

04245

2015

SENT. N° 4245/15
REP. N° 3544/15

N. Sent. Cont.

N. 10386/2014 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. 281 sexies c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

M REZZONICO
TRIBUNALE DI MILANO
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
- 8 APR. 2015
RICHIESTA N. 1 UB
COPIA CONFORME
CON-SENZA URGENZA
APPLICATE MARCHE PER IL TRIBUNALE
S. R. 1738

[redacted] (C.F.: [redacted]) e [redacted] (C.F.: [redacted]), rappresentati e difesi dall'avv. [redacted] in forza di procura in atti ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Legnano, [redacted]

DETTA CAUSA
Causa n. 10386/2014 R.G.
MILANO, 8 APRILE 2015
PAGAMENTO 8 APRILE 2015
MILANO, IL CANCELLIERE

- RICORRENTE OPPONENTE -

CONTRO

[redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore (C.F.: [redacted]), rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] come da procura in atti ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in [redacted]

- CONVENUTA OPPOSTA -

Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo

4

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

I fatti di causa possono così essere riassunti:

- 1) [redacted] ha concesso in locazione a [redacted] e [redacted] [redacted] l'immobile ubicato in [redacted] [redacted], Via [redacted] [redacted] [redacted], secondo piano, con decorrenza a far data dal primo dicembre 2009 e per la durata di anni quattro rinnovabili (doc. n. 1 fascicolo [redacted] [redacted]): i conduttori [redacted] e [redacted] hanno disdettato il contratto con missiva inviata il 29 settembre 2012 (doc. n. 1 fascicolo [redacted] [redacted]) ed hanno riconsegnato le chiavi del bene locato nel successivo mese di ottobre 2012;
- 2) Nelle more del rapporto i conduttori [redacted] e [redacted] hanno interrotto il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori a far data dal mese di aprile del 2012: la circostanza risulta pacifica ed è stata confermata dalla difesa di parte conduttrice opponente [redacted] e [redacted] che ha motivato il mancato pagamento con le intollerabili condizioni che si erano venute a creare all'interno del Condominio ubicato in [redacted] [redacted], Via [redacted] [redacted] ove abitavano al piano di sotto rispetto a quello in cui era ubicato l'immobile da loro condotto in locazione alcuni inquilini - tali signori [redacted] [redacted] - che a causa del reiterato comportamento incivile avevano determinato delle condizioni di vita insostenibili per i condomini;
- 3) Tale situazione, a detta di parte opponente, aveva legittimato il recesso anticipato dal contratto giusta il disposto di cui alla clausola numero 2 del contratto e la conseguente interruzione nel pagamento dei canoni di locazione;
- 4) Ad ogni buon conto i conduttori [redacted] e [redacted] hanno eccipito sia la mancata restituzione del deposito cauzionale pari ad Euro 2.400,00 oltre interessi legali dovuti per legge, sia il credito risarcitorio ad essi spettante scaturente sia dai disagi subiti a causa del reiterato comportamento incivile serbato dagli inquilini [redacted] e [redacted] della parte opposta [redacted] [redacted] la quale non aveva fatto nulla per evitarne le intemperanze, sia dal verificarsi di alcune infiltrazioni all'interno del bene locato che avevano danneggiato la cabina armadio che, pertanto, andava riparata per un costo da quantificare in Euro 800,00;
- 5) Stante il mancato pagamento del dovuto, la [redacted] [redacted] ha richiesto ed ottenuto decreto d'ingiunzione avente ad oggetto i canoni di locazione scaduti a far data dal mese di aprile 2012 sino a tutto il mese di ottobre 2012 allorché è stato rilasciato il bene locato: il decreto è stato emesso per complessivi Euro 5.763,90 oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo e spese della procedura monitoria;

6) E' seguito l'odierno procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo azionato dai conduttori [redacted] e [redacted].

Questi i fatti di causa, reputa il Tribunale che l'opposizione spiegata da [redacted] e [redacted] sia da accogliere sia pur nei ristretti limiti di seguito indicati.

E' pacifico il fatto che [redacted] e [redacted] abbiano interrotto il pagamento dei canoni di locazione a far data dal mese di aprile del 2012, così come risulta pacifico il fatto che questi ultimi abbiano disdettato il contratto di locazione in essere con la locatrice [redacted] senza avere rispettato il termine trimestrale di preavviso di cui alla clausola numero 2 del contratto di locazione allorché hanno deciso di porre fine al contratto per cui è lite, posto che a fronte della disdetta inviata il 29 settembre 2012 i conduttori hanno provveduto al rilascio del bene locato nell'ottobre del 2012: del pari pacifica risulta la mancata restituzione, ad opera della [redacted] locatrice, del deposito cauzionale, restituzione da ritenere dovuta sia per il fatto che il bene locato è stato rilasciato oramai nel lontano 2012, sia perché è stata la stessa difesa di parte locatrice a ritenerne implicitamente la debenza a favore dei conduttori odierni opposenti, come si desume dai conteggi prodotti dalla difesa di parte locatrice agli atti di causa ove la cauzione era stata conteggiata nei rapporti di dare ed avere tra le parti contraenti (doc. n. 3 fascicolo [redacted]).

Devesi in definitiva confermare la pretesa monitoria spettante alla parte locatrice, così come va accolta la domanda di compensazione della parte conduttrice avente ad oggetto l'ammontare del deposito cauzionale: al contrario da disattendere sono le ulteriori domande di risarcimento del danno azionate dai conduttori in quanto non provate.

Da sottolineare infine la totale irrilevanza della questione se gli schiamazzi degli inquilini abbiano potuto determinare o meno il recesso anticipato dal contratto di locazione dei conduttori odierni opposenti, posto che l'art. 1585 c.c. non richiede che il locatore debba ovviare a molestie di fatto di terzi salvo il caso in cui il terzo pretenda di accampare diritti sulla cosa locata e salva comunque l'azione diretta del conduttore avverso il terzo molestatore: dovuti sono i canoni sino all'ottobre del 2012.

La parziale reciproca soccombenza comporta la compensazione delle spese di lite in ragione della metà e l'imputazione della rimanente metà - nella misura di cui al dispositivo - ai conduttori opposenti [redacted] e [redacted] in quanto prevalentemente soccombenti.

P. Q. M.

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

- 1) conferma il decreto ingiuntivo opposto;
- 2) In parziale accoglimento dell'opposizione spiegata da [redacted] e [redacted], condanna la [redacted] [redacted] al pagamento, a favore di [redacted] e [redacted], della somma di Euro [redacted] a titolo di deposito cauzionale, oltre su tale somma la debenza degli interessi legali a far data dal primo dicembre 2009 sino al saldo;
- 3) Dichiarata la compensazione tra gli importi di cui ai precedenti numeri 1) e 2);
- 4) rigetta le domande riconvenzionali azionate da [redacted] e [redacted] avverso la [redacted];
- 5) compensate le spese di lite in ragione della metà, condanna [redacted] e [redacted] al pagamento, a favore della convenuta [redacted], delle spese di lite nella rimanente metà, spese liquidate in tale ultima misura in Euro 2.250,00 per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 15,00 %, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano il 31 marzo 2015

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

