

SENT. N. 4727/06
REP. N. 3436/06

N. Sent. Cont.

N. 21491/2005 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dr.ssa

Caterina Macchi, ex artt 429- 281 sexies c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato

promossa

DA

[redacted]
rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] in virtù di delega a margine dell'atto di citazione

- INTIMANTE/ATTORE -

CONTRO

[redacted]
rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] in virtù di delega in calce alla comparsa di costituzione

INTIMATO/CONVENUTO CONTUMACE

INTIMATA/CONVENUTA

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifica in causa l'intervenuta stipulazione in data 1/10/2001 tra [redacted]
(in qualità di locatore) e i sig. [redacted] e [redacted] (in

WZ

qualità di conduttori) del contratto di locazione avente ad oggetto un appartamento sito in [redacted] Via [redacted] ad uso abitazione.

Il locatore ha intimato lo sfratto per morosità lamentando il mancato pagamento di canoni e spese relativi al secondo trimestre 2004, pari a € [redacted] ha chiesto altresì l'emissione di decreto ingiuntivo ex art. 664 c.p.c. nei confronti di entrambi gli intimati per il pagamento del predetto importo e dei canoni a scadere sino al rilascio. La sola intimata [redacted] si costituiva in giudizio eccependo la propria carenza di legittimazione passiva, per avere l'esponente sin dalla fine del 2001 comunicato al locatore la propria volontà di recedere dal contratto, accettata dall'[redacted] la [redacted] aveva conseguentemente restituito al locatore le chiavi dell'immobile. Il giudice ha disposto il mutamento del rito, previa emissione di ordinanza di rilascio. Il convenuto [redacted] non si è costituito in giudizio, neppure a seguito di regolare notificazione dell'ordinanza di conversione del rito.

Osserva il tribunale che non risulta provata l'affermata manifestazione di volontà di recesso dal contratto da parte della conduttrice [redacted] né tantomeno risulta confermata una accettazione di tale intendimento. La volontà di recesso sarebbe stata manifestata a mezzo di raccomandata non prodotta in giudizio; il capitolo di prova orale volto a confermare che detta manifestazione di volontà sarebbe stata comunicata a mezzo di raccomandata è inammissibile, sia perché la previsione di forma scritta ad substantiam imposta dalla legge per la stipulazione di contratto di locazione ad uso abitativo si estende logicamente anche alle modalità di scioglimento anticipato del vincolo contrattuale, e si riflette in senso impeditivo sulla possibilità di ingresso della prova orale; sia perché in ogni caso di tratta di deduzione istruttoria del tutto genericamente articolata. E da aggiungersi che nessun capitolo di prova è indirizzato a confermare l'esistenza da parte dell'[redacted] di una accettazione della volontà della [redacted] ma la prova di siffatta volontà

dell' [redacted] sarebbe imprescindibile per l'accoglimento della tesi della convenuta, non sussistendo alcun diritto potestativo di uno dei conduttori, in presenza di parte plurisoggettiva, di sciogliersi anticipatamente dal vincolo contrattuale. Anche la restituzione delle chiavi al locatore, circostanza fermamente contestata dall'intimante, non ha riscontro documentale di sorta, e la deduzione di prova orale è al riguardo del tutto generica quanto alle esatte circostanze di tempo e di luogo in cui il fatto si sarebbe verificato. La legittimazione passiva sostanziale dell'intimata [redacted] deve dunque essere pienamente riconosciuta.

La domanda di risoluzione formulata nei confronti di entrambi gli intimati è fondata, in quanto nessuno dei conduttori ha provato di avere adempiuto alla obbligazione di pagamento del corrispettivo relativo al secondo trimestre del 2004. Poiché si verte in tema di adempimento del contratto, il locatore era tenuto soltanto ad allegare il titolo della pretesa, restando a carico del conduttore l'onere di provare l'adempimento.

Va quindi pronunciata la risoluzione del contratto di locazione; atteso che nelle more del giudizio il ritascio è avvenuto deve dichiararsi cessata la materia del contendere in relazione alla domanda di condanna alla restituzione del bene.

In forza delle ragioni sopra esposte, i convenuti debbono essere condannati in solido al pagamento in favore del locatore dell'importo di € [redacted] pari all'ammontare dei canoni scaduti e degli oneri maturati sino al 20 settembre 2005, dalla alla quale il locatore è ritornato nel possesso dell'immobile; oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari; oltre rimborso forfetario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

La sentenza è esecutiva *ex lege*.

P. Q. M.

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

- 1) Pronuncia la risoluzione del contratto di locazione stipulato fra le parti per inadempimento dei conduttori [redacted] e [redacted]
- 2) Dichiarà cessata la materia del contendere con riferimento alla domanda di condanna al rilascio;
- 3) Condanna i convenuti in solido al pagamento in favore dell'attore dell'importo di € [redacted] oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo;
- 4) condanna i convenuti in solido alla rifusione delle spese di lite in favore del locatore liquidate in [redacted] per spese, € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge;
- 5) Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 20 aprile 2006.

Il Giudice

TRIBUNALE DI MILANO
DEPOSITATO OGGI

20 APR. 2006

IN CAUSA DEFIA
Il Funzionario di Cancelleria