

SENT. N° 10338/07  
REP. N° 8359/07

N. Sent. Cont.

N. 19823/07 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott.ssa  
Caterina Macchi, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa

**DA**

[REDACTED]  
rappresentata e difesa dagli avv. Fabrizio Pollari e Daniela Zavattarelli in virtù di delega in calce  
all'atto di citazione

- INTIMANTE/ATTRICE -

**CONTRO**

[REDACTED]  
Rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] in virtù di delega a margine della comparsa  
di costituzione, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Aldo Finzi

- INTIMATA/CONVENUTA -

Oggetto: intimazione di sfratto per morosità

Conclusioni delle parti: per l'attrice memoria integrativa del 18 maggio 2007

Per la convenuta comparsa di costituzione

3  
7

CO7

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida ritualmente notificato la ██████████ in qualità di locatore, intimava sfratto per morosità alla ██████████ conduttrice di una porzione immobiliare sita all'interno della stazione di Milano porta Garibaldi in virtù di un contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 25 gennaio 2006, lamentando il mancato pagamento di canoni e spese relativi ai primi tre trimestri dell'anno 2006, per un ammontare complessivo di € 36.020,70. La locatrice chiedeva altresì la condanna della conduttrice al pagamento dell'importo anzidetto, oltre l'ammontare dei canoni a scadere sino alla data del rilascio e agli interessi convenzionali di mora.

All'udienza di convalida si costituiva in giudizio l'intimata, la quale si opponeva alla convalida esponendo di aver costituito a favore della locatrice ed in conformità al titolo contrattuale una fideiussione bancaria a prima richiesta destinata a garantire la controparte anche con riferimento all'obbligazione di corresponsione dei canoni e delle spese; contestava pertanto la sussistenza di un debito a proprio carico e lamentava, inoltre, di aver subito danni da allagamento che avevano costretto ad una temporanea sospensione dell'attività commerciale; eccepiva quindi in compensazione il credito per i danni sofferti.. Il giudice emetteva ordinanza di rilascio e disponeva la conversione del rito, assegnando termine alle parti per l'integrazione dei rispettivi atti, attività cui provvedeva la sola parte intimante.

Senza svolgimento di attività istruttoria all'udienza del 21 settembre 2007, esaurita la discussione, la causa veniva decisa dando immediata lettura del dispositivo.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione deve essere respinta.

Va in primo luogo ribadito che la mancata escussione della fideiussione da parte di ██████████. appare rientrare nelle legittime facoltà della locatrice, la quale ha diritto, ma non obbligo, di escutere preventivamente il garante e conserva dunque la facoltà di lasciare integra la garanzia perché mantenga la sua funzione con riferimento alle altre obbligazioni traenti titolo dal contratto; già alla data

dell'udienza della fase sommaria, peraltro, il credito non soddisfatto risultava incontestatamente essere sensibilmente superiore all'importo ritraibile dall'escussione del garante. Nessuna prova, in secondo luogo, è stata offerta quanto all'esistenza di vizi o danni all'immobile idonei a giustificare l'integrale omissione del pagamento del corrispettivo della locazione: la prospettazione della convenuta, astrattamente riconducibile alla disciplina prevista dall'art. 1460 c.c., deve infatti essere valutata alla luce del principio ripetutamente affermato dalla Suprema Corte ( recentemente ribadito nella sent. n. 8425/06 ) secondo il quale la sospensione totale o parziale del pagamento del canone di locazione è legittima soltanto qualora vi sia proporzione fra i rispettivi inadempimenti delle parti, da valutarsi con riferimento all'intero equilibrio del contratto e al canone di buona fede.

Alla luce di quanto fin qui affermato, deve accogliersi la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della conduttrice, che viene condannata al rilascio dell'immobile. La data di inizio dell'esecuzione viene confermata per il 30 aprile 2007.

La convenuta viene altresì condannata al pagamento dell'importo di € 59.790,38 pari al credito per canoni e spese maturato dalla locatrice alla data del 9 marzo 2007 ( cfr. dichiarazione resa dal procuratore dell'attrice a verbale dell'udienza del 12 marzo 2008, non contestata dalla conduttrice ), nonché degli ulteriori canoni a scadere sino alla data del rilascio; oltre interessi convenzionali di mora ex art. 10 del contratto inter partes sino al saldo.

Consegue alla soccombenza la condanna della convenuta al pagamento delle spese di lite sostenute dall'attrice liquidate in € 250,00 per spese, € 800,00 per diritti, € 900,00 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali, IVA e CP come per legge.

La presente 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:

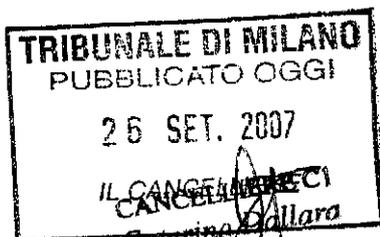
8 3

407

- 1) Pronuncia la risoluzione del contratto per inadempimento della società conduttrice e la condanna al rilascio dell'immobile sito in Milano nel complesso della stazione di Milano porta Garibaldi piazza Freud;
- 2) Fissa per l'esecuzione il giorno 30 aprile 2007;
- 3) Condanna la s [REDACTED] al pagamento in favore dell'attrice dell'importo di € 59.790,38 pari ai canoni maturati alla data del 9 marzo 2007, nonché degli ulteriori canoni scaduti e a scadere sino alla data dell'effettivo rilascio; oltre gli interessi convenzionali ex art. 10 del contratto di locazione dalle singole scadenze contrattuali al saldo;
- 4) Rigetta ogni altra domanda;
- 5) Condanna la convenuta alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attrice liquidate in € 250,00 per spese, € 800,00 per diritti, € 900,00 per onorari; oltre rimborso forfetario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge
- 6) Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 21 settembre 2007.

Il Giudice



La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano.

27 SET. 2007

