

SENT. N° 5963/07
REP. N° 5902/07

N. Sent. Cont.

N. 27554/2006 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**Il Tribunale di Milano, XIII Sezione civile, in persona del giudice monocratico
dott. Giacomo Rota, ex art.429 c.p.c.**

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

,
rappresentata e difesa dall'avv. Emanuele Martinoli in forza di procura a margine
dell'atto di citazione

- ATTRICE -

CONTRO


rappresentato e difeso dall'avv. Luigi Bandi e dal dott. Marco Panfilio in forza di
procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

Oggetto: intimazione sfratto per morosità e pagamento canoni

EM

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la signora [REDACTED] premesso di aver concesso in locazione l'unità immobiliare di sua proprietà sita in [REDACTED] al signor [REDACTED] ad uso esclusivo di ufficio, per un canone - comprensivo di oneri accessori - pari ad Euro 7.500,00 annui, intimava sfratto per morosità nei confronti di [REDACTED] in relazione al mancato pagamento dei canoni e degli oneri accessori maturati a partire dal terzo trimestre del 2005, per l'importo complessivo di Euro 5.048,00, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Si costituiva in giudizio il signor [REDACTED] che si opponeva alla convalida dello sfratto per morosità intimato e contestava l'ammontare della somma richiesta a titolo di canoni.

Disposto mutamento di rito, il Giudice accoglieva la richiesta di parte intimante volta all'ottenimento del titolo esecutivo di rilascio ex art. 665 c.p.c., per non essere stata la morosità intimata, a fronte di pagamenti parziali ad opera del conduttore, completamente sanata.

All'udienza del 29 novembre 2006 il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione, che però non sortiva esito alcuno.

Indi, dopo un'esauriente discussione, all'udienza del 4 giugno 2007 il Giudice pronunciava sentenza dando immediata lettura del dispositivo in udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che le domande formulate con il presente giudizio dalla locatrice [REDACTED] nei confronti del conduttore [REDACTED] meritino accoglimento nei limiti che si passa di seguito ad evidenziare.

Risulta pacifico dagli atti di causa che [REDACTED] ha concesso in locazione l'unità immobiliare di sua proprietà sita in [REDACTED] al conduttore [REDACTED] ad uso esclusivo di ufficio, per un canone - comprensivo di oneri accessori - pari ad Euro 625,00 mensili e ad Euro 7.500,00 annui (vedi doc. n. 1 fascicolo parte locatrice).

Parte locatrice ha asserito la sussistenza di un credito a suo favore di Euro 5.625,00 – fondante la domanda di risoluzione del contratto - sulla base della seguente ricostruzione dei fatti.

Ha in particolare dedotto il mancato pagamento da parte del conduttore dei canoni di locazione a far data dall'agosto 2005 sino al primo giugno 2006, data in cui l'immobile è stato rilasciato dal [REDACTED] oltre che il mancato pagamento della metà dell'imposta di registro pari ad Euro 64,00; considerato che durante il suddetto periodo (01.08.2005-31.05.2006) sono decorsi 10 mesi per complessivi Euro 6.250,00, se a tale somma si aggiunge il credito di Euro 64,00 dovuto dal conduttore per la causale di cui sopra, si ottiene la somma complessiva di Euro 6.314,00. La locatrice ha decurtato da tale cifra una parte di quanto pagato dal [REDACTED] con bonifico bancario effettuato il 28 febbraio 2006 per l'importo di Euro 1.200,00 (vedi doc. n. 3 fascicolo parte locatrice), vale a dire l'importo di Euro 689,00, pervenendo all'importo conclusivo richiesto pari ad Euro 5.625,00.

Infine parte locatrice ha evidenziato che il conduttore [REDACTED] è stato altresì debitore nei suoi confronti della somma di Euro 9.080,00, quale coobbligato solidale, per un debito pregresso afferente la stipulazione di un precedente contratto di locazione dello stesso immobile tra l'attrice [REDACTED] e la moglie de [REDACTED] debito che il Mones si era impegnato a saldare con il versamento di 17 rate mensili di Euro 511,00 ed una rata finale di Euro 393,00 (vedi doc. n. 4 fascicolo parte locatrice).

Parte conduttrice, seppur ammettendo di aver versato gli importi dovuti in maniera difforme dalle previsioni contrattuali a causa della non uniformità della riscossione dei compensi a lui dovuti nell'espletamento della propria attività professionale di broker assicurativo (vedi pagina 4 della memoria integrativa del 27 ottobre 2006), ha contestato la sussistenza della morosità *ex adverso* dedotta, sostenendo di aver corrisposto alla locatrice somme maggiori di quanto dovuto a titolo di canoni di locazione.

Ma la prospettazione dei fatti così come palesata dal conduttore [REDACTED] non può, ad una attenta analisi dei fatti e dei pagamenti intercorsi tra le parti, essere ritenuta

Ch

conforme al vero: al contrario è dalla stessa documentazione allegata da parte resistente – e senza tener conto delle ulteriori allegazioni documentali prodotte dalla locatrice all'udienza del 29 novembre 2006 che, piuttosto che essere tardive, si palesano del tutto irrilevanti ai fini del decidere – che si evince, a parere di questo Giudice, la fondatezza della tesi della locatrice [REDACTED]

Infatti le ricevute di pagamento prodotte da [REDACTED] (vedi docc. nn. da 1 a 9 fascicolo parte conduttrice) sono tutte precedenti la data dell'agosto 2005, data a partire dalla quale parte locatrice ha dedotto l'asserito inadempimento del conduttore [REDACTED] le stesse poi fanno riferimento a precise imputazioni di pagamento che si riferiscono a mesi precedenti l'agosto del 2005 e che saldano in parte i relativi crediti, ed in parte le rate mensili da 511,00 afferenti al pregresso debito intercorrente tra i [REDACTED] la [REDACTED]

Ad esempio, con il bonifico bancario di Euro 1.200,00, effettuato dal [REDACTED] a favore della locatrice il 28 febbraio 2006 (vedi doc. n. 3 fascicolo parte locatrice), parte conduttrice ha saldato la rata di agosto 2005 (Euro 625,00) + la metà delle spese di registrazione contratto (Euro 64,00): la somma di queste due voci, pari ad Euro 689,00, si riferisce al contratto oggetto del presente giudizio, mentre il rimanente importo di Euro 511,00 ($1.200,00 - 689,00 = 511,00$) è andato a coprire una delle rate mensili a tacitazione dell'altro debito. Pertanto correttamente la locatrice ha imputato al complessivo credito nascente dal contratto – pari ad Euro 6.314,00 - soltanto la somma di Euro 689,00, dal momento che con il pagamento tramite bonifico bancario di Euro 1.200,00 il conduttore, per sua stessa ammissione ed imputazione di pagamento, ha in parte provveduto a pagare i canoni del contratto di locazione ed in parte a saldare il pregresso debito con la [REDACTED] di talché correttamente parte attrice ha decurtato dal credito complessivo di Euro 6.314,00 il parziale importo di Euro 689,00.

Analogo discorso si può fare per gli altri pagamenti effettuati da [REDACTED]

Ad esempio, con la ricevuta di bonifico bancario del 28 agosto 2005 per l'importo di Euro 2.272,00 (vedi doc. n. 9 fascicolo parte conduttrice), il conduttore ha pagato, per

sua stessa ammissione ed imputazione di pagamento, le rate di canoni afferenti i mesi di giugno e luglio 2005 (Euro 1.250,00): con la restante somma, pari ad Euro 1.022,00 ($2.272,00 - 1.250,00 = 1.022,00$) il conduttore ha saldato due rate di Euro 511,00 relative agli stessi mesi di giugno e luglio 2005. Analogo discorso è avvenuto con la ricevuta di bonifico bancario del 24 giugno 2005 (vedi doc. n. 8 fascicolo parte conduttrice) per l'importo di Euro 1.136,00, con cui il [REDACTED] ha saldato la rata del maggio 2005 sia per quanto riguarda il canone locativo che oper quanto concerne la rata di 511,00 ($625,00 + 511,00 = 1.136,00$), con la ricevuta di bonifico bancario del 24 maggio 2005 (vedi doc. n. 7 fascicolo parte conduttrice) per l'importo di Euro 1.136,00, con cui il [REDACTED] ha saldato la rata di aprile 2005 sia per quanto riguarda il canone locativo che oper quanto concerne la rata di 511,00 ($625,00 + 511,00 = 1.136,00$), con la ricevuta di bonifico bancario del 24 febbraio 2005 (vedi doc. n. 6 fascicolo parte conduttrice) per l'importo di Euro 2.272,00, con cui il [REDACTED] ha saldato la rata di febbraio e marzo 2005 sia per quanto riguarda il canone locativo che oper quanto concerne la rata di 511,00 ($625,00 + 625,00 + 511,00 + 511,00 = 2.272,00$), e con l'estratto del conto corrente bancario del [REDACTED] di settembre 2004 (vedi doc. n. 2 fascicolo parte conduttrice), ove risulta un pagamento a favore della [REDACTED] per complessivi Euro 2.386,00, di cui probabilmente Euro 1.875,00 per un trimestre di locazione ed Euro 511,00 per la rata mensile da corrispondere a tacitazione del'altro debito pregresso contratto con la [REDACTED]

