

SENT. N° 4566/05

REPUBBLICA ITALIANA

REP. N° 6167/05

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Abella

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. RG 15979/04

Promossa da:

[redacted] e [redacted] elettivamente domiciliati in [redacted], via [redacted]

[redacted], presso lo studio dell'avv. [redacted] e [redacted] che li rappresentano e

difendono in forza di procura speciale alle liti in atti

attori

CONTRO

[redacted] di [redacted] elettivamente domiciliata in [redacted],

[redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che la rappresenta e

difende in forza di procura speciale alle liti in atti

Convenuta

Conclusioni di parte attrice: nel merito. Respinta ogni deduzione ed eccezione della convenuta, dichiarare il contratto di locazione inter partes risolto per fatto e colpa della [redacted] a causa degli inadempimenti descritti in narrativa, con condanna della stessa all'immediato rilascio dell'unità immobiliare oggetto di causa. B) ove occorra in via di subordine, dichiarare l'intervenuta risoluzione del contratto ai sensi degli artt. 1456 e 1457 c.c."

Conclusioni di parte convenuta: " Respingere la domanda di risoluzione del contratto di locazione inter partes per fatto e colpa della [REDACTED]"

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 4.12.2003 [REDACTED] intimavano alla [REDACTED] di [REDACTED] lo sfratto per morosità in relazione ad un immobile, sito in [REDACTED] via [REDACTED] concesso in locazione all'intimata ad uso ufficio con contratto in data 1.4.1994.

Parte convenuta si costituiva in giudizio assumendo che il locatore aveva respinto l'assegno bancario, relativo al pagamento del 2° trimestre 2003 e aveva rifiutato il bonifico di pagamento relativo al 3° trimestre 2003 e rinnovava l'offerta di pagamento della somma di euro [REDACTED] relativa ai canoni del 2°, 3° e 4° trimestre 2003.

Il giudice non emetteva ordinanza di rilascio, disponeva il mutamento del rito ex art. 447 bis c.p.c. ed assegnava alle parti termini perentori per l'integrazione degli atti difensivi.

Espletati gli incumbenti di cui all'art. 420 c.p.c., ritenute superflue le prove orali, fissava udienza di discussione.

All'udienza del 20.4.05 al termine della discussione orale pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'atto di intimazione di sfratto per morosità parte attrice ha formulato domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, assumendo che la

██████. non aveva pagato gli oneri accessori relativi al periodo 1.4.2001/31.3.2003, nonché il canone di locazione e gli oneri accessori relativi al 2°, 3° e 4° trimestre 2003, per il complessivo importo di euro ████████ (così estratto conto, prodotto quale doc. 4).

Nella memoria integrativa depositata il 20.7.2004 parte attrice ha dedotto, al contrario, che il conduttore aveva effettuato in ritardo il pagamento del canone relativo al I, II e III trimestre 2003 e non aveva versato quello del IV trimestre 2003. Tuttavia il ritardato adempimento del contratto, contestato al conduttore, non appare di gravità tale da giustificare la risoluzione del contratto ex art. 1455 c.c.

Infatti il 1° trimestre 2003 è stato pagato con assegno spedito il 23.1.2003 (doc. 1 fascicolo attoreo) ovvero con soltanto tre giorni ^{di} ritardo rispetto alla scadenza naturale. Il 2° trimestre 2003, scadente il 20.4.2003, è stato pagato con assegno datato 8.5.2003 e il 3° trimestre, con scadenza 20.7.2003, è stato pagato nell'agosto 2003 (doc. 6 fascicolo attoreo). In entrambi i casi il locatore aveva rifiutato il versamento del canone con obiettivo ritardo: l'assegno relativo al 2° trimestre 2003 era stato restituito soltanto dopo cinque mesi (v. missiva 19.9.2003, doc. 2 fascicolo convenuta) e quello del 3° trimestre 2003 era stato restituito dopo circa due mesi.

Pertanto il comportamento tenuto dal locatore evidenzia la persistenza dell'interesse della proprietà all'adempimento della prestazione, in quanto altrimenti avrebbe immediatamente rifiutato il pagamento tardivo del canone.

Invece, per quanto riguarda il mancato pagamento del canone relativo al IV trimestre 2003, occorre considerare che dagli atti di causa (v. missiva di parte convenuta il

data 21.11.03, prodotta quale doc. 3) risulta che il conduttore aveva inviato alla controparte per il tramite del suo legale un assegno circolare a saldo del 2°, 3° e 4° trimestre 2003, rifiutato da parte attrice e che il pagamento era stato poi nuovamente offerto all'udienza di prima comparizione, dove era stato accettato dalla controparte (così verbale udienza del 29.1.04).

Per quanto riguarda la domanda di risoluzione di diritto del contratto, occorre considerare che essa non è stata formulata nell'atto introduttivo del giudizio, rappresentato dall'intimazione di sfratto per morosità. In ogni caso non risulta che parte attrice abbia mai dichiarato di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa.

Pertanto non appare sussistere neppure tale ipotesi di inadempimento.

Per quanto riguarda il mancato pagamento degli oneri accessori, si osserva quanto segue.

Con il contratto di locazione, stipulato in data 1.4.1994, le parti avevano pattuito in lire [REDACTED] il canone di locazione, da pagarsi in quattro rate mensili di lire [REDACTED], ma nulla avevano concordato in punto oneri accessori.

Assume tuttavia parte attrice che, sulla base di successivi accordi intercorsi con il locatore, la [REDACTED] aveva sempre provveduto al pagamento degli oneri accessori.

Tuttavia i capitoli di prova testimoniale, articolati da parte attrice, non sono ammissibili perché formulati in modo generico, senza alcun riferimento alle circostanze di tempo e di luogo in cui sarebbe intervenuto il preteso accordo con il geometra [REDACTED].

In ogni caso occorre considerare che all'epoca dei fatti il geometra [REDACTED] era socio accomandante della società convenuta e amministratore della proprietà (circostanza pacifica tra le parti).

Poiché non risulta che egli avesse una procura speciale che gli consentisse di compiere atti in nome e per conto della [REDACTED] un eventuale accordo raggiunto con il geometra [REDACTED] non sarebbe stato vincolante nei confronti della società conduttrice, e.

Gli stessi bonifici bancari prodotti da parte attrice non rivelano un comportamento del conduttore, diretto a corrispondere denaro a titolo di oneri accessori, in quanto essi sono stati effettuati su un conto intestato a [REDACTED] e [REDACTED], e non alla proprietà. In ogni caso nelle causali di versamento non è mai specificata la voce "oneri accessori".

Pertanto, non essendo provato che le parti avessero raggiunto un accordo per il pagamento degli oneri accessori, non può addebitarsi al conduttore il relativo inadempimento.

Per tali motivi la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore deve essere respinta.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza.

P.Q.M.

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

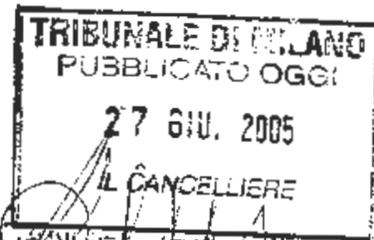
Respinge la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore;

Condanna parte attrice alla rifusione delle spese processuali avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro [redacted] (euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per onorario, euro [redacted] rimborso forf. 12,5%) oltre iva e cpa.

Milano 20.4.05

Il giudice unico

Luigi...



IL CANCELLIERE
DOTT. ANGELO D'URIA

Ente: Tribunale di Milano

Data: 20/04/2005

Numero: 4566

Intestazioni: Locazioni abitative

Contenuto: locazioni abitative; canone e spese accessorie; mancato o tardivo pagamento; effetti sull'inadempimento; fattispecie