

N. Sent. Cont.

N. 42814/2007 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. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA


Nella causa promossa

DA


rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Catapano in forza di procura a margine dell'atto di citazione, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Piazza Cinque Giornate n. 6

- ATTRICE -

CONTRO


rappresentata e difesa dagli avv. Alberto Marelli e Stefania Maniscalco in forza di procura a margine della memoria difensiva, ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, Via L. Manara n. 17

- CONVENUTA -

Oggetto: intimazione sfratto per morosità e pagamento canoni

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida la [REDACTED] chiedeva la risoluzione del contratto di locazione - avente ad oggetto un immobile adibito ad uso abitativo ubicato in Milano, [REDACTED] stipulato in data 01.07.1998 con [REDACTED], a causa del mancato pagamento, da parte di quest'ultima, dei canoni di locazione e delle spese accessorie afferenti il periodo 01.04.2004 - 01.01.07 per complessivi Euro 12.125,08, e la condanna della conduttrice al rilascio dell'immobile locato ed al pagamento del dovuto, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] opponendosi alla convalida dello sfratto e sostenendo di avere liberato l'immobile, in precedenza locato dalla [REDACTED] attrice, sin dal primo settembre 2005 con la consegna delle chiavi al custode dello stabile, come da istruzioni della stessa parte locatrice; asseriva altresì che sino al settembre del 2005 sia i canoni di locazione che le spese accessorie erano state interamente versate alla locatrice.

Disposto mutamento del rito ex art. 426 c.p.c. e concessa alla [REDACTED] attrice l'ordinanza di rilascio, il Giudice fissava udienza di comparizione parti e discussione della causa.

Non veniva svolta alcuna istruttoria orale, essendo la causa di natura documentale e già pronta per la decisione.

Indi, all'udienza del 30 settembre 2008 il Giudice invitava i procuratori delle parti alla discussione della causa, all'esito della quale pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che le domande formulate dalla [REDACTED] nei confronti della conduttrice [REDACTED] meritino integrale accoglimento.

E' documentato tra le parti dell'odierno giudizio l'esistenza di un contratto di locazione, avente ad oggetto l'immobile sito in Milano, [REDACTED], piano primo, con cui parte intimante ha locato a [REDACTED] un immobile ad uso abitativo (vedi doc. n. 1 fascicolo parte intimante).

La locatrice ha allegato l'inadempimento della convenuta alle obbligazioni previste nel contratto di locazione e relative al pagamento dei canoni e delle spese accessorie per il periodo aprile 2004 - dicembre 2007 per complessivi Euro 15.472,34, producendo un prospetto aggiornato al 31 dicembre 2007 (vedi il prospetto prodotto dalla locatrice nel

fascicolo di parte) che, sia pur tenendo conto di alcuni pagamenti parziali, ha evidenziato una pregressa morosità da parte della convenuta oltre che il mancato rispetto delle pattuizioni del contratto; la conduttrice dal canto suo, oltre ad avere sostanzialmente confermato di non avere più versato alcunché a far data dal settembre 2005 – data in cui a suo dire avrebbe abbandonato l'appartamento libero da persone e/o cose – non ha provato l'esistenza di pagamenti anteriori al settembre 2005, non avendo a tal uopo prodotto alcuna quietanza di pagamento comprovante la tacitazione di quanto dovuto alla locatrice.

In assenza della prova del pagamento da parte della convenuta, reputa il Tribunale che la parte locatrice abbia provato il credito azionato ed il conseguente inadempimento del conduttore, in ossequio al principio di presunzione di persistenza del diritto fatto proprio dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 13533 del 30 ottobre 2001.

Né può essere accolto l'assunto difensivo di parte convenuta conduttrice circa il fatto che le chiavi dell'immobile locato sarebbero state restituite al portiere dello stabile di via [redacted] in qualità di delegatario della locatrice: anche a volere ritenere vera la circostanza, reputa questo Giudice che la consegna delle chiavi al custode dello stabile non abbia integrato nella presente fattispecie la cessazione del rapporto locatizio in essere tra le parti né alcun effetto liberatorio per la parte convenuta, in assenza della sottoscrizione di un formale verbale di consegna come prescrive l'art. 4, ultimo comma, del contratto di locazione oggetto del giudizio.

Ne consegue che va dichiarata la risoluzione del contratto intercorrente tra le odierne parti del giudizio, e che la convenuta [redacted] deve essere condannata al rilascio dell'immobile locato a favore della [redacted] locatrice.

Quanto al dovuto, tenuto conto che l'immobile oggetto di causa è stato liberato in data 7 febbraio 2008 (vedi la dichiarazione del procuratore di parte locatrice messa al verbale dell'udienza del 14 febbraio 2008), all'importo di Euro 15.472,34 va aggiunta la somma di Euro 366,66 a titolo di canoni di locazione ed oneri accessori per il periodo 01.01.08 – 07.02.08, di talché la conduttrice deve essere condannata al pagamento, a favore della [redacted] locatrice, della complessiva somma di Euro 15.839,00 per canoni di locazione e spese accessorie maturate dall'aprile 2004 2007 sino al 7 febbraio 2008, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

La convenuta [redacted] infine deve essere condannata al pagamento, a favore della [redacted] locatrice, delle spese del presente giudizio, nella misura che si liquida in dispositivo, secondo il principio di soccombenza.

P. Q. M.

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

- 1) dichiara la risoluzione del contratto intercorrente tra le parti del giudizio per inadempimento imputabile alla conduttrice [redacted]
- 2) conferma l'ordinanza emessa in data 20 giugno 2007;
- 3) condanna [redacted] al pagamento, a favore di [redacted] della somma di Euro 15.839,00 per canoni di locazione e spese accessorie maturate sino al 7 febbraio 2008, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo;
- 4) condanna [redacted] al pagamento, a favore di [redacted] delle spese di lite liquidate in Euro 209,46 per spese, Euro 1.170,00 per diritti ed Euro 2.000,00 per onorario di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 %, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, addì 30 settembre 2008

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota

