

SENTENZA N.  
N.11687/07 R.G.

12980/07  
10325/07

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 13a CIVILE  
GIUDICE UNICO

Dott. Marco MANUNTA  
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa promossa

DA

██████████ c.f. ██████████ col proc. dom. avv.  
F. Casarano, via Larga 15, Milano, per procura come in  
atti,

ATTRICE

CONTRO

██████████ p.i. ██████████ col proc. dom. avv.  
C. Perrelli, via Gonzaga 7, Milano, per procura come in  
atti,

CONVENUTA

OGGETTO: risoluzione per morosità.

All'esito della discussione orale nel corso  
dell'odierna udienza e sulle conclusioni precisate come  
a verbale che precede, il G.U., visto l'art.281 sexies  
c.p.c.,

ritenuto in fatto che

- con atto di citazione regolarmente notificato la  
██████████ conveniva in giudizio la ██████████  
██████████ al fine di ottenere convalida di sfratto per  
morosità relativamente all'immobile sito in Milano,  
via Giardino n.1, condotto in locazione dalla  
convenuta ad uso commerciale;

lh

- l'intimata si costituiva opponendosi alla convalida ed eccependo di aver sanato la morosità prima dell'udienza;
- il giudice, dato atto dell'intervenuto pagamento nelle more, rigettava l'istanza di convalida e quella di rilascio, disponendo la conversione del rito;
- dopo l'udienza ex art.420 c.p.c. la causa veniva rinviata per la discussione alla data odierna;  
ritenuto in diritto che:
  - il ritardo nei pagamenti è pacifico;
  - il contratto di locazione in atti prevede la facoltà del locatore di chiedere la risoluzione in caso di violazione della clausola (definita essenziale) relativa al canone e alla sua scadenza;
  - la convenuta eccepisce che tale clausola dovