

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Proc. 18511/05 rg

SIST. N° 6872/06.
REP. N° 5197/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dott. Pierdomenico Santolini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Ex art. 281 sexies cpc, all'udienza del 9/6/2006 a seguito di trattazione orale nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati [REDACTED] e [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso i medesimi in [REDACTED]

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED] rappresentati e difesi dall'avvocato [REDACTED] ed elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultima in [REDACTED]

RESISTENTE

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

* * *

Si evidenzia, innanzitutto, che la ricorrente ha agito nei confronti dei resistenti per il recupero delle somme complessive di € [REDACTED] nei confronti del [REDACTED] di € [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] relative a canoni di locazione impagati maturati sino alla data del 28/3/2005 in relazione, rispettivamente, ai due diversi appartamenti già condotti in locazione dai resistenti, in via [REDACTED] e di proprietà della società ricorrente.

In via riconvenzionale i resistenti hanno chiesto la dichiarazione di nullità o in subordine la riduzione delle penali contrattualmente previste e poi concretamente

pretese per i ritardi verificatisi nel pagamento dei canoni di locazione da parte dei resistenti stessi, i quali assumono di aver pagato appunto, a tale titolo, la somma di € [REDACTED] e quella di [REDACTED].

Sempre in via riconvenzionale i resistenti chiedono la restituzione dei depositi cauzionali rispettivamente versati alla ricorrente, di € [REDACTED] il [REDACTED] e di € [REDACTED] la [REDACTED], contestando inoltre l'an ed il quantum degli oneri accessori loro richiesti insieme ai canoni di locazione.

La ricorrente dal canto suo ha rilevato di aver legittimamente trattenuto le somme relative ai due depositi cauzionali, operando in relazione ad essi la compensazione legale con i maggiori crediti vantati per mancato pagamento dei canoni di locazione da parte dei resistenti, evidenziando, altresì, per quanto concerne le somme richieste a titolo di penale per ritardato pagamento di altri canoni, che il [REDACTED] in realtà, non ha pagato le penali di cui alle fatture 192, 676, 1127, 1658 del 2004, ammontanti complessivamente – si evidenzia – ad € [REDACTED], circostanza, questa, che il [REDACTED] suo non ha contestato in corso di causa.

Tutto ciò premesso osserva questo Giudice che:

- la compensazione legale operata dalla ricorrente sui depositi cauzionali risulta pienamente legittima, atteso che la ricorrente al momento in cui avrebbe dovuto restituire i depositi stessi vantava in realtà dei maggiori crediti per canoni di locazione impagati nei confronti dei resistenti;
- le penali del 10% pretese dalla ricorrente sui canoni pagati in ritardo dai resistenti, risulta in verità manifestamente eccessiva, essa pertanto può ridursi, ex art. 1384 cod. civ., al 5%, portando quindi in compensazione le maggiori somme versate dai resistenti e cioè € [REDACTED] per la [REDACTED] ed € [REDACTED] [REDACTED] per il [REDACTED];
- infondate appaiono invece le lagnanze dei resistenti in ordine alle somme richieste per oneri accessori, posto che i medesimi avrebbero potuto richiedere ex art. 9, co 3, legge 392/78, tutti i chiarimenti del caso, a tempo debito, alla ricorrente.

Alla luce di quanto precede i ricorrenti devono essere condannati al pagamento dei canoni indicati nel ricorso introduttivo e cioè € [redacted] per [redacted] ed [redacted] per [redacted], detratte le somme relative ai depositi cauzionali a suo tempo versati (€ [redacted]), già incamerate dalla ricorrente in via di compensazione legale, e detratte altresì le somme (€ [redacted]) relative alle penali versate in eccedenza in relazione al ritardato pagamento dei canoni.

Le spese di lite devono compensarsi per la metà e per l'altra metà devono porsi a carico dei resistenti, liquidando il relativo importo come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando:

- tenuto conto delle compensazioni (legale e giudiziale) di cui in motivazione, accerta l'esistenza, alla data del 28/3/2005, di crediti della ricorrente per € [redacted] nei confronti di [redacted] e di [redacted] nei confronti di [redacted];
- condanna i resistenti [redacted] e [redacted] al pagamento, rispettivamente, delle somme di € [redacted] e di [redacted] in favore della ricorrente [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, oltre gli interessi legali dal giorno della domanda all'effettivo soddisfo;
- condanna il [redacted] e la [redacted] al pagamento di metà delle spese processuali, sostenute dalla ricorrente per agire nel presente giudizio, liquidando il relativo importo in € [redacted] oltre Iva e Cassa;
- compensa tra le parti l'altra metà delle spese di lite.

Milano, 9/6/2006

il giudice

dottor Pierdomenico Santolini

TRIBUNALE DI MILANO
DEPOSITATO CASI

10 GIU 2006
[redacted]
[redacted]
[redacted]