

SENT. N° 7280/2012
REP. N° 5970/2012

N. Sent. Cont.

N. 37079/2010 + 72764/2010 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. 281 *sexies* c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[redacted], [redacted] e [redacted],

rappresentate e difese dagli avv. [redacted] e [redacted] come da procura a margine del ricorso in opposizione ed elettivamente domiciliate presso il loro studio in Milano, [redacted]

- RICORRENTI OPPONENTI-

CONTRO

[redacted],

rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, [redacted]

- CONVENUTO OPPOSTO -

Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo in materia di locazione

4
1

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

L'odierna giudizio si compone di due distinte cause intercorrenti tra il locatore [redacted] e le conduttrici [redacted], [redacted] e [redacted] e trae linfa da un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato verso la fine di settembre del 2009 (per reperire il contratto vedi i docc. nn. 1 e 2 del fascicolo di parte ricorrente): il rapporto di locazione ha avuto vita breve tanto è vero che il bene locato è stato rilasciato dalle conduttrici mediante la consegna delle chiavi in data 31 gennaio 2011.

Con la causa avente rg. n. 37079/2010 le conduttrici [redacted], [redacted] e [redacted] hanno proposto opposizione a decreto ingiuntivo ottenuto dal [redacted] ed avente ad oggetto quattro mensilità di canone relative al periodo novembre 2009/febbraio 2010 per complessivi Euro [redacted] (Euro [redacted] * 4 = Euro [redacted]), mentre l'altra causa riunita avente rg. n. 72764/2010 ha ad oggetto l'intimazione di sfratto per morosità azionata dal locatore [redacted] avverso le conduttrici [redacted], [redacted] e [redacted] che si sono costituite ed hanno spiegato opposizione ex art. 665 del codice di rito civile.

In precedenza è stato espletato tra le medesime parti di causa un procedimento di accertamento tecnico preventivo avente ad oggetto la verifica dello stato dei luoghi nonché i vizi lamentati da parte conduttrice il cui fascicolo è stato acquisito agli atti di causa: il perito del Giudice ha rilevato nel contraddittorio tra le parti di causa che l'impianto elettrico non è risultato a norma necessitando di un intervento di rifacimento a nuovo per complessivi Euro [redacted] e che per la imbiancatura e la esecuzione dei fori di presa ed espulsione di aria in cucina occorre un ulteriore esborso per complessivi Euro [redacted], mentre non ha rilevato alcun problema con riguardo alla mancanza prospettata dalle conduttrici del disimpegno antibagno asserendo che non sussiste alcun tipo di problema con riguardo al rispetto del

regolamento di igiene del Comune di Milano stante il fatto che il bagno non è risultato in diretta comunicazione con i locali principali della casa in locazione.

Dalle risultanze emerse in sede di procedimento di accertamento tecnico preventivo occorre prendere le mosse al fine di dipanare la matassa e rispondere alle contrapposte domande delle parti di causa, senza sottacere il fatto che l'odierna vicenda che le parti avrebbero dovuto risolvere con il noto meccanismo del buon senso ha comportato ben due cause ed un accertamento tecnico preventivo precedente le stesse cause.

E' sicuramente vero che il bene locato alle conduttrici [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] presentasse nell'ottobre del 2009 i problemi all'impianto elettrico nonché gli inconvenienti legali alla mancanza dei fori di presa ed espulsione di aria in cucina e al cattivo stato dei muri necessitanti una tinteggiatura, ma è altrettanto vero che tale situazione giammai avrebbe potuto giustificare una risoluzione del contratto sulla base delle norme richiamate da parte conduttrice, vale a dire sulla base degli artt. 1578 e 1580 c.c.: sul punto coglie nel segno la difesa di parte locatrice [REDACTED] che ha evidenziato il fatto che le conduttrici [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] avevano visitato capillarmente il bene successivamente concesso loro in locazione, come si evince dalla e-mail spedita dalla conduttrice [REDACTED] al locatore in data 01.10.2009 (si veda il doc. n. 5 del fascicolo di parte opposta [REDACTED]), di talché i vizi oggetto delle lagnanze di parte conduttrice non potevano dirsi occulti ma al contrario conosciuti o facilmente riconoscibili; del pari, considerato l'esiguo costo necessario per ovviare agli inconvenienti evidenziati dalla difesa di parte ricorrente opponente e per il ripristino dell'impianto elettrico come accertato in sede di A.T.P., i vizi riscontrati non possono neppure essere considerati tali da esporre in serio pericolo la salute del conduttore, di talché entrambi gli artt. 1578 e 1580 c.c. appaiono nella presente fattispecie fuori gioco.

Il fatto poi che i conduttori odierni oppositori ricorrenti abbiano continuato a detenere il bene locato sino al 31 gennaio 2011, vale a dire ben oltre un anno dall'accertamento dello stato dell'impianto elettrico non a norma, rafforza viepiù la conclusione sopra evidenziata circa la non imminente pericolosità del predetto impianto a fronte della possibile messa in regola ed in sicurezza dello stesso a fronte di un esiguo importo.

