



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 9972/2015 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) VIA [REDACTED], [REDACTED] MILANO; con elezione di domicilio in VIA [REDACTED], [REDACTED] MILANO presso l'avvocato suddetto

ATTORE

contro

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

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da atti introduttivi

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE



I signori [redacted] e [redacted], proprietari di un capannone industriale in [redacted] [redacted], via [redacted], condotto in locazione da [redacted], subentrato alla [redacted] di [redacted], originaria conduttrice, hanno convenuto in giudizio il conduttore chiedendone la condanna al pagamento del canone relativo secondo trimestre 2013, pari ad euro [redacted], ed al risarcimento dei danni arrecati all'immobile locato, quantificati nella somma di euro [redacted], oltre IVA .

Il convenuto si è costituito tardivamente in giudizio, resistendo alle domande proposte dagli attori e chiedendone il rigetto.

Disposta l'acquisizione del fascicolo d'ufficio relativo al procedimento per A.T.P. promosso dai ricorrenti ed omessa ogni istruttoria orale, all'udienza del 9.2.2016 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura in udienza del dispositivo e di breve motivazione.

Le domande proposte dagli attori sono fondate e vanno accolte.

In diritto si precisa che, in tema di onere della prova dell'inadempimento contrattuale, il creditore, ai sensi dell'art. 1218 c.c., deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi ad allegare l'inadempimento contrattuale, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto esatto adempimento (cfr Cass. S.U. 13533/2001).

I ricorrenti hanno compiutamente adempiuto all'onere della prova.

Quanto alla domanda diretta al pagamento del canone di locazione relativo al secondo trimestre 2013, hanno prodotto il titolo che sostiene la domanda, costituito dal contratto di locazione intercorso tra le parti, debitamente registrato (cfr doc. 1) ed hanno dato prova della legittimazione passiva del convenuto con la produzione della comunicazione di cessione a quest'ultimo del contratto (doc. 5) e del recesso dal contratto (doc. 6).

Il conduttore non ha contestato di avere riconsegnato l'immobile locato il 29.6.2013. Inoltre, gravato della prova del regolare pagamento dei canoni di locazione, non ha offerto prova di pagamento alcuno.



Pertanto va condannato la pagamento della somma di euro [redacted] corrispondente al canone di locazione riferito al secondo trimestre 2013, maggiorato degli interessi con decorrenza dalla mora al saldo.

Parimenti gli attori hanno offerto prova dei danni all'immobile locato e della loro riferibilità al convenuto.

Infatti, risulta dimostrato che l'immobile era stato consegnato in ottimo stato di manutenzione (art. 8 del contratto di locazione) e che il conduttore vi ha apportato, con il consenso dei locatori, diverse modifiche , allo scopo di adattarlo all'attività di carrozzeria ivi svolta (cfr doc. da 2 ,3 e 4).

A norma dell'art. 9 del contratto di locazione , il locatore aveva la facoltà di richiedere il ripristino dello stato originario del bene al termine della locazione a spese del conduttore.

Il conduttore non vi ha provveduto.

I locatori hanno promosso procedimento per A.T.P. diretto ad accertare le modifiche apportate dal conduttore all'immobile locato ed i danni allo stesso arrecati, al quale il conduttore non ha partecipato.

Il C.T.U. con relazione esaustiva e compiutamente motivata, qui da intendersi richiamata per motivi di sintesi, ha descritto le modifiche apportate all'immobile locato dal conduttore (cfr da p. 19 a p. 20 della C.T.U.), i danni riscontrati (cfr da p. 21 a p. 22), gli interventi di ripristino necessari ed i relativi costi (cfr da p. 24 a p. 28).

I danni all'immobile sono pari alla somma di euro [redacted], oltre IVA ed interessi con decorrenza dalla mora al saldo.

Il conduttore, costituitosi tardivamente in giudizio, ha sollevata un'eccezione di decadenza, a norma dell'art. 79 L. 392/78, ed ha contestato nel merito la domanda proposta dagli attori, sostenendo di avere riconsegnato l'immobile nello stesso stato in cui l'aveva ricevuto.

In ragione della tardiva costituzione in giudizio, il convenuto è decaduto dalla facoltà di proporre l'eccezione di decadenza - trattandosi di eccezione di merito non rilevabile d'ufficio, che la parte avrebbe dovuto sollevare costituendosi tempestivamente - e di articolare mezzi di prova e produrre documenti (Cass. 10102/2015) X



Sentenza n. 1757/2016 pubbl. il 09/02/2016

RG n. 9972/2015

Repert. n. 1314/2016 del 09/02/2016

Essendo la contestazione circa le condizioni dell'immobile all'inizio della locazione priva di ogni sostegno probatorio ed in contrasto con il disposto contrattuale (art. 8 del contratto), vanno disattese le difese sollevate dal convenuto.

Per le ragioni esposte le domande proposte dagli attori devono trovare integrale accoglimento.

Le spese di lite vanno poste a carico del convenuto in applicazione del principio della soccombenza.

Per lo stesso principio , vanno poste a carico del convenuto le spese di A.T.P.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:
condanna il convenuto [REDACTED] a pagare agli attori [REDACTED] e [REDACTED] la somma di euro [REDACTED], oltre Iva ed interessi dalla mora al saldo, a titolo di risarcimento dei danni all'immobile locato;

condanna il convenuto a pagare agli attori la somma di euro [REDACTED], oltre interessi dalla mora al saldo, a titolo di canone relativo a secondo trimestre 2013;

condanna il convenuto a rifondere agli attori le spese del giudizio, che liquida in euro [REDACTED] per spese ed euro [REDACTED] per compensi, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge;

pone le spese di A.T.P., nella misura liquidata dal giudice, a carico definitivo del convenuto

Milano il 9.2.2016.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano, 9 febbraio 2016

Il Giudice
dott. Caterina Spinnler

Confermato all'originale
UFFICIO

9 FEB 2016



[Handwritten signature]

pagina 5 di 5

