



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. 33160/2015 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████, con elezione di domicilio in ██████████ MILANO presso l'avvocato suddetto

OPPONENTE

contro

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████, con
elezione di domicilio in VIALE ██████████ ██████████ presso lo studio dell'avvocato
suddetto

OPPOSTO

OGGETTO: opposizione a decreto ingiuntivo.

CONCLUSIONI: come da fogli allegati.

Visti gli atti, all'esito della discussione orale, il G.U.

ritenuto in fatto che:

- ██████████ ha proposto opposizione avverso il D.I. n.6392/15, emesso contestualmente a convalida di sfratto per morosità su ricorso di ██████████, per il pagamento della somma di € ██████████; importo richiesto a titolo di corrispettivi di locazione;
- l'opponente ha eccepito che la caldaia autonoma di cui era dotato l'appartamento locato non era risultata a norma e che aveva richiesto un ATP per far verificare le condizioni dell'impianto ed i vizi lamentati; conseguentemente, ha chiesto la riduzione del canone di locazione e, in subordine, la risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1578 c.c. o, quanto meno, il risarcimento del danno;
- l'opposto, costituendosi, ha negato i vizi insistendo per il rigetto dell'opposizione e delle domande formulate *ex adverso*;
- la causa, rinviata per la discussione, è stata decisa, dandosi lettura del dispositivo della presente sentenza;

ritenuto in diritto che:

- il decreto ingiuntivo opposto è stato emesso contestualmente a convalida di sfratto per morosità;
- pertanto, esiste pronuncia (la convalida di sfratto) che ha efficacia di giudicato in ordine all'inadempimento del conduttore, alla risoluzione del contratto per colpa del conduttore medesimo e all'inesistenza di eccezioni relative ad inadempimenti del locatore;
- è, quindi, inammissibile la domanda di risoluzione per inadempimento del locatore proposta dall'opponente;

- è, del pari, inammissibile la domanda di riduzione del canone: *“Sia la convalida di sfratto per morosità, sia il decreto ingiuntivo concesso per il pagamento di canoni locatizi insoluti, una volta divenuti inoppugnabili, acquistano l'efficacia del giudicato sull'esistenza del contratto di locazione, su quella del credito per il pagamento dei canoni e sull'inesistenza di fatti impeditivi, modificativi od estintivi dell'uno o dell'altro che non siano stati dedotti nel corso del giudizio. I suddetti provvedimenti non possono, invece, fare stato sulla qualificazione del contratto, ed in particolare sulla sua assoggettabilità o meno alla disciplina di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392, che non abbia formato oggetto di accertamento, nemmeno sommario, da parte del giudice.”* (Cass. sent. n.8013/09);
- nella specie, il giudicato formatosi con la convalida di sfratto per morosità implica l'accertamento definitivo dell'inadempimento del conduttore nel pagamento dei canoni, soprattutto se si considera che l'intimato (██████) non si è opposto alla convalida e non ha, quindi, sollevato le eccezioni che avrebbe avuto l'onere di proporre in quella sede; anzi, ha insistito per la concessione del termine di grazia, richiesta che implicava e implica necessariamente il riconoscimento del debito per i canoni scaduti: *“In tema di locazione di immobili urbani, il conduttore che, convenuto in un giudizio di sfratto per morosità, abbia richiesto la concessione del cd. "termine di grazia", manifesta implicitamente, per ciò solo, una volontà incompatibile con quella di opporsi alla convalida, sicché al mancato adempimento nel termine fissato dal giudice consegue "ipso facto" l'emissione da parte di questi dell'ordinanza di convalida ex art. 663 cod. proc. civ., senza che possano assumere rilievo eventuali eccezioni o contestazioni circa la sussistenza e/o l'entità del credito vantato dal locatore sollevate dopo la predetta richiesta di termine per sanare la morosità”* (Cass. sent. n.5540/12);
- la conclusione che precede è interpretativamente supportata dal disposto dell'art.669 c.p.c.: *“Se nel caso previsto nell'art.658 il locatore non chiede il pagamento dei canoni, la pronuncia sullo sfratto risolve la locazione, ma lascia impregiudicata ogni questione sui canoni stessi”*; se ne desume, “a contrario”, che l'emissione del decreto ingiuntivo contestuale alla convalida (ai sensi dell'art.658 c.p.c.) “pregiudica”, invece, le questioni che possono essere sollevate anche con riguardo ai canoni, cui la morosità si riferisce;
- in ogni caso, manca del tutto la prova dei danni lamentati dall'opponente: in sede di ATP il consulente, pur riscontrando inadeguatezze dell'impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria, ha accertato che *“il godimento dell'immobile non è venuto meno salvo il disagio e gli oneri economici aggiuntivi da valutare con la documentazione producibile dagli occupanti dell'alloggio”* (pag.41 della relazione in atti);
- in realtà, l'opponente non ha provato, né dedotto a prova, di aver affrontato costi supplementari (per esempio, di energia elettrica) per supplire al temporaneo difetto di funzionamento della caldaia; in ogni caso, poi, non sono stati lamentati, né sono stati accertati, pregiudizi o pericoli per la salute;
- tra l'altro, il locatore risulta aver ripetutamente chiesto di accedere all'immobile per verificare quanto lamentato dal conduttore, ma ogni suo accertamento o intervento è stato precluso dall'indisponibilità dell'odierno opponente: in atto di opposizione (pag.5) l'opponente medesimo ammette, infatti, che il locatore gli aveva chiesto di accedere all'appartamento per risolvere eventuali problemi, ma aggiunge di non aver potuto consentire detto accesso perché *“aveva diversi impegni professionali al di fuori del comune di Milano”*;



Sentenza n. 11292/2016 pubbl. il 12/10/2016
RG n. 33160/2015
Repert. n. 9330/2016 del 14/10/2016

- ne segue il rigetto dell'opposizione e la conferma del decreto, con rigetto delle riconvenzionali;
- non ricorrono i presupposti per la condanna dell'opponente per lite temeraria, atteso che la inadeguatezza dell'impianto di riscaldamento, affermata dall'opponente, è stata riscontrata in sede di ATP e che, quindi, le pretese dell'opponente stesso non si prospettavano, a priori, totalmente prive di qualunque riscontro;
- le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo;

P.Q.M.

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

1. Rigetta l'opposizione avverso il D.I. n.6392/15 e conferma integralmente il decreto stesso.
2. Rigetta le riconvenzionali proposte dall'opponente.
3. Condanna la parte opponente a rimborsare all'opposto le spese di lite, che si liquidano in € [REDACTED] per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge; spese che si distraggono in favore dell'avv. [REDACTED], antistatario.

Milano 12 ottobre 2016.

Il Giudice
Dott. Marco Manunta

