

Rep: 6866/12



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. MARCO MANUNTA ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 62814/2010 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED]
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] ([REDACTED]), VIA [REDACTED]
[REDACTED], con elezione di domicilio in VIA [REDACTED]
[REDACTED] presso gli avvocati suddetti

INTIMANTI-RICORRENTI

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]
[REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], con elezione di domicilio in [REDACTED]
[REDACTED], presso lo studio dell'avvocato suddetto

INTIMATI-RESISTENTI

OGGETTO: locazione – sfratto per morosità

CONCLUSIONI: come in atti.

All'esito della discussione orale dell'odierna udienza, il G.U.

ritenuto in fatto che:

- con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED] e [REDACTED] intimavano a [REDACTED] e a [REDACTED] lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in [REDACTED], piani interrato, rialzato, primo e sottotetto, condotto in locazione dalle parti intimata ad uso abitativo;
- gli intimati si costituivano opponendosi alla convalida ed eccependo di non essere morosi e, anzi, affermando di aver versato ai locatori importi leggermente superiori al dovuto, per un ammontare

complessivo di almeno € [redacted]; deducevano, inoltre, di aver sostenuto rilevanti spese per interventi di straordinaria manutenzione dell'immobile locato, spese per le quali non avevano ricevuto il rimborso da parte locatrice e il cui ammontare superava quello dei corrispettivi pretesi dalle controparti;

- disposto il mutamento del rito, dopo il deposito di memorie integrative, la causa veniva rinviata per la discussione e decisa, dandosi lettura dell'allegato dispositivo;

ritenuto in diritto che:

- la morosità degli intimati persiste e si è, anzi, incrementata in corso di causa, superando ampiamente anche l'importo totale delle spese per manutenzioni straordinarie, che i conduttori oppongono in compensazione;
- in ordine a tali spese i capitoli di prova dedotti dai resistenti risultano formulati in modo generico e, relativamente agli importi, sono state prodotte solo poche fatture; quanto ad alcune manutenzioni straordinarie indicate come necessarie (quali quella degli alberi debordanti sulla pubblica via o su proprietà confinanti), si tratta, all'evidenza, di lavori di competenza della parte locatrice, cui compete anche la relativa responsabilità nei confronti dei terzi (il conduttore è solo onerato dell'obbligo di segnalazione al locatore);
- peraltro i conduttori non hanno provato, né che vi sia stato il consenso della parte locatrice alle opere ed ai miglioramenti, che affermano di aver eseguito e apportato (art.1592 c.c.), né che dagli stessi siano state compiute riparazioni urgenti, di cui i locatori siano stati opportunamente avvisati (art.1577 c.c.); in realtà, non è stata prodotta dagli intimati alcuna comunicazione scritta inviata ai locatori e i mezzi di prova orale, come detto, sono inammissibili (in particolare, sul punto, il cap.6 della memoria integrativa è assolutamente generico, anche in termini cronologici, sulle "intese concordate" tra le parti in ordine alla compensazione tra spese di manutenzione straordinaria e canoni di locazione);
- le eccezioni sollevate dai resistenti risultano, quindi, infondate e la morosità complessiva dei conduttori è particolarmente rilevante;
- ne segue l'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento di parte conduttrice, la condanna al rilascio dell'immobile e al pagamento dei corrispettivi maturati fino ad oggi e ammontanti a complessivi € [redacted], oltre interessi;
- i canoni a scadere costituiscono oggetto di domanda per credito eventuale e futuro, non ammissibile nella presente sede, onde la domanda deve essere accolta nei limiti di cui al punto che precede;

- considerata l'entità della morosità la data di esecuzione va fissata subito dopo la fine del prossimo agosto;
- le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo;

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, rigettata ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza, così provvede:

- 1) Dichiara risolto per inadempimento degli intimati-resistenti il contratto di locazione in data [redacted] e relativo all'immobile adibito ad uso abitativo, sito in [redacted] via [redacted] piani interrato, rialzato, primo e sottotetto.
- 2) Condanna [redacted] e [redacted] a rilasciare libero di persone e cose nella piena disponibilità degli intimanti l'immobile suddetto.
- 3) Fissa per l'esecuzione la data dell'1.9.12.
- 4) Condanna gli intimati-resistenti a pagare agli intimanti-ricorrenti la somma di € [redacted], oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo.
- 5) Condanna gli intimati-resistenti a rifondere gli intimanti-ricorrenti le spese di giudizio, liquidate in € [redacted] per esborsi, € [redacted] per diritti ed € [redacted], per onorari, oltre rimborso spese generali 12,5% ex art.14 T.F. ed oltre accessori di legge.

Milano 10.7.12.

Il Giudice

Dott. MARCO MANUNTA

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano,

11 Lug. 2012

