

SENT. N° 7231/07  
REP. N° 5728/07

N. Sent. Cont.  
N.146/07 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott. Caterina Macchi, ex art.281 sexies c.p.c.,  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]

rappresentato e difeso dall'avv. Fabio Rizzo in virtù di delega in calce al ricorso

- ATTORE

CONTRO

[REDACTED]

- CONVENUTO CONTUMACE

+  
Emolumento

W

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

documentata la stipulazione tra [redacted] a qualità di locatore [redacted] e [redacted] a qualità di conduttore di un contratto di locazione avente ad oggetto un immobile sito in [redacted] con destinazione ad abitazione.

Il locatore ha formulato domanda di accertamento della cessazione del vincolo contrattuale per la scadenza del 30 giugno 2006 in forza di disdetta comunicata il 9 dicembre 2005; ha inoltre dedotto l'esistenza del consenso scritto del conduttore, ha formulato in subordine domanda di risoluzione del contratto per morosità lamentando il mancato pagamento dei canoni relativi al periodo maggio 2006-giugno 2007 per un totale di € 2.324,06; ha concluso chiedendo in ogni caso la condanna del conduttore al pagamento del predetto importo e dei canoni a scadere e degli oneri sino alla data dell'effettivo rilascio.

Il Tribunale osserva che non è stata prodotta la raccomandata con la quale il locatore ha comunicato la propria volontà di impedire il rinnovo del vincolo per un ulteriore quadriennio; è però stata prodotta una dichiarazione autografa del conduttore recante data 6 luglio 2006 del seguente tenore: "Io sottoscritto [redacted] dichiaro che lascerò l'appartamento di via [redacted] n. [redacted] al locatore [redacted] a decorrere dal 2/7/2006 per finita locazione il 30/6/2006." E' dunque comprovata in tal modo la volontà del conduttore di accettare la cessazione del vincolo contrattuale per la data di scadenza di fine giugno 2006.

La domanda di risoluzione del contratto per morosità, in quanto dedotta in via subordinata, risulta infondata.

Inoltre provato che il conduttore ha omesso il pagamento dei canoni e degli oneri a partire dal giugno 2006. Il locatore ha adempiuto al proprio onere probatorio producendo copia del contratto; spettava sul conduttore la prova dei fatti estintivi, impeditivi o modificativi del diritto azionato.

In merito alla domanda principale proposta dal locatore, il tribunale accerta pertanto la risoluzione del contratto di locazione alla data del 30 giugno 2006 e condanna il conduttore al pagamento dell'immobile.

Con riferimento all'art.56 della l.n.392 del 1978, tenuto conto della data di scadenza del contratto e della data dell'accettazione della disdetta, considerata la condotta di grave inadempimento del conduttore all'obbligazione di pagamento del corrispettivo, la data della esecuzione viene fissata al 7 giugno 2007.

LD

Il convenuto viene altresì condannato al pagamento dell'importo di € 2.324,06 per canoni e oneri condominiali scaduti, nonché al pagamento dei canoni successivamente scaduti nonché delle spese sino alla data della presente sentenza oltre interessi legali delle singole scadenze contrattuali al saldo ed altresì dell'indennità di occupazione, parametrata al corrispettivo contrattuale, che maturerà giorno per giorno sino alla data dell'effettivo rilascio.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in € 200,00 per spese e € 1.400,00 per diritti e onorari; 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) Accerta la cessazione del contratto di locazione alla data del 30 giugno 2006;
- 2) Condanna il convenuto [redacted] rilascio in favore del locatore dell'immobile sito in [redacted] e fissa per l'esecuzione la data del 7 luglio 2007;
- 3) Condanna il convenuto al pagamento in favore del locatore dell'importo di € 2.324,06 nonché al pagamento dei canoni successivamente scaduti e delle spese condominiali sino alla data della presente sentenza, oltre interessi legali dalla data delle singole scadenze contrattuali al saldo; condanna altresì il convenuto al pagamento dell'indennità di occupazione, parametrata al corrispettivo contrattuale, sino al giorno dell'effettivo rilascio;
- 4) Condanna il convenuto alla rifusione delle spese di lite sostenute dal ricorrente, liquidate in € 200,00 per spese e € 1.400,00 per diritti e onorari; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge;
- 5) Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 7 giugno 2007.

Il Giudice

