

**N. 48502/2021 R.G.**

**Sentenza n. 3373/2022 del 15/4/2022**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale,

nella persona del Giudice Dr.ssa Francesca Maria Ferruta,

ha pronunciato la seguente SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 48502/2021 R.G. promossa dai:

Signori G ed I

INTIMANTI-RICORRENTI

contro i

Signori V e D

INTIMATI-RESISTENTI

**OGGETTO: locazione e sfratto per morosità**

**CONCLUSIONI:**

per parti ricorrenti: come da udienza del 22.03.2022 da intendersi qui trascritto nella parte contenente le conclusioni;

per parti resistenti: come da udienza del 22.03.2022 da intendersi qui trascritto nella parte contenente le conclusioni.

**MOTIVI DELLA SENTENZA**

In data 01.11.2016, i Signori G ed I in qualità di locatori, concludevano con i Signori V e B, in qualità di conduttori, un contratto di locazione ad uso abitativo, avente ad oggetto l'immobile sito in S, piano rialzato e seminterrato, composto da appartamento, taverna e giardino, identificato presso il N.C.E.U. del ridetto Comune al foglio nr. 6, mappale nr. 239, subalterno nr. 707. Il contratto prevedeva una durata di 4 anni con scadenza in data 31.10.2020, un canone di locazione mensile pari ad € 450,00, da versare in via anticipata, spese accessorie da corrispondere su base mensile per l'importo di € 120,00 e un deposito cauzionale pari ad € 1.350,00.

I Signori V e B si rendevano morosi nel pagamento dei canoni di locazione a partire dal mese di luglio 2019, nonché nel pagamento dei consumi idrici per l'ammontare di € 1.292,34. Pertanto, in data 30.05.2021, i Signori G ed I inoltravano ai conduttori un atto di messa in mora.

Non avendo ottenuto il pagamento di quanto richiesto, con atto di intimazione di sfratto per

morosità per omesso pagamento dei canoni a partire dal mese di luglio 2019, per l'importo di €13.442,94 e di contestuale citazione per la convalida datato 29.09.2021, i locatori intimavano ai Signori V e B lo sfratto per morosità, relativamente all'immobile sopra descritto, condotto in locazione ad uso abitativo, e li citava a comparire all'udienza del 30.11.2021 per la convalida, chiedendo anche l'emissione del Decreto Ingiuntivo immediatamente esecutivo per il medesimo ammontare.

La difesa dei conduttori si opponeva all'intimazione di sfratto per morosità, sostenendo che le spese accessorie contrattualmente previste per l'importo di € 120,00 mensili non avessero ragion d'essere, in quanto l'immobile non era parte di un condominio e tutte le altre spese (utenze, TARI, TASI) erano già a loro carico. Inoltre, evidenziava che l'immobile locato presentava dei vizi strutturali, tra cui problemi di muffa, che, talvolta, rendevano lo stesso invivibile. Al fine di metterlo in sicurezza, i conduttori avrebbero pagato dei lavori per € 9.000,00, versando, dunque, nel corso degli anni più di quanto dovuto ed accumulando un debito solo per il minor ammontare di € 9.110,00. Di conseguenza, essi chiedevano il rigetto della istanza di convalida di sfratto e la compensazione del proprio debito nei confronti dei locatori con il credito vantato nei confronti dei locatori, derivante dagli effettuati lavori di rimozione delle muffe.

La difesa dei conduttori chiedeva l'emissione dell'Ordinanza di convalida dello sfratto.

Il Giudice, considerato che la proposta opposizione non consentiva l'emissione dell'Ordinanza di convalida dello sfratto, disponeva il mutamento del rito ai sensi dell'art. 667 c.p.c. e fissava udienza il g. 22.03.2022 per il prosieguo, assegnando i termini intermedi per l'integrazione degli atti ed il deposito di memorie e documenti (rispettivamente sino al 22.12.2021 e sino al 12.01.2022).

I ricorrenti depositavano una memoria integrativa, dove affermavano che, non avendo i resistenti contestato l'esistenza della morosità per l'importo di € 9.110,00, questa fosse da ritenersi provata e che, inoltre, gli stessi non avevano fornito prova della presenza di muffa nell'immobile, né dell'asserito controcredito.

I resistenti, invece, non depositano alcuna memoria integrativa.

Nel corso di tale udienza del 22.03.2022, il Procuratore delle parti ricorrenti evidenziava che l'immobile era ancora occupato, la persistenza morosità, ammontante ad € 29.250,00 per canoni e ad € 2.000,00 per i consumi idrici ed il fallimento della esperita Mediazione.

Il Procuratore delle parti resistenti contestavano la debenza delle spese per l'acqua ed evidenziava la disponibilità dei propri assistiti di sanare la morosità attraverso il versamento di rate di 150,00 mensili.

Stante l'impossibilità di addivenire a una conciliazione, il Giudice invitava i Procuratori delle parti alla discussione. Gli stessi si riportavano, rispettivamente, alle conclusioni formulate nella memoria integrativa del 22.12.2021 e nella comparsa di costituzione del 29.11.2021.

Il Giudice, con Ordinanza riservata, fissava udienza per la lettura del dispositivo in data 13.04.2022.

In tale data veniva esperito l'incombente, fissando termine di giorni 10 per il deposito della Sentenza con la parte motiva.

E' incontestato che le parti abbiano stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo relativamente all'immobile oggetto di controversia.

Come è noto, il creditore che deduca la sussistenza di un inadempimento o di un inesatto adempimento da parte del debitore deve solo fornire la prova della fonte negoziale o legale del proprio diritto, fatto costitutivo del credito, posto che incombe sul debitore convenuto l'onere di dimostrare l'avvenuto esatto adempimento dell'obbligazione, fatto estintivo dello stesso o di una sua parte (cfr. C. Cass. nr. 15659/2011; nr. 13533/2001).

I resistenti riconoscevano la morosità per l'importo di € 9.110,00, la quale, di conseguenza, costituisce altresì fatto non contestato ai sensi dell'art. 115 c.p.c..

Gli stessi resistenti sostenevano, tuttavia, di essere creditori nei confronti dei ricorrenti della somma di € 9.000,00, corrispondente alle spese affrontate per eliminare le muffe presenti nell'appartamento, ovvero costi di spettanza della parte locatrice. Le parti resistenti, dunque, chiedevano che l'importo delle spese sostenute fosse detratto da quanto dovuto ai ricorrenti per i canoni locativi. Nonostante queste allegazioni, i resistenti non producevano alcuna prova, né delle muffe riscontrate all'interno dell'appartamento, né delle spese che avrebbero affrontato per eliminarle.

In ragione di quanto sopra, si ritengono fondate le domande delle parti ricorrenti di dichiarare risolto il contratto di locazione per inadempimento delle parti resistenti e di condannare le stesse al rilascio dell'immobile e al pagamento dei canoni scaduti e non pagati, nella misura di € 9.110,00. Si rigetta, invece, la domanda delle parti resistenti di compensazione del proprio debito con le spese dagli stessi sostenute per la messa in sicurezza dell'immobile.

Stante la soccombenza, le spese di lite devono essere liquidate come in dispositivo secondo la vigente tariffa professionale (ex D.M. 55/2014), tenuto conto del valore della causa e della complessità delle questioni trattate.

### **P.Q.M.**

Il Giudice, definitivamente pronunciando, rigettata ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza, così provvede:

- 1) dichiara risolto per inadempimento delle parti resistenti il contratto di locazione ad uso abitativo, avente ad oggetto l'immobile sito in S piano rialzato e seminterrato, composto da appartamento, taverna e giardino, identificato presso il N.C.E.U. del ridetto Comune al foglio nr. 6, mappale nr. 239, subalterno nr. 707;
- 2) condanna le parti resistenti al rilascio del suddetto immobile libero da persone, animali e cose nella disponibilità delle parti ricorrenti;
- 3) fissa per l'esecuzione la data del 30.05.2022;
- 4) condanna le parti resistenti al pagamento in favore delle parti ricorrenti della somma pari a € 9.110,00, a titolo di canoni locativi scaduti e non pagati, oltre interessi legali dal dovuto al saldo;
- 5) condanna le parti resistenti a rifondere alle parti ricorrenti le spese di giudizio, liquidate in € 2.789,00 per compensi ed € 118,50 per esborsi, oltre spese generali del 15%, IVA e CPA, secondo le aliquote di legge;
- 6) (fissa il termine di gg. 10 per il deposito della motivazione della Sentenza).

Milano, così deciso in data 13.04.2022

Il Giudice

Dr.ssa Francesca Maria Ferruta



