

SENT. N° 2247/04

REPUBBLICA ITALIANA REP. N° 4431/04

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.67623/05

Promossa da:

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano via Fatebenefratelli 15 presso lo studio degli avv.ti Marco B Salomone e Claudia Menin che la rappresentano e difendono per procura speciale alle liti in atti

Attrice

Contro

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, via Vitali 1 presso lo studio degli avv.ti Elena Gazzola Negri e Stefano Bardelloni, che la rappresentano e difendono per procura speciale alle liti in atti

Convenuto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato in data 27.9.2005 la [REDACTED] intimava a [REDACTED] [REDACTED] sfratto per morosità in relazione all'immobile, sito in

██████████, concesso in locazione all'intimato con contratto in data 7.1.2004 ad uso esclusivo di esercizio commerciale.

In particolare deduceva l'intimante che il conduttore non aveva corrisposto la somma di euro 4.500,00 dovuta a titolo di canone di locazione, relativo al trimestre 1 luglio/30 settembre 2005, l'adeguamento Istat, né le spese condominiali inerenti il periodo 1° gennaio-31 marzo 2005, 1° aprile 2005- 30 giugno 2005 e 1° luglio- 30 settembre 2005 e dichiarava di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa, pattuita all'art. 12 del contratto.

All'udienza del 3.10.2005 compariva il legale di parte convenuta, eccependo che il conduttore aveva provveduto a pagare il canone di locazione con ordine di bonifico bancario in data 7.9.2005 e gli oneri accessori con assegno circolare in data 30.9.2005.

Il giudice non emetteva ordinanza di rilascio; disponeva il mutamento del rito ed assegnava alle parti termini perentori per l'integrazione degli atti difensivi.

Infine, respinte le istanze istruttorie articolate da parte convenuta, all'udienza del 21.2.2007 al termine della discussione orale pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Sulla domanda di risoluzione del contratto il Tribunale osserva quanto segue.

Il contratto di locazione inter partes dispone, alla clausola n. 12, la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. nell'ipotesi di mancato pagamento anche di una sola rata del canone di affitto, decorsi 20 giorni dalle scadenze pattuite.

Orbene risulta dagli atti di causa che il locatore ha manifestato la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa con lo stesso atto di intimazione di sfratto per morosità. Tale dichiarazione è pervenuta all'indirizzo del destinatario in data 7.9.2005, quando si è perfezionata la notificazione dell'atto introduttivo del giudizio.

E' altrettanto pacifico tra le parti che il conduttore ha pagato il canone di locazione in contestazione (relativo al periodo 1 luglio/30 settembre 2005) a mezzo bonifico bancario del 7 settembre 2005.

Pertanto il pagamento del canone di locazione è avvenuto contestualmente alla dichiarazione del locatore di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa.

In tale contesto rileva il Tribunale che debba escludersi l'operatività della clausola risolutiva espressa., in quanto essa presuppone che nel momento in cui il locatore comunica al debitore la volontà di risolvere il contratto, sia ancora persistente la situazione di inadempimento.

Invero, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 1456 c.c., l'effetto risolutorio consegue ad una fattispecie complessa, rappresentata dal fatto

dell'inadempimento e dalla dichiarazione di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa.

Pertanto la contestualità tra adempimento tardivo del contratto e dichiarazione di avvalersi della clausola risolutiva espressa impedisce l'operatività dell'effetto risolutorio.

Parte attrice poi ha eccepito che il pagamento del canone di locazione sia pervenuto nella disponibilità del locatore in data posteriore alla richiesta di bonifico bancario, soltanto nelle note conclusive depositate il 9 febbraio 2007, perciò tardivamente.

Deve pertanto ritenersi, in assenza di tempestiva contestazione di parte attrice, che il pagamento del canone controverso sia avvenuto contestualmente alla dichiarazione del locatore di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa, di guisa che non può ritenersi operante l'effetto risolutorio.

In ogni caso occorre considerare, secondo il conforme orientamento della giurisprudenza di legittimità (Cass. 27.6.1987 n. 5710) che la risoluzione di diritto del contratto, di cui agli artt. 1456 e 1457 c.c. "postula pur sempre la sussistenza e l'imputabilità dell'inadempimento" in quanto la pattuzione della clausola risolutiva espressa "elimina soltanto la necessità dell'indagine circa l'importanza di un determinato inadempimento, essendo state tale importanza valutata anticipatamente dai contraenti, ma

non incide invece sugli altri principi concernenti la risoluzione dei contratti, né configura una responsabilità senza colpa”.

Nel caso di specie parte convenuta ha eccepito che, per prassi consolidata, il pagamento del canone di locazione avveniva a seguito della presentazione della relativa fattura, in cui era contenuta anche la quantificazione degli oneri accessori.

Parte attrice non ha contestato che tali fossero le modalità di adempimento, negando soltanto che il pagamento del canone avvenisse tramite assegno bancario a mani di un incarito della [REDACTED] (cfr. pag. 5 delle note difensive).

Pertanto anche alla luce della consolidata prassi, intercorsa tra le parti, deve ritenersi non imputabile a colpa del conduttore il ritardo nel pagamento del canone, in quanto la [REDACTED] ha provveduto al pagamento, dopo aver ricevuto la relativa fattura.

Infine, non appare rilevante, ai fini della risoluzione di diritto del contratto di locazione, il ritardo nel pagamento degli oneri accessori, che non costituisce, secondo le previsioni contrattuali, inadempimento di gravità tale da giustificare la risoluzione automatica del contratto, ex art. 1456 c.c.

Deve essere respinta, infine, anche la domanda di risoluzione giudiziale del contratto per inadempimento del conduttore, in quanto l'occasionale ritardo nel pagamento del canone non appare costituire, nell'economia del

Infine, per quanto riguarda l'asserita violazione del regolamento inquilini, occorre osservare che dagli atti di causa (docc. 4 e 5 fascicolo di parte convenuta) risulta che il conduttore aveva apposto una vetrofania e un'insegna davanti all'esercizio commerciale, previo consenso della proprietà.

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

Per contro deve essere dichiarata inammissibile la domanda riconvenzionale di parte convenuta, in quanto parte convenuta non ha formulato istanza di differimento d'udienza, ex art. 418 c.p.c.

La reciproca soccombenza delle parti giustifica la compensazione delle spese processuali.

P.Q.M.

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

Respinge la domanda di risoluzione del contratto di locazione inter partes, formulata da parte attrice;

Dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale di parte convenuta;

Dichiara compensate tra le parti le spese del giudizio.

Milano 21.2.2007

Il giudice unico