A conferma che con i pagamenti, definiti dalla difesa del conduttore "irregolari", il [REDACTED] abbia provveduto a tacitare sia i canoni afferenti al contratto stipulato con la [REDACTED] che il suo pregresso debito con la stessa - che, lo si ricorda, è relativo al precedente contratto di locazione dello stesso immobile tra l'attrice [REDACTED] e la moglie del [REDACTED] e per il quale l'odierno convenuto ha concesso una fideiussione - si possono infine far rilevare i documenti prodotti da parte conduttrice sub docc. nn. 3 e 4 del relativo fascicolo, con cui balza agli occhi il fatto che il [REDACTED] con tali esborsi pecuniari abbia provveduto a pagare esclusivamente il debito scaturente dalla fideiussione contratta a favore della moglie e nell'interesse della locatrice.

CM

Tanto detto, non può parte conduttrice sostenere che in realtà il complessivo ammontare dei pagamenti fatti alla locatrice superi il computo di quanto chiesto da quest'ultima a titolo di canoni (vedi quanto sostenuto dal conduttore [redacted] a pagina 6 della memoria integrativa del 27 ottobre 2006, dove risultano pagamenti per complessivi Euro 12.021,00 a fronte di un debito a titolo di canoni di locazione per Euro 11.250,00), dal momento che una parte dei pagamenti effettuati dal conduttore sono andati a coprire, sulla base delle imputazioni di pagamento effettuate dallo stesso conduttore [redacted] il pregresso debito di cui si è testé detto: la giurisprudenza del Supremo Collegio ha del resto chiarito che la facoltà accordata al debitore dall'art. 1193, comma primo, del codice civile, di indicare a quale debito debba essere imputato il pagamento, va esercitata e si consuma all'atto del pagamento medesimo, sicché una successiva dichiarazione del debitore, senza l'adesione del creditore, è giuridicamente inefficace (vedi la sentenza della Corte di Cassazione numero 4435 del 10 maggio 1996, rv. n. 497563).

Dalle considerazioni che precedono consegue che, residuando in capo al conduttore [redacted] un debito per mancato pagamento dei canoni pari a complessivi Euro 5.625,00 e costituendo tale inadempimento una condotta di non scarsa importanza ex art. 1455 c.c. oltre che legittimante l'avvalimento, da parte della locatrice [redacted] della clausola risolutiva espressa contenuta nell'art. 9 del contratto, deve essere dichiarata la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento imputabile al conduttore [redacted] con la condanna di quest'ultimo al pagamento, a favore di [redacted] [redacted], della somma di Euro 5.625,00 oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Deve al contrario rigettarsi la domanda di rivalutazione monetaria avanzata da parte locatrice in assenza della prova del maggior danno subito a causa del ritardo nel pagamento.

Il conduttore [redacted] deve infine essere condannato al pagamento delle spese del presente giudizio secondo la regola della soccombenza.

P. Q. M.

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

- 1) dichiara la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento imputabile al conduttore [REDACTED]
- 2) condanna il conduttore [REDACTED] pagamento a favore di [REDACTED] della somma di Euro 5.625,00 oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo;
- 3) condanna il conduttore [REDACTED] al pagamento delle spese di lite a favore di [REDACTED], spese liquidate in complessivi Euro 1.700,00, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge .

Così deciso in Milano, il 4 giugno 2007.

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota

