



Sentenza 40/2010

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione distaccata di RHO

Rep 238/2010

N.R.G. 1696/2009

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il giudice istruttore dott. Francesco Ferrari, in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa da

[redacted] con il proc. dom. avv. Matteo Rezzonico, largo Kennedy n. 1, Rho (MI)

- attrice intimante -

contro

[redacted] con il proc. dom. avv. Lina Calonghi, via Piva n. 1, Cornaredo (MI)

- convenuto intimato -

OGGETTO: opposizione a convalida di sfratto per morosità.

Conclusioni: v. allegati.

22

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] conveniva in giudizio [redacted] al fine di ottenere che fosse convalidato l'intimato sfratto per morosità.

L'attore in particolare esponeva:

- che aveva concesso in locazione al [redacted] un immobile sito in [redacted] [redacted]
- che il conduttore si era reso moroso nel pagamento dei canoni di locazione a far data dal primo trimestre 2009 e delle spese condominiali dal 2004.

All'udienza del 13.5.2009 si costituiva in giudizio [redacted] opponendosi alla convalida di sfratto per morosità e, in particolare, eccependo l'inammissibilità della procedura, considerato come il contratto di locazione si fosse già risolto a seguito della disdetta alla sua rinnovazione tacita; contestando il debito riguardante le spese accessorie alla locazione, considerato come la locatrice non avesse mai fornito una specifica degli importi richiesti.

Il giudice, rilevato come l'opposizione non fosse fondata su prova scritta, nè fosse di pronta soluzione, pronunciava ordinanza non impugnabile di rilascio e disponeva la conversione del rito ex art. 426 c.p.c., assegnando termini disgiunti per il deposito di memorie integrative.

Senza che fosse dato corso ad attività istruttoria, il giudice rinviava all'odierna udienza per la discussione, all'esito della quale la causa era decisa come da dispositivo, di cui veniva data pubblica lettura in udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione proposta dal [redacted] è infondata e, pertanto, va rigettata, con conseguente conferma del provvedimento emesso in corso di causa riguardante l'ordine di rilascio dell'immobile.

Come, infatti, già precisato nell'ordinanza di rilascio, la cessazione del contratto di locazione a seguito del diniego alla sua tacita rinnovazione, se preclude una pronuncia risolutiva, non priva di interesse il locatore ad ottenere che sia accertata la morosità, al fine di ottenere una fissazione della

data di rilascio congrua con l'accertamento di tale inadempienza.

In ordine a quest'ultima, peraltro, il conduttore ha contestato esclusivamente le somme pretese a titolo di rimborso delle spese accessorie, osservando come la locatrice non avesse mai esibito la documentazione a sostegno della propria richiesta.

Considerato, peraltro, come con il presente giudizio la locatrice non abbia richiesto anche la condanna al pagamento delle somme dovute, ma solo l'accertamento della morosità, con le pronunce conseguenti in ordine alla condanna al rilascio dell'immobile, deve rilevarsi come la mancata contestazione in ordine all'omesso pagamento del corrispettivo dell'occupazione dell'immobile consegnato per effetto del contratto di locazione già di per sè sia sufficiente a confermare la sussistenza di uno stato di morosità in capo al conduttore e di portare, pertanto, all'accoglimento della domanda attorea.)

Tali considerazioni, pertanto, portano a ritenere assorbite le contestazioni in ordine alla spese accessorie e alla giustificazione delle stesse.

Per tali ragioni, pertanto, accertato l'inadempimento del convenuto, questi va condannato all'immediata restituzione all'attrice dell'immobile concesso in locazione, confermandosi per l'esecuzione del rilascio la data del 30.6.2009 già fissata in corso di causa.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in complessivi euro 3.252,37, oltre i.v.a. e c.p.a., di cui euro 1.475,00 per diritti, euro 1.360,00 per onorari, euro 63,00 per spese ed euro 354,37 per spese generali.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, ogni diversa istanza disattesa:

- in accoglimento della domanda proposta da [redacted] nei confronti di [redacted] accertato l'inadempimento contrattuale del convenuto, condanna quest'ultimo all'immediato rilascio in favore dell'attrice dell'immobile sito in [redacted]
- conferma per l'esecuzione del rilascio la data già fissata in corso di causa del 30.6.2009;

- condanna il convenuto a rifondere l'attrice delle spese di lite, liquidate in complessivi euro 3.252,37, oltre i.v.a. e c.p.a., di cui euro 1.475,00 per diritti, euro 1.360,00 per onorari, euro 63,00 per spese ed euro 354,37 per spese generali.

Così deciso in Rho il 20 gennaio 2010

IL CANCELLIERE C1
Donatella Micheli

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE DISTACCATA DI RHO

DEPOSITO
GGG 20 GEN. 2010

Rho, li

IL CANCELLIERE C1
Donatella Micheli

Il giudice

Francesco Ferrari

FATTO AVVISO
TELEMATICO
IL 20/01/2010
DA me

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DELLA LEGGE

Comandiamo a tutti gli Ufficiali Giudiziari che ne siano richiesti ed a chiunque spetti di mettere ad esecuzione il presente titolo, al Pubblico Ministero di darvi assistenza e a tutti gli Ufficiali della Forza Pubblica di concorrervi quando ne siano legalmente richiesti. La presente prima copia in forma esecutiva si rilascia a richiesta dell'Avv. BERGAMO per conto di

no. 28/01/2010

MONZA Grene
IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE C1
Donatella Micheli

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE DISTACCATA DI RHO

E' copia conforme all'originale

Rho, il 28 GEN

IL CANCELLIERE C1
Donatella Micheli



DIRITTO DI COPIA PER
e. 827 ASSOLTO
MEDIANTE APPLICAZIONE
DI MARCHE DA SOLO
SULL'ORIGINALE, Ex Art. 286
T.U. 115/2002.

Rho, 28 GEN 2010

IL CANCELLIERE
OPERATORE Caterina Gallo

CONCLUSIONI per l'intimante

Voglia l'Ill.mo sig. G.U., contrariis reiectis, così giudicare:

nel merito, in principalità : accertare e dichiarare il grave inadempimento del conduttore ex art. 5 L. 392/'78 ed ex artt. 1453 e 1455 c.c., dichiarando la risoluzione del contratto inter partes e condannando il conduttore al rilascio dei locali, con conferma dell'ordinanza emessa in data 27.5.'09, anche in termini di fissazione dello soggio;

nel merito e in via subordinata: dichiarare la risoluzione del contratto, per finita locazione, condannando il conduttore al rilascio dei locali con conferma dell'ordinanza emessa in data 27.5.'09, anche in termini di fissazione dello soggio, in
stante la sopravvenuta morosità;

in ogni caso: vinte le spese del presente giudizio;

in via istruttoria: si ritiene che la causa possa essere decisa alla stregua delle prove documentali agli atti, prodotte con l'intimazione di sfratto e all'udienza del 27.5.'09.

Solo in via subordinata e per scrupolo difensivo si chiede, occorrendo, l'ammissione del seguente capitolo di prova:

<< Vero che le pezze giustificative degli oneri accessori , per tutta la durata del rapporto locatizio (dal '00 ad oggi) sono sempre state consegnate a mani del conduttore alla fine di ogni periodo di gestione, dopo l'approvazione del bilancio consuntivo di ciascuna gestione>>.

Si indicano a testimoni: FARE' FULVIO, via Piermarini, 5 – Lainate.

28

In assenza della produzione dei rendiconti di spesa da parte del proprietario, il conduttore non può prenderne visione nè svolgere alcuna contestazione in relazione alle varie partite conteggiate.

L'operatività dell'art. 9 L. 392/78 si risolve in un onere per il locatore dal cui mancato assolvimento determina l'inesigibilità del credito azionato.

Pertanto il conduttore non poteva ritenersi in mora nel pagamento nè il locatore era legittimato ad agire con lo speciale procedimento sommario in assenza di idonea documentazione probatoria.

Per tutto quanto sin qui esposto si rassegnano le seguenti

CONCLUSIONI *per l'intimato*

Piaccia all'Ill.mo Sig. Giudice così giudicare:

NEL MERITO:

In via principale:

- Rigettare la domanda attrice, dichiarando l'inesigibilità del credito vantato da controparte a titolo di spese condominiali ex art. 9 L. 392/78.
- Spese rifuse.

Con osservanza.

Cornaredo, li 6.7.2009

Avv. Lina Calonghi