

Sentenza n. 4346/2020 pubbl. il 15/07/2020

RG n. 48686/2018

Repert. n. 3706/2020 del 15/07/2020

N. R.G. 48686/2018



Tribunale di Milano

SEZIONE TREDICESIMA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 48686/2018

tra

[REDACTED]
[REDACTED]

RICORRENTE

e

[REDACTED]

RESISTENTE

Oggi 15 luglio 2020 ad ore 10.29 innanzi al dott. [REDACTED], sono comparsi:

per parte ricorrente l'avv. [REDACTED]

l'avv. [REDACTED] in sostituzione dell'avv. [REDACTED], il quale chiede termine per note difensive;

le parti presenti procedono alla discussione orale della causa.

Dopo breve discussione orale, il giudice pronuncia sentenza ex artt. 447-bis e 429 c.p.c. dandone lettura.

Il giudice

Atteso che non appare necessario concedere termine per scritti difensivi, visto l'esito dell'istruttoria

PQM

rigetta l'istanza formulata ex art. 429 c.2 c.p.c. ;

dopo breve discussione orale, pronuncia sentenza ex artt. 447-bis e 429 c.p.c. dandone lettura in udienza alle parti presenti.

[REDACTED]





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale di Milano, nella persona del giudice dott.ssa [REDACTED] ha pronunciato ex artt. 447-bis e 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 48686/2018 promossa da:

[REDACTED],

[REDACTED],

entrambi elettivamente domiciliati in [REDACTED], presso lo studio dell' avv. [REDACTED], che li rappresenta e difende, come da procura in atti

RICORRENTE

contro

[REDACTED], elettivamente domiciliata in

[REDACTED], presso lo studio dell'avv. [REDACTED],

che la rappresenta e difende, come da procura in atti

RESISTENTE

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricorso regolarmente notificato alla controparte, [REDACTED] e [REDACTED], adivano questo Tribunale allegando:

che in data 01/03/2018 stipulavano contratto di locazione abitativo ex art. 2 c.1 l.431/1998 avente ad oggetto l'immobile sito in [REDACTED], di proprietà della resistente;

che in data 02/03/2018 venivano immessi nella detenzione dell'immobile, il quale presentava evidenti segni di usura affliggenti la cucina;

che, richiesta la sostituzione o la sistemazione della cucina, la proprietà non si attivava in tal senso anzi, rappresentando ai conduttori la volontà di non perfezionare il contratto;



che, solo dopo l'instaurazione del procedimento di mediazione, la proprietà provvedeva alla registrazione del contratto di locazione.

Ciò premesso, concludeva:

"(i) accertare l'esistenza, tra la signora [redacted] e il signor [redacted] in qualità di conduttori e la Società [redacted] in qualità di locatore, di un contratto di locazione a uso abitativo per l'unità immobiliare sita in Milano, [redacted] meglio identificata

(ii) dichiarare che detto contratto ha la durata di quattro anni + quattro dal 1 marzo 2018 e ha un canone annuo pari ad € 6.006,00 così come determinato ai sensi dell'art. 13 l. 431/98;

(iii) per l'effetto condannare, inoltre, la Società [redacted] a rimborsare ai ricorrenti la somma di Euro 2.595,00 per canoni di locazioni versati in eccedenza rispetto al canone così come accertato ai sensi dell'art. 13 l. 431/98, oltre all'eccedenza maturata in corso di causa, oltre interessi di legge ai sensi dell'art. 1284, comma IV, cc dal deposito del presente ricorso al saldo, oltre rivalutazione monetaria;

(iv) condannare, inoltre, la Società [redacted] a rimborsare ai ricorrenti la somma di Euro 772,50, per differenza tra quanto versato a titolo di deposito cauzionale e quanto deve essere versato ai sensi di legge, oltre interessi di legge ai sensi dell'art. 1284, comma IV, cc dal deposito del presente ricorso al saldo, oltre rivalutazione monetaria;

(v) accertare, anche, che l'unità immobiliare oggetto della presente causa è affetta da gravi vizi e difetti e conseguentemente disporre la riduzione del canone di locazione del 30% dal 1 marzo 2018 e autorizzando il pagamento del canone in misura ridotta fino al ripristino della cucina condannando, altresì, il locatore alla restituzione somme versate in eccedenza in conseguenza alla riduzione dal 1 marzo 2018 del canone a causa dei vizi e dei difetti, oltre interessi di legge ai sensi dell'art. 1284, comma IV, cc dal deposito del presente ricorso al saldo, oltre rivalutazione monetaria;

(vii) condannare, poi, la Società [redacted] a pagare ai ricorrenti, a titolo di risarcimento del danno, la somma di € 1.418,97 versata all'agenzia immobiliare per l'incarico di mediazione di un contratto di locazione non perfezionatosi per fatto e colpa del resistente, oltre interessi di legge ai sensi dell'art. 1284, comma IV, cc dal deposito del presente ricorso al saldo, oltre rivalutazione monetaria.

In subordine, qualora il rapporto di locazione tra le parti dovesse essere ritenuto nullo (a) condannare la Società [redacted] a rimborsare ai ricorrenti la somma di Euro 11.304,92, oltre quanto versato in corso di causa, oltre interessi di legge ai sensi dell'art. 1284, comma IV, cc dal deposito del presente ricorso al saldo, oltre rivalutazione monetaria per canoni



di locazioni e spese versate e non dovute e (b) condannare, poi, la Società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ a pagare ai ricorrenti, a titolo di risarcimento del danno, la somma di € 1.418,97 versata all'agenzia immobiliare per l'incarico di mediazione, oltre interessi di legge ai sensi dell'art. 1284, comma IV, cc dal deposito del presente ricorso al saldo, oltre rivalutazione monetaria.

In ogni caso con beneficio delle spese e dei compensi professionali, oltre a 15% rimborso spese generali, 4% CAP e 22% IVA da distrarsi, ai sensi dell'art. 93 cpc, in favore dell'avv. ~~XXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~ il quale dichiara di non aver riscosso i compensi professionali e di aver anticipato le spese.

Si dichiara ai sensi dell'art. 9, comma V l. 488/99, che il valore della presente causa è di Euro 11.500,00.

ISTANZE ISTRUTTORIE

Si chiede sia ammessa la prova orale per interrogatorio formale e testi sui seguenti capitoli (artt. 184 e 244 cpc)

- 1) vero che a gennaio 2018 incaricava la ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ di locare l'unità immobiliare sita in ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ meglio identificata al catasto di ~~XXXXXXXXXXXX~~ al Fg. ~~XXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~;
- 2) vero che riceveva dall'agenzia ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ la proposta di locazione del 14.02.2018 prodotta quale doc. 1 che le è mostrata;
- 3) vero che comunicava all'agenzia ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ di accettare la proposta di locazione dei ricorrenti del 14.02.2018;
- 4) vero che incaricava ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ di allegare il contratto di locazione ad uso abitativo con i ricorrenti per l'unità immobiliare sita in ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ meglio identificata al catasto di ~~XXXXXXXXXXXX~~ al Fg. ~~XXXXXXXXXXXX~~ Mapp. ~~XXXXXXXXXXXX~~ Sub. ~~XXXXXXXXXXXX~~ cat. ~~XXXXXXXXXXXX~~ n. ~~XXXXXXXXXXXX~~ e di raccogliere la firma dei ricorrenti;
- 5) vero che tramite l'Agenzia ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ informava i conduttori che il pagamento del deposito cauzionale, dei canoni, delle spese e di tutto quanto inerente il rapporto di locazione doveva essere eseguiti sul conto corrente intestato alla signora ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~;
- 6) vero che il signor ~~XXXXXXXXXXXX~~ e la signora ~~XXXXXXXXXXXX~~ erano i conduttori fino alla fine di febbraio 2018 dell'unità immobiliare sita in ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ poi locata ai ricorrenti;
- 7) vero che inviava ai signori ~~XXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~ la fatt. n. 78/2018 prodotta quale doc. 7 che le è mostrata per l'addebito e recupero delle spese per la sistemazione della cucina;
- 8) vero che in data 01.03.2018 la signora ~~XXXXXXXXXXXX~~ e il signor ~~XXXXXXXXXXXX~~ si recavano presso la sua agenzia immobiliare e sottoscrivevano un contratto di locazione a uso abitativo per l'unità



immobiliare sita in ~~via Dei Transiti 2~~ meglio identificata al catasto di Milano al Fg. 235
Mapp. ~~235/1/001/001~~ di proprietà della ~~Società~~;

9) vero che in data 01.03.2018, dopo che la signora ~~Roberta~~ e il signor ~~Roberto~~ avevano sottoscritto il contratto di locazione per l'unità immobiliare sita in Milano via Dei Transiti 2 meglio identificata al catasto di Milano al ~~Fg. 235/1/001/001~~, ~~caus. n. 17/18/18~~ informava la signora ~~Roberta~~ e il signor ~~Roberto~~ che avrebbe inviato alla proprietà il contratto di locazione e quest'ultima avrebbe sottoscritto e registrato il contratto di locazione;

10) vero che la signora ~~Roberta~~ e il signor ~~Roberto~~ le hanno versato € 1.418,97 per la sua attività di mediazione nella conclusione del contratto di locazione a uso abitativo tra loro e la società ~~Immobiliare~~;

11) vero che in data 02.03.2018 in nome e per conto della proprietà consegnava alla signora ~~Roberta~~ e al signor ~~Roberto~~ l'unità immobiliare sita in Milano via ~~Dei Transiti 2~~ meglio identificata al catasto di Milano al ~~Fg. 235/1/001/001~~;

12) vero che in occasione della consegna dell'unità immobiliare faceva sottoscrivere ai ricorrenti il verbale prodotto come doc. 6 che le è mostrato;

13) vero che consegnava ai ricorrenti il verbale prodotto come doc. 6 che le è mostrato privo della firma sua e/o di quella della proprietà;

14) vero che in data 8 marzo 2018 inviava in nome e per conto della Società ~~Immobiliare~~ l'email prodotto quale doc. 10 che le è mostrato;

15) vero che in data 4 aprile 2018 inviava in nome e per conto della Società ~~Immobiliare~~ l'email prodotto quale doc. 13 che le è mostrato;

16) vero che in data 02.03.2018 la cucina nell'unità immobiliare sita in Milano via Dei Transiti 2 era ricoperta da una plastica;

17) vero che nel marzo 2018 si recava presso l'unità immobiliare sita in ~~Milano via Dei Transiti 2~~ abitata dalla signora ~~Roberta~~ e dal signor ~~Roberto~~ e vedeva che il legno della cucina in molti suoi punti era completamente marcio; (ii) c'era muffa, (iii) il lavello non era ben attaccato e c'era una perdita d'acqua; (iv) la parete destra della cucina era scollata dal muro; (v) il fornello piccolo non funzionava;

18) vero che ha inviato alla signora ~~Roberta~~ in data 07.03.2018 l'email il cui testo prodotto come doc. 9 le è mostrato;

19) vero che nel marzo 2018 la Società ~~Immobiliare~~ ~~Immobiliare~~ la incaricava di fare un preventivo per la sistemazione della cucina come da documento (di veda doc. 29) che le è mostrato, da sentirsi per interrogatorio formale del convenuto sui capitoli:

1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7;



da sentirsi per testi sui capitoli: 8, 9, 10 e 18

a) ~~XXXXXXXXXX~~ c/o ~~XXXXXXXXXX~~
20131 Milano (MI);

da sentirsi per testi sui capitoli: 11, 12, 13, 14, 15 e 16

b) ~~XXXXXXXXXX~~ c/o ~~XXXXXXXXXX~~;

da sentirsi per testi sui capitolo: 17

c) ~~XXXXXXXXXX~~;

d) ~~XXXXXXXXXX~~ via ~~XXXXXXXXXX~~;

da sentirsi per testi sul capitolo: 19

e) ~~XXXXXXXXXX~~ via ~~XXXXXXXXXX~~ 20157 Milano.

Si producono (...)"

Si costituiva regolarmente ~~XXXXXXXXXX~~. eccedendo:

che i vizi denunciati in merito alla cucina erano noti alla parte conduttrice al momento della stipula del contratto;

che la tardiva registrazione aveva prodotto effetto sanante ex tunc del contratto;

che l'azione di riconduzione ex art. 13 c. 6 l. 431/1998 non era esperibile nel caso di specie, essendo la sanzione di nullità applicabile nella sola ipotesi di patto di maggiorazione occulta del canone;

che la richiesta di restituzione dell'importo pagato per la mediazione immobiliare risultava non dovuto.

Ciò premesso concludeva:

"In via principale:

- *previa dichiarazione di efficacia del contratto di locazione e di tutte le sue clausole, a far data dall'1 marzo 2018, rigettare le domande avversarie, perché inammissibili e, in ogni caso, infondate in fatto e diritto.*

In via subordinata:

- *nel caso di denegato accoglimento delle domande avversarie, si chiede che, nella rideterminazione del canone nella misura di quello concordato, si tenga in considerazione l'incremento del 10% ai sensi dell'art. 4.1.c), accordo locale per la città di Milano, o nel maggiore importo accertato in corso di causa e/o ritenuto equo e di giustizia dal giudice.*

In ogni caso:

- *con vittoria di spese e compensi del presente giudizio.*

In via istruttoria:

Con espressa riserva, senza voler invertire in alcun modo l'onere probatorio, si chiede:



B) *In merito alle istanze istruttorie avversarie si rileva che:*

- *il capitolo 1) è generico, non contestato e ininfluyente ai fini del decidere;*
- *i capitoli 2) e 19) sono generici, ininfluenti ai fini del decidere e documentale;*
- *i capitoli 5) e 10) sono generici, ininfluenti ai fini del decidere e contrari a prova documentale prodotta;*
- *i capitoli 6) e 11) sono non contestati e ininfluenti ai fini del decidere;*
- *il capitolo 7) è generico e documentale;*
- *il capitolo 8) non è contestato;*
- *il capitolo 9) è generico e ininfluyente ai fini del decidere;*
- *il capitolo 12) è contrario a prova documentale;*
- *il capitolo 15) è documentale;*
- *i capitoli 16) e 17) sono generici e valutativi;*
- *il capitolo 18) è documentale.*

C) *La prova contraria sui capitoli di prova avversari eventualmente ammessi con i medesimi testi indicati per la prova diretta.*

D) *Il rigetto della richiesta di CTU in quanto svolta al fine di esonerare parte ricorrente dal fornire la prova di quanto assume, tendendo a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni e offerte di prove e, pertanto, a compiere un'indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati."*

Esaurita l'istruzione e trattazione della controversia, le parti venivano invitate alla discussione della causa ed alla precisazione delle conclusioni ex art. 429 c.p.c.

La domanda deve trovare accoglimento nei termini di seguito esposti.

Risulta pacifica e non contestata la tardività della registrazione del contratto per cui è causa, stipulato in data 01/03/2018 e registrato solo il successivo 24/07/2018.

Nel caso de quo, trattandosi di contratto stipulato successivamente al 31/12/2015, trova applicazione la previsione di cui all'art. 13 c.1 l.431/1998, il quale prevede che: *"E' fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni"*.

Lo stesso art. 13, al successivo comma 6 prevede che : *"...il conduttore può altresì richiedere, con azione proponibile innanzi all'Autorità giudiziaria, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal (...) comma 3 dell' art. 2. Tale azione è, altresì, consentita nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine di cui al comma 1 del presente articolo. Nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il giudice determina il canone dovuto, che non può eccedere quello del valore minimo definito ai*



sensi dell'art. 2 ovvero quello definito ai sensi dell'art. 5, comma 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati. L'autorità giudiziaria stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti."

L'art. 3, c.2 prima citato prevede infine che: *"in alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5 c.1 e nel rispetto di quanto previsto dal c.5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi(..)"*

Va dunque riconosciuto ai conduttori il diritto ad ottenere una riduzione del canone conformemente a quanto previsto dai citati artt. 13 c.6 e 3 c.2 l. 431/1998, essendo normativamente definito come *"perentorio"* il termine di registrazione fissato.

L'interpretazione complessiva e sistematica dei predetti commi consente di rilevare che la perentorietà prevista per legge importa, necessariamente, che la tardiva registrazione esponga il locatore all'azione di riconduzione di cui al citato art. 13 c.6 l. 431/1998 (il quale presuppone logicamente) l'esistenza e la validità del contratto tardivamente registrato, altrimenti dovendosi ritenere che - attraverso la registrazione postuma- il locatore stesso possa paralizzare la citata azione di riconduzione rendendo - de facto- inefficace la previsione normativa sanzionatoria.

Ciò detto, dalla CTU in atti è emerso che il canone "concordato" ai sensi dell'art. 3 c.2, per immobili di caratteristiche equivalenti a quello per cui è causa € pari ad € 6.186,18 trovando applicazione il valore minimo ai sensi dell'art. 13 c.6 prima citato e la maggiorazione del 3% secondo quanto previsto dagli accordi stabiliti per la Città di Milano (cfr. CTU).

Va dunque accertata l'esistenza di un contratto di locazione stipulato tra le parti in data 01/03/2018 per la durata di anni 4+4 al canone annuo di € 6.186,18, ferme le restanti condizioni contrattuali.

Ciò detto, a norma dell'art. 13 prima riportato, il Giudice *" stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti"* che, nel caso di specie, si limitano alla quota eccedente la cauzione versata ed alla maggior somma corrisposta per i canoni versati di cui è provato in atti il pagamento.

Come rilevato, dalla CTU è emerso che il canone applicabile nel caso in esame è pari ad € 6.186,18 annui, ovvero € 515,52 mensili.

Dai doc. 4, 27,28 e 30 di parte ricorrente, si evince che i conduttori hanno corrisposto € 2.274,00 per la cauzione ed € 758,00 a titolo di canone per la mensilità da marzo 2018 a dicembre 2018.

Pertanto, le somme versate in eccedenza ai sensi dell'art. 13 c.6 l. 431/1998 sono pari ad € 3.152,24, calcolati sottraendo dalla somma di cauzione e mensilità corrisposte (€ 9.854,00 per totali 13 ratei, di cui 3 a titolo di cauzione) l'importo di € 6.701,76 (pari a 13 ratei, di cui 3 a titolo di cauzione)



La locatrice, pertanto, deve essere condannata alla restituzione in favore dei ricorrenti dell'importo di € 3.152,24, oltre interessi dalla domanda al saldo effettivo.

Nulla a titolo di rivalutazione, trattandosi di debito di valuta.

Nulla deve inoltre essere riconosciuto ai ricorrenti a titolo di restituzione delle commissioni richieste dal mediatore immobiliare atteso che, come da loro stesso richiesto, il contratto di locazione si è perfezionato e dunque hanno beneficiato delle prestazioni professionali in parola.

Passando all'ulteriore domanda di riduzione del canone formulata ex art. 1578 c.1 c.c. va osservato che secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità: "*(...) non ogni intervento di riparazione deve essere eseguito in presenza di vizi della cosa locata che rendano applicabile la disciplina dell'art. 1578 c.c., ma quando l'intervento può essere qualificato come intervento di manutenzione, sia pure eccedente quella ordinaria si resta nel campo dell'art. 1576 c.c. piuttosto che in quello dell'art. 1578 c.c. che costituisce, sotto questo profilo, una deroga al primo ma non esclude il rimedio dell'eliminazione dei vizi, o meglio delle loro conseguenze negative per il conduttore, nei casi in cui l'intervento a tal fine necessario sia riconducibile ad un'azione meramente manutentiva e di ripristino della situazione quo ante.*" (cfr. Cass. n. 18854/2008)

Infatti "*la domanda del conduttore relativa al suo diritto ad ottenere gli interventi manutentivi per potere normalmente fruire della cosa locata non deve essere ricondotta né logicamente né giuridicamente alla deduzione di un vizio della cosa locata perché risponde propriamente alle previsioni di cui agli artt. 1575 e 1576 c.c. del codice civile, in base alle quali il locatore " è tenuto a mantenere la cosa locata in instato da servire all'uso convenuto" ed eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.*" (cfr. Cass. 18854/2008 cit.)

Più specificamente "*costituiscono vizi della cosa locata, agli effetti dell'art. 1578 c.c.- vizi la cui presenza, senza configurare un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ai sensi dell'art. 1575 c.c., altera tuttavia l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sull'idoneità dell'uso della cosa stessa e consentendo la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del corrispettivo- quelli che investono la struttura materiale della cosa, intaccando l'integrità della stessa, in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, e ciò anche se si tratti di difetti eliminabili e/o manifestatisi successivamente alla conclusione del contratto di locazione, laddove coerentemente sai ritengono sottratti a tale disciplina i guasti o i deterioramenti della cosa dovuti alla naturale usura o quegli accadimenti che determinino disagi limitati e transeunti nell'utilizzazione del bene, posto che in questo caso diviene operante soltanto l'obbligo del locatore di provvedere alle necessarie riparazioni ai sensi dell'art. 1576 c.c.*" (cfr. Cass. 24459/2011)



Nel caso in esame, la pessima manutenzione della cucina, peraltro in parte nota ai conduttori (cfr. verbale di consegna immobile) non può ritenersi vizio incidente sull' idoneità della cosa all' uso convenuto, atteso che- dalla corrispondenza intercorsa tra le parti- emerge chiaramente che gli stessi conduttori – a fronte della proposta di compartecipazione alla sostituzione della cucina- avevano rifiutato ritenendo sufficiente che il locatore rimettesse in pristino quella esistente.

Pertanto, non di vizio della cosa locata deve discorrersi, ma di intervento di manutenzione gravante sul locatore ex art. 1576 c.c.

Ciò precisato, la domanda di riduzione del canone formulata ex art. 1578 c.1 c.c. deve essere rigettata.

Atteso, infine, che i conduttori non hanno formulato nei confronti del locatore la domanda di adempimento ex art. 1576 c.c., nulla deve statuirsi sul punto.

Le spese di lite, ivi comprese quelle di CTU, attesa la reciproca soccombenza (i ricorrenti in ordine alla domanda di riduzione del canone ed a quella di restituzione delle provvigioni corrisposte al mediatore immobiliare; il locatore in ordine alla domanda formulata ex art. 13 c.6 l. 431/1998), vanno integralmente compensate tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, in persona della dott.ssa ~~_____~~, definitivamente pronunciando nella causa RG 48686/2018, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Accertata l' esistenza del contratto di locazione abitativa stipulato tra ~~_____~~ e ~~_____~~ in data 01/03/2018 avente ad oggetto l' immobile sito in Milano, via dei Tranciti 2, determina in € 6.186,18 il canone annuale, ferme le restanti condizioni contrattuali;
- 2) condanna ~~_____~~ al pagamento in favore di ~~_____~~ e ~~_____~~, in solido tra loro, della somma di € 3.152,24, oltre interessi dalla domanda al saldo effettivo;
- 3) rigetta nel resto;
- 4) compensa integralmente tra le parti le spese di lite;
- 5) pone definitivamente a carico di ciascuna parte in misura del 50% le spese di CTU, come liquidate in atti, salvo il vincolo di solidarietà.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti e allegazione al verbale.



Sentenza n. 4346/2020 pubbl. il 15/07/2020

RG n. 48686/2018

Repert. n. 3706/2020 del 15/07/2020

Milano, 15/07/2020

Il giudice

dott.ssa [REDACTED]

