

SENT. N° 8206/05
REP. N° 6290/06

N. 79323/05 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico dott. Nicola Di Plotti,
ex art. 429 c.p.c.
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[redacted] in persona dell'Amministratore Unico [redacted] con gli
Avv. [redacted] e [redacted] Mellini
elettivamente domiciliata in [redacted] presso i suddetti difensori, che la
rappresentano e difendono

RICORRENTE

CONTRO

[redacted], con gli Avv. [redacted]
elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] che
la rappresenta e difende;

RESISTENTE

Il procuratore dell'attore chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A;
il procuratore del convenuto chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B;

[redacted signature area]

[handwritten mark]

1

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La ricorrente [redacted] intimava lo sfratto per morosità alla F [redacted] citandola contestualmente per l'udienza del 1.12.2005 in relazione al mancato pagamento di canoni, interessi e spese a partire dal 1.4.2005 per un importo di Euro [redacted] relativamente alla locazione a uso ufficio di un'unità immobiliare in [redacted].

Alla sopra indicata udienza si costituiva la [redacted] depositando comparsa di costituzione, contestando la attuale sussistenza della morosità, nonché rilevando l'esistenza di una prassi secondo la quale il locatore avrebbe accettato di fatto il pagamento ritardato delle rate. Concludeva chiedendo respingersi la richiesta di convalida dello sfratto intimato e nel merito il rigetto della domanda del ricorrente.

In considerazione della formale opposizione alla convalida, il Giudice disponeva il mutamento del rito, assegnando alle parti i termini per l'integrazione degli atti e il deposito di memorie e documenti ex art. 420 c.p.c..

Entrambe le parti depositavano le proprie memorie integrative ai sensi dell'art. 420 c.p.c..

Il ricorrente evidenziava la tardività dei pagamenti effettuati da controparte rispetto all'intimazione di sfratto, sottolineava l'esistenza di una clausola risolutiva espressa al punto 5 del contratto di locazione e negava l'esistenza della prassi indicata dal resistente in merito all'accettazione della tardività dei pagamenti.

Concludeva pertanto chiedendo l'accertamento della risoluzione di diritto del contratto di locazione e l'ordinanza di rilascio dell'immobile, e, in subordine, la dichiarazione di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore con ordinanza di rilascio.

Il resistente evidenziava la genericità della clausola di cui al punto 5 del contratto, ribadiva l'esistenza della prassi già indicata e concludeva chiedendo il rigetto delle pretese del ricorrente.

Il Giudice, avendo ritenuto che la causa fosse matura per la decisione, invitava le parti alla discussione, con conseguente lettura del dispositivo avvenuta in data 5.7.2006.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda dell'intimante è fondata.

È pacifico che sia stato stipulato tra le parti un contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile in [redacted] e che lo stesso abbia uso esclusivo ufficio. Non opera quindi la previsione di cui all'art. 5 L. 392/78 e assume importanza decisiva quella di cui al punto 5) del contratto stesso.

In essa vengono chiaramente stabilite le condotte determinanti la risoluzione automatica del contratto, in particolare:

il mancato o parziale pagamento di una rata d'affitto o delle quote per oneri accessori;

il mutamento di destinazione d'uso (che in questa sede non interessa).

Il contratto stesso stabilisce anche chiaramente, al punto 3, quali siano le scadenze delle singole rate.

Non può quindi trovare accoglimento l'osservazione del resistente in merito alla genericità della clausola, che si riferisce invece a specifiche ipotesi di inadempimento espressamente individuate.

La giurisprudenza, interpretando l'art. 1456 c.c., concordemente ha ritenuto che la clausola risolutiva espressa esenti il contraente dalla necessità di provare la gravità dell'inadempimento, perché tale gravità è stata anticipatamente e concordemente valutata dalle parti.

La volontà di avvalersi della clausola non deve necessariamente tradursi in una formale dichiarazione, ma può manifestarsi in ogni valido modo idoneo, anche implicitamente, purché inequivocabilmente, a chiarire la volontà del contraente (Cass. 8.7.87 n. 5956);

Nel caso per cui si procede il ricorrente ha espressamente manifestato la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa nell'atto di intimazione di sfratto. Tale specifica modalità di formalizzazione della propria volontà è già stata ritenuta corretta dalla giurisprudenza (Cass.

6.11.1982 n. 5860), che ha ritenuto idoneo allo scopo anche il procedimento di intimazione di sfratto, purché la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa sia stata manifestata nell'atto in modo non equivoco, come è avvenuto nel caso di specie.

Si rileva inoltre che il saldo delle rate di cui alle fatture di data 1.4.2005, 1.7.2005, 1.10.2005 effettuato dal resistente è ampiamente tardivo rispetto alle scadenze pattuite e comunque non è completo di interessi e spese.

È anche significativa la circostanza – non contestata – che non sia stato ancora corrisposto il canone per il trimestre con scadenza 1.4.2006.

Non risulta inoltre dimostrata la circostanza affermata dal resistente in merito alla implicita accettazione da parte del ricorrente del ritardo nei pagamenti.

Il ricorrente stesso infatti produce solleciti di pagamento dall'ottobre 2003 al luglio 2005 inviati alla [redacted]. Tale emergenza documentale esclude l'implicita accettazione dei ritardi nei pagamenti (ritardi non contestati dal resistente e risultanti dalle sue stesse produzioni documentali).

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e si liquidano in complessivi € [redacted] di cui Euro [redacted] per diritti, Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per onorari oltre al rimborso forfettario delle spese generali. IVA e CPA come per legge.

La sentenza è esecutiva per legge.

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) Accerta e dichiara l'intervenuta risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c. alla data del 31.10.2005 del contratto di locazione stipulato fra le parti, registrato in data 30.10.2002 avente ad oggetto l'immobile in [redacted] piano terra;
- 2) Condanna [redacted] al rilascio dell'unità immobiliare sita in [redacted] libera da persone e cose nella disponibilità dell'attrice;
- 3) Fissa per l'esecuzione il giorno 30.9.2006;
- 4) Condanna [redacted] al pagamento in favore del ricorrente delle spese di lite liquidate in € [redacted] di cui Euro [redacted] per diritti, Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per onorari oltre al rimborso forfettario delle spese generali. IVA e CPA come per legge;

Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano il 5.7.2006.

IL GIUDICE
Dott. Nicola Di Plotti

