandosi di lavori che dovevano gravare sulla proprietà al fine dell'adempimento dell'obbligo di cui all'art. 1575, n. 2, del codice civile.

Il convenuto conduttore [redacted] infine deve essere condannato al pagamento, a favore della [redacted], delle spese del presente giudizio, nella misura che si liquida in dispositivo, secondo il principio di soccombenza.

P. Q. M.

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

- dichiara la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento imputabile al conduttore [redacted];
- conferma l'ordinanza emessa in data 4 aprile 2007;
- condanna il conduttore [redacted] al pagamento, a favore della [redacted] della somma di Euro 41.033,46 a titolo di canoni di locazione e spese condominiali dovute sino al 30 giugno 2009, oltre interessi legali decorrenti dalle singole scadenze sino all'effettivo saldo;
- rigetta la domanda di risarcimento danni della [redacted];
- condanna il conduttore [redacted] al pagamento, a favore della [redacted] delle spese di lite, spese liquidate in Euro 198,00 per spese, Euro 809,00 per diritti ed Euro 2.900,00 per onorari di avvocato, oltre spese generali 12,50 %, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 9 giugno 2009

Il Giudice:
Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota

