

COMIA
R SM

SENT. N° 10233/07
REP. N° 8225/07

N. Sent. Cont.

N. 33827/2006 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. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA


Nella causa promossa

DA


rappresentata e difesa dall'avv. Matteo Rezzonico in forza di procura a margine
dell'atto di citazione

- ATTRICE -

CONTRO


rappresentati e difesi dall'avv. Osvaldo Lombardi e dalla dott.ssa Ilaria Musco in
forza di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTI -

Oggetto: intimazione sfratto per morosità



FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida [REDACTED] chiedeva la risoluzione del contratto di locazione, stipulato in data 18 settembre 2004 con i signori [REDACTED] e [REDACTED] a causa del mancato pagamento, da parte dei conduttori [REDACTED] e [REDACTED] avendo il conduttore [REDACTED] comunicato, nelle more del rapporto, il recesso dal contratto in data 11 agosto 2005-, dei canoni di locazione e degli oneri accessori, afferenti il periodo ottobre 2005 - febbraio 2006, per complessivi Euro 1.415,00, nonché la condanna dei conduttori [REDACTED] e [REDACTED] al rilascio dell'immobile locato.

Si costituivano in giudizio i conduttori [REDACTED] e [REDACTED] contestando in fatto e diritto il merito delle pretese fatte valere dalla locatrice ed opponendosi alla convalida dello sfratto per morosità per l'assenza del presupposto dell'inadempimento all'obbligo del pagamento dei canoni di locazione.

Emessa ordinanza di rilascio nei confronti dei conduttori [REDACTED] e [REDACTED] e disposto mutamento del rito ex art. 426 c.p.c., il Giudice fissava udienza di comparizione parti e discussione della causa.

Non veniva espletata istruttoria alcuna, essendo pacifici i fatti di causa e la controversia di natura documentale.

Indi, dopo un'esauriente discussione, all'udienza del 18 settembre 2007 il Giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che le domande formulate dalla locatrice [REDACTED] nei confronti dei conduttori [REDACTED] e [REDACTED] meritino integrale accoglimento.

E' pacifico tra le parti dell'odierno giudizio l'esistenza di un contratto di locazione, avente ad oggetto l'immobile sito in Milano, viale Corsica n. 38, piano secondo, composto da due locali oltre servizi, con cui parte intimante ha locato ai convenuti un immobile ad uso abitativo (vedi doc. n. 1 fascicolo parte intimante).



Per la verità il contratto risulta essere stato intestato soltanto al conduttore [redacted] ma per pacifica ammissione di entrambe le parti del giudizio i conduttori cui era stato concesso in godimento l'immobile erano tre, il [redacted] intestatario, il [redacted] che ha successivamente disdettato il rapporto - ed il [redacted].
Ciò detto, la difesa dei convenuti ha motivato il mancato adempimento delle obbligazioni relative al pagamento di un terzo dei canoni e delle spese accessorie con l'assunto secondo cui la relativa obbligazione doveva ritenersi parziaria, dal momento che per prassi la locatrice aveva sempre accettato il pagamento delle spettanze pro quota da ciascuno dei singoli conduttori senza obiettare alcunché, avallando la gestione autonoma del rapporto locativo con la proprietà da parte dei singoli conduttori.

Ma di tale tesi è agevole la critica, atteso che la legge (art. 1294 c.c.) ha previsto nei rapporti obbligatori la presunzione di solidarietà passiva, salvo diverso accordo tra le parti, accordo che nel caso in esame non risulta essere stato dimostrato.

Ne consegue che, avendo parte locatrice allegato l'inadempimento degli odierni convenuti alle obbligazioni previste nel contratto di locazione e relative al pagamento dei canoni per i mesi di ottobre, novembre, e dicembre 2005, e per i mesi di gennaio e febbraio 2006, oltre oneri accessori, per la complessiva somma di Euro 1.415,00 senza che i convenuti abbiano contestato alcunché, la stessa abbia assolto al proprio onere probatorio, provando l'esistenza del credito azionato ed il conseguente inadempimento degli odierni convenuti: tale inadempimento, alla luce degli artt. 1455 c.c. e 5 Legge sull'equo canone, determina la declaratoria di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento imputabile ai conduttori [redacted] e [redacted].

Va invece dichiarata la cessazione della materia del contendere in merito alla domanda di condanna al rilascio dell'immobile locato, avendo le parti dato atto dell'intervenuto rilascio dello stesso da parte degli odierni convenuti.

Le spese del presente giudizio, nella misura che si liquida in dispositivo, vanno poste a carico dei convenuti secondo il principio di soccombenza.



P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

- 1) dichiara la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento imputabile ai convenuti [REDACTED]
- 2) conferma l'ordinanza del 23 maggio 2006;
- 3) dichiara la cessazione della materia del contendere in merito alla domanda di rilascio dell'immobile locato;
- 4) condanna i convenuti [REDACTED] al pagamento delle spese di lite a favore della signora [REDACTED] [REDACTED] spese liquidate in Euro 286,82 per spese, Euro 750,00 per diritti ed Euro 650,00 per onorari di avvocato, oltre spese generali 12,50 % oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge .

Così deciso in Milano, il 18 settembre 2007.

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