La lettera del 15 ottobre 2009 inviata dalle conduttrici [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] al locatore [REDACTED] (per reperire la quale vedi il doc. n. 3 del fascicolo di parte ricorrente opponente) pertanto vale non quale comunicazione di avvalimento della risoluzione di diritto del contratto di locazione per fatto e colpa della parte locatrice - risoluzione del contratto che non si è integrata per assenza di un inadempimento di grave importanza da imputare alla sfera giuridica della parte locatrice - ma unicamente quale comunicazione di anticipato recesso ad opera della parte conduttrice, come previsto e consentito dal contratto di locazione in essere tra le parti, salvo il rispetto del termine di preavviso contrattualmente previsto di tre mesi.

Di conseguenza:

- 1) Il contratto in essere tra le parti di causa è cessato alla data del 15 gennaio 2010 spirato il termine di preavviso dei 3 mesi: le conduttrici [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] però devono essere condannate al pagamento del canone di locazione dovuto a far data dal mese di novembre del 2009 sino alla data del 31 gennaio 2011 di riconsegna del bene locato, canone che ammonta, defalcato l'importo oggetto del decreto azionato, a complessivi Euro [REDACTED] (Euro [REDACTED] * 11 mesi per il periodo marzo 2010/gennaio 2011 = Euro [REDACTED]) oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo: nessuna offerta della cosa locata ad opera della parte conduttrice, sia formale sia secondo gli usi, si è concretizzata a norma di legge ai fini del rilascio del bene locato con lo scambio di corrispondenza effettuato tra i

legali delle parti con le missive di cui ai docc. nn. 4 e 5 del fascicolo di parte conduttrice in seno alla causa di sfratto avente rg. n. 72764/2010, non ravvisandone questo Giudice la verifica dei presupposti di legge necessari sia ai fini della sussistenza della mora credendi in capo alla parte locatrice sia ai fini della liberazione dei debitori conduttori dall'adempimento dell'obbligazione di corresponsione del canone di locazione dovuto per tutto il periodo di occupazione del bene locato;

- 2) Il decreto ingiuntivo opposto deve essere confermato atteso che risulta pacifica l'occupazione del bene locato ad opera delle conduttrici per il periodo ivi preso a riferimento;
- 3) la domanda di risoluzione del contratto azionata dal locatore [REDACTED] con il giudizio avente rg. n. 72764/2010 avente ad oggetto l'intimazione di sfratto per morosità deve essere disattesa stante l'intervenuto valido recesso posto in essere dalla parte conduttrice;
- 4) tutte le domande riconvenzionali delle parti di causa aventi ad oggetto il risarcimento del danno, il rimborso delle spese della precedente fase cautelare per A.T.P., la domanda di riduzione del canone di locazione nonché la domanda di condanna alite temeraria devono essere disattese stante la carenza dei presupposti a fondamento delle stesse: quanto poi alle spese della fase cautelare per A.T.P., questo Giudice ritiene che le stesse vadano compensate tra le parti di causa in considerazione dell'esito dello stesso e del fatto che, sebbene siano stati riscontrati dei vizi all'interno del bene locato, essi non sono risultati tali da giustificare la richiesta di risoluzione immediata palesata dalla parte conduttrice;
- 5) da disattendere si palesa infine la domanda di restituzione del deposito cauzionale azionata dalle conduttrici [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] atteso il fatto che il relativo importo deve essere trattenuto dalla parte locatrice a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni scaturenti dal

contratto: il relativo importo di Euro [redacted] deve essere defalcato dall'ammontare dei canoni dovuti al locatore [redacted] ad opera della parte conduttrice.

In definitiva il debito gravante sulle conduttrici opponenti [redacted], [redacted] e [redacted], oltre all'importo oggetto del decreto ingiuntivo azionato, ammonta ad Euro [redacted] (Euro [redacted] - Euro [redacted] = Euro [redacted]) oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

L'esito del giudizio e la parziale reciproca soccombenza delle parti di causa comportano la compensazione per metà delle spese di lite tra le parti di causa, e l'imputazione della rimanente metà a carico delle conduttrici odierni opponenti in quanto parte processuale prevalentemente soccombente.

P. Q. M.

Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

1. rigetta l'opposizione spiegata dalle conduttrici [redacted], [redacted] e [redacted] e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo opposto;
2. Condanna le conduttrici [redacted], [redacted] e [redacted] al pagamento, a favore di [redacted], dell'importo di Euro [redacted] oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo;
3. Dichiarà la cessazione del contratto di locazione in essere tra le parti di causa per la data del 15 gennaio 2010;
4. Rigetta ogni altra domanda proposta dalle parti di causa nel presente giudizio;
5. Compensate per metà le spese di lite tra le parti di causa, condanna le conduttrici [redacted], [redacted] e [redacted] al pagamento, a favore di [redacted], delle spese nella rimanente metà, spese che si liquidano in tale misura in Euro [redacted] per anticipazioni, Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 %, iva e cpa come per legge.

Così deciso in Milano, il 14 giugno 2012

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota 6