

N. 63197/05 R.G.

SENT. N° 7687 / 07
REP. N° 6220 / 07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

[REDACTED] con gli Avv.ti Roberto ed Erica Savasta che la rappresentano e difendono
elettivamente domiciliata in Milano via Manara 15 presso lo studio dei predetti difensori;

- RICORRENTE -

CONTRO

[REDACTED] con l'Avv. Lina Calonghi che la rappresenta e difende
elettivamente domiciliata in Cornaredo via Piva 1 presso lo studio del difensore;

- RESISTENTE -

Il procuratore della ricorrente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A);
il procuratore della resistente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B);

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato il 30.9.2005 [redacted] a, premesso di avere concesso in locazione un appartamento in [redacted] che tale contratto all'art. 17 vieta espressamente la presenza all'interno di animali domestici, esponeva che la conduttrice [redacted], in violazione di tale principio, vi teneva il proprio cane. Aggiungeva che si trattava di clausola non di stile, ma specificamente aggiunta al contratto e, in considerazione della gravità dell'inadempimento, concludeva chiedendo la dichiarazione di risoluzione del contratto.

Si costituiva in giudizio [redacted], facendo presente che la presenza del cane nell'appartamento non era continuativa, deducendo l'invalidità della clausola 17 del contratto di locazione, nonché la non gravità dell'inadempimento. Concludeva pertanto chiedendo rigettarsi la domanda della ricorrente, in subordine, concedersi il termine massimo per l'esecuzione. In data 3.5.2006 veniva inutilmente esperito il tentativo di conciliazione. Alla successiva udienza del 6.12.2006 venivano esaminati i testimoni e il 19.6.2007 le parti procedevano alla discussione, all'esito della quale il giudice pronunciava il dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

È pacifica la presenza del cane nell'unità immobiliare in [redacted], così come è documentale, ai sensi dell'art. 17 del contratto di locazione tra le parti, il divieto di tenere all'interno della stessa animali domestici. Ciò che deve essere valutato è se tale situazione di fatto costituisca un inadempimento di tale gravità da determinare la risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice.

In proposito la giurisprudenza ha già affermato il principio secondo cui, ai fini della risoluzione contrattuale, la gravità dell'inadempimento deve essere valutata in relazione sia alla parte inadempita dell'obbligazione rispetto al tutto sia alla sensibile alterazione dell'equilibrio contrattuale (tra le altre Cass. 9800/00, Cass. 19652/04, Cass. 24460/05).

Il giudizio sull'importanza dell'inadempimento deve fondarsi su un criterio idoneo a coordinare l'elemento obiettivo, rappresentato dalla mancata o inesatta prestazione nel quadro dell'esecuzione generale del contratto, con l'elemento soggettivo, consistente nell'interesse concreto all'esatta e tempestiva prestazione.

Nel caso di specie si deve rilevare la circostanza che la clausola contrattuale dedicata all'aspetto qui considerato è stata aggiunta al modulo prestampato; ciò è indicativo del fatto che tale condizione è significativa per la locatrice.

Si deve peraltro considerare che tale valutazione - che incide solo sotto il profilo dell'elemento soggettivo - è bilanciata da altre, che concernono lo stesso elemento soggettivo e quello oggettivo.

Sotto il primo aspetto si deve valutare la ratio della clausola inserita nel contratto, alla luce dell'intero testo contrattuale e delle esigenze manifestate nell'atto introduttivo del giudizio. La ricorrente ha evidenziato che, trattandosi di stabile interamente di proprietà sua e della figlia, non è dotato di regolamento condominiale, motivo per cui la predetta inserisce in ogni contratto di locazione la clausola oggetto di valutazione in questo giudizio e quella di cui al successivo art. 18, che vieta gli schiamazzi in determinati orari e l'uso di strumenti musicali. Viene quindi rappresentata l'esigenza di supplire all'assenza di un regolamento condominiale con l'introduzione di clausole, di contenuto peraltro simile ad altre spesso contenute in regolamenti condominiali. Se lo scopo - o uno degli scopi - della ricorrente si può desumere in tali termini dall'argomentazione dedotta in sede di atto introduttivo, allora bisogna tenere conto, nella valutazione complessiva dei dati a disposizione, della circostanza attestata da tutti i testi escussi della mancanza di qualsiasi doglianza da parte dei condomini in relazione alla presenza del cane; non è irrilevante notare che questo specifico aspetto ha costituito oggetto di un capitolo di prova della stessa ricorrente.

Sotto il profilo dell'elemento oggettivo, cioè della valutazione dell'importanza dell'inadempimento nel quadro dell'esecuzione generale del contratto, secondo i criteri indicati dalla giurisprudenza sopra richiamata, si deve rilevare come l'obbligazione principale a carico del conduttore sia pertinente al regolare pagamento del canone. Tale obbligazione risulta regolarmente adempiuta e la mera presenza del cane, in assenza di qualsiasi dato che evidenzi danni all'appartamento derivanti dalla sua presenza, non può essere considerata un inadempimento di tale gravità, alla luce del disposto dell'art. 1455 c.c., da giustificare la risoluzione del contratto. Non vi è, quindi, una condotta della conduttrice che abbia inciso in modo rilevante nell'equilibrio negoziale.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si ritiene che l'inadempimento dedotto in giudizio non sia tale da comportare la pronuncia di risoluzione del contratto per inadempimento della resistente.

Le spese seguono la soccombenza e, in assenza di specifica nota spese, vengono liquidate in via equitativa come in dispositivo.

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) Rigetta le domande della ricorrente.

2) Condanna la ricorrente alla rifusione delle spese di lite in favore della resistente liquidate in € 500,00 per diritti, € 800,00 per onorari; oltre rimborso forfetario spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 19.6.2007.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti

