

SENT. N° 10625/07
REP. N° 9403/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. rg 23436/06

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, p.zza Cardinal
Ferrari n. 4 presso lo studio dell'avv. Tiziano Barbetta che lo rappresenta
e difende per procura speciale alle liti in atti

Attore

Contro

[REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, p.zza Cinque Giornate n
6 presso lo studio dell'avv. Alberto Ungarelli, che lo rappresenta e
difende per procura speciale alle liti in atti

Convenuto

In punto a: risoluzione del contratto di locazione.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1



Con atto notificato in data 15-20/3/2006 [redacted] intimava alla [redacted] lo sfratto per morosità in relazione ad un immobile, sito in Milano, via Bellezza n. 12, piano terra + cantina, concesso in locazione alla convenuta ad uso diverso con contratto reg. in data 9.8.2004.

In particolare deduceva parte attrice che il conduttore era moroso nel pagamento delle rate di canone relative ai mesi di dicembre 2005, gennaio, febbraio e marzo 2006 e delle spese accessorie dal 1.8.2004 al 30.1.2006, nonché dal 1.2.2006 al 30.4.2006 per il complessivo importo di euro 4.271,77.

La convenuta si costituiva in giudizio all'udienza del 23.5.2006 dichiarando di aver corrisposto l'importo dovuto per canoni, pari ad euro 2.533,32 e quello per le spese accessorie, per l'importo di euro 1.996,00 e si opponeva alla convalida dello sfratto.

Il giudice disponeva il mutamento del rito, assegnando alle parti termini perentori per l'integrazione degli atti difensivi.

Infine, dopò aver vanamente esperito il tentativo di conciliazione, all'udienza del 2.10.2007 pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Risulta dagli atti di causa che, a fronte della domanda di risoluzione del contratto, introdotta con atto di intimazione di sfratto, notificato il

2



15.3.2006, parte convenuta ha pagato gli importi intimati con le seguenti modalità:

euro 625,00 con bonifico del 28.2.2006, euro 1.275,32 con bonifico del 15.3.2006, euro 633,00 con bonifico del 6.4.2006, versando così il complessivo importo di euro 2.533,32 dovuto per i canoni di locazione.

Quanto alle spese accessorie, ha versato euro 378,00 con assegno BPM in data 10.9.2004, euro 120,00 con assegno in data 2.11.2004, euro 498,00 con bonifico del 23.11.2005, euro 1.000,00 con bonifico del 15.5.2006 per il complessivo importo di euro 1.996,00 (cfr. i documenti 1-6 di parte convenuta).

Pertanto, pur tenendo conto delle contestazioni svolte da parte convenuta circa la debenza delle spese accessorie e l'esattezza dei conteggi sviluppati da parte locatrice, occorre comunque considerare che i canoni di locazione sono stati versati con obiettivo ritardo rispetto ai termini pattuiti: invero il contratto dispone il pagamento mensile del canone con rate anticipate scadenti il giorno 1° di ogni mese, mentre dai bonifici prodotti da parte attrice risulta che il canone del mese di dicembre 2005 è stato versato con un ritardo di 90 giorni, quello del mese di gennaio 2006 con un ritardo di 75 giorni, quello del mese di febbraio 2006 con un ritardo di 45 giorni, quello del mese di marzo 2006 con un ritardo di 35 giorni.



Inoltre parte attrice ha provato che sin dalla costituzione del rapporto contrattuale la convenuta ha costantemente pagato in ritardo il canone di locazione, come si evince dai bonifici di pagamento prodotti da parte attrice: in particolare il canone del mese di febbraio 2005 è stato versato in data 22.3.2005, quello del mese di marzo 2005 è stato versato in data 27.4.2005, quello dei mesi di ottobre e novembre 2005 in data 28.11.05, quello del mese di settembre 2005 in data 20.12.05.

Pertanto non può revocarsi in dubbio che il pagamento del canone di locazione viene effettuato con ripetuti e frequenti ritardi.

Ciò viene a determinare un grave turbamento del sinallagma contrattuale, in quanto il costante ritardo del conduttore nel pagamento del canone viene ad elidere gravemente la fiducia del locatore sulla puntualità del conduttore nel rispetto delle obbligazioni contrattuali.

Ciò posto, considerato che nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo la gravità dell'inadempimento deve essere valutata in concreto (cfr. ad esempio Cass. 4.2.00 n. 1234) tenendo conto del complessivo comportamento tenuto dalle parti nello svolgimento del rapporto contrattuale, deve ritenersi senz'altro giustificata la pronuncia di risoluzione contrattuale per inadempimento del conduttore, in quanto il ritardo nel pagamento dei canoni di locazione non appare di "scarsa importanza" ex art. 1455 c.c.

u



Alla pronuncia di risoluzione del contratto consegue l'ordine di rilascio dell'immobile libero da persone e/o cose in favore del locatore.

Ai fini dell'esecuzione coattiva del rilascio, in considerazione dei criteri di cui all'art. 56 L. 392/78, si reputa equo fissare la data del 2.1.2008.

La qualità delle parti in causa ed il corretto comportamento processuale di parte convenuta, che ha comunque sanato la morosità intimata, giustifica la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Dichiara la risoluzione del contratto di locazione inter partes per inadempimento del conduttore;

Ordina alla ██████████ di rilasciare l'immobile sito in Milano, via G. Bellezza n. 12 piano terra + cantina libero da persone e/o cose in favore del locatore;

Fissa per l'esecuzione coattiva del rilascio di cui all'art. 56 L. 392/78 la data del 2.1.2008;

Dichiara compensate tra le parti le spese di lite.

Milano 2.10.2007

Il giudice unico

Caterina Ballarà



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 10 NOV 2007



5