

N. 355/2010 Sent.
N. 170/09 R.G.
N. 1472 Cron.
N. 1215 Rep.
In data 06.01.2010



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Tribunale di Milano
Sezione Distaccata di Legnano

In persona del dr. Filippo D'Aquino in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

Nella causa civile iscritta al n. 940/09 R.G., promossa con promossa con atto di intimazione notificato in data 23.04.2009 da:

[redacted] e [redacted], quali procuratori di [redacted] (C.F. [redacted]), rappresentata e difesa dall'Avv. Matteo Rezzonico in virtù di procura a margine dell'atto di intimazione di sfratto, elettivamente domiciliata in Legnano, al Corso Garibaldi n. 84

-attrice-

contro

[redacted] (C.F. [redacted]) e [redacted] (C.F.), rappresentati e difesi dall'Avv. Alessandro Carluccio in virtù di procura a margine della comparsa di costituzione, elettivamente domiciliati in Legnano, alla Via Roma n. 85

-convenuti-

OGGETTO: convalida di sfratto e risoluzione contrattuale
CONCLUSIONI PRECISATE ALL'UDIENZA DEL 6.10.2010:
PER L'ATTORE: *Come da foglio allegato*
PER I CONVENUTI: *come da foglio allegato*

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

[redacted] e [redacted], quali procuratori speciali di [redacted] intimavano in data 23.04.2009 sfratto per morosità a [redacted] e [redacted] in relazione al contratto di locazione dell'immobile sito in [redacted] alla Via [redacted] contratto stipulato in data 23.09.2008. Si costituivano nel procedimento di convalida in convenuti, opponendosi allo sfratto e allegando l'esistenza di vizi e difetti nell'immobile locato tali da comprometterne l'uso locatizio, circostanza accertata nel corso di un accesso del personale di Polizia Municipale in data 11.03.2009. Chiedevano, pertanto, la risoluzione del contratto per inadempimento del locatore.

Con ordinanza in data 10.06.2009 il giudice ordinava il rilascio dell'immobile ex art. 615 c.p.c., disponeva il mutamento del rito, fissava udienza ex art. 420 c.p.c. per il 21.10.2009 e concedeva termine per le integrazioni istruttorie sino al 25.09.2009, fissando per il rilascio la data del 20.08.2009. Nella fase a cognizione piena l'attrice depositava memoria istruttoria e venivano ammesse prove orali. All'esito dell'espletamento delle prove veniva fissata udienza di discussione per il 6.10.2010, nel corso della quale udienza si dava lettura di sentenza con contestuale motivazione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1 - Deve darsi atto della presenza del fascicolo di parte convenuta all'atto della presente udienza. La produzione del fascicolo in sede odierna viene consentita, in quanto avvenuta prima della decisione della causa.

[redacted] ha concesso in locazione agli attuali residenti in data 23.09.2008 un immobile sito in [redacted] con decorrenza 25.09.2008, composto da 4,5 locali oltre servizi e accessori (cantina, giardino, autorimessa). I conduttori si sono resi immediatamente morosi, non avendo corrisposto parte della mensilità di novembre e tutte le mensilità successive. Assumono i convenuti che sin da subito (ottobre 2008) emersero gravi vizi, quali il mancato funzionamento dei servizi igienici, presenza di topi ed insetti, impianto elettrico mal funzionante con fili scoperti e "volanti", infiltrazioni d'acqua. Agli atti vi sono fotografie prodotte dai convenuti e una relazione degli agenti di polizia locale intervenuti. La relazione riferisce di un intervento avvenuto in data 11.03.2009 nel corso del quale furono riscontrate vistose infiltrazioni, oltre a un cattivo stato di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo agli infissi e allo stato di alcuni sanitari (bidet) e alla presenza di fori nell'immobile.

Va, peraltro, rilevato, che l'immobile fu ritenuto dai conduttori idoneo all'uso locatizio, avendo gli stessi sottoscritto il contratto, che prevedeva all'art. 8 la clausola di idoneità della cosa locata all'uso pattuito. Tale circostanza preclude la doglianza dei convenuti in relazione allo stato difettoso degli infissi e dei sanitari. La deposizione del teste [redacted] agente di polizia municipale, non aggiunge ulteriori particolari, se non che vi erano infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto e "la pericolosità degli impianti

elettrici”.

Tale dichiarazione appare solo parzialmente confermata dalle altre dichiarazioni emerse nel corso del giudizio. Il teste [REDACTED] ha dichiarato di avere visionato l'immobile a settembre 2008 e che a tale data l'immobile era "a posto". Il teste ha, inoltre, dichiarato che l'imbiancatura dell'immobile era a carico dei locatari. Il teste conferma, peraltro, l'esistenza di infiltrazioni dal tetto nel marzo 2009, ma dichiara anche di avere eseguito dette opere di riparazione in data 6.03.2009, provvedendo a sostituire "due tegole". Il teste ha, inoltre, confermato che nell'immobile vi era il salvavita. La circostanza dei lavori eseguiti dal [REDACTED] è confermata dal teste [REDACTED], confermando, peraltro, l'esistenza di infiltrazioni "dalle tegole guardando il soffitto in alto".

Quanto alla circostanza dei fili elettrici non a norma si ritiene decisiva la deposizione del teste [REDACTED], il quale ha dichiarato che detti fili altro non erano che "prolunghe in giro per la casa", poste dagli inquilini in quanto "non avevano abbastanza prese per cui hanno attaccato dei cavi volanti". Detto teste ha confermato che l'impianto elettrico era a norma.

Da tali elementi deve ritenersi che la domanda di parte attrice è fondata e va accolta.

L'immobile all'atto della consegna non presentava vizi e difetti che rendevano inidoneo lo stesso all'uso locatizio, come dai conduttori riconosciuto all'atto della sottoscrizione del contratto e della clausola n. 8. All'atto del procedere della stagione invernale, si verificarono effettivamente delle infiltrazioni provenienti dal tetto, riscontrate nel marzo 2009 da agenti di polizia municipale, alle quali parte attrice pose rimedio nello stesso mese di marzo 2009 attraverso l'opera del [REDACTED], escusso come teste. Non vi erano vizi relativi all'impianto elettrico, dotato di salvavita (teste [REDACTED]), mentre lo stato di pericolosità dell'impianto elettrico è dovuto alla posa in opera di prolunghe da parte dei convenuti (teste [REDACTED]).

Tali fatti non possono integrare in alcun modo inadempimento del locatore, non essendo emerso che tali circostanze abbiano pregiudicato né peggiorato in maniera apprezzabile lo stato locativo originario dell'immobile ed essendo, al contrario, emerso che, a fronte dell'intervento degli agenti di polizia locale, gli attori si sono adoperati tempestivamente, nel corso dello stesso mese di marzo 2009 per ripristinare il buono stato locativo dell'immobile, senza - peraltro - che i convenuti sanassero la pregressa morosità.

In ogni caso - come correttamente notato da parte attrice - il comportamento posto in essere da parte convenuta (che non ha pagato più il canone dal mese di novembre 2008) non può essere giustificato dal presunto e non provato non buono stato locativo dell'immobile. La cosiddetta autoriduzione del canone di locazione - e cioè il suo mancato pagamento nella misura convenzionalmente fissata - costituisce un fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore, il quale, sino a quando la legale determinazione del canone stesso non sostituisca, in conseguenza di accertamento giudiziale, quella convenzionale, non può unilateralmente incidere sull'equilibrio

sinallagmatico pattizio sulla base di un inammissibile comportamento di ragion fattasi (Cass. Sez. III, 28 luglio 2004, n. 14234; App. Napoli, 6 febbraio 2006). /

La domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del locatore proposta da parte convenuta va, pertanto, rigettata, mentre va dichiarata la risoluzione del contratto per grave inadempimento dei conduttori, confermandosi l'ordinanza di rilascio in data 10.06.2009.

2 - Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sezione Distaccata di Legnano, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando sulla domanda promossa da [redacted] e [redacted] quali procuratori speciali di [redacted] nei confronti di [redacted] e [redacted] con atto di intimazione in data 23.04.2009 e sulla domanda riconvenzionale di [redacted] e [redacted] così provvede:

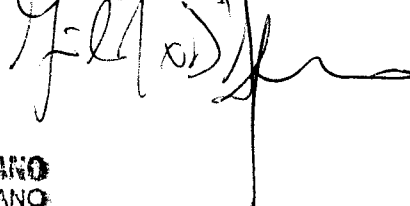
1 - dichiara risolto il contratto di locazione *inter partes* in data 23.09.2009 per grave inadempimento di [redacted] e [redacted]; confermando l'ordinanza di rilascio in data 10.06.2009; Rigetta la domanda riconvenzionale;

2 - condanna [redacted] e [redacted] in solido tra loro al pagamento delle spese processuali in favore di [redacted] e [redacted], quali procuratori speciali di [redacted], che liquida in complessivi Euro 4.900,00, di cui Euro 400,00 per spese, Euro 2.000,00 per diritti, Euro 2.000,00 per onorari, Euro 500,00 per spese generali, oltre IVA e Cpa come per legge.

Così deciso in Legnano, in data 6 ottobre 2010

Il Giudice Unico

Dr. Filippo D'Aquino



CANCELLIERE C1
NUNZIO PERLA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE DISTACCATA DI LEGNANO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
- 6 OTT. 2010
IL _____

CANCELLIERE C1
NUNZIO PERLA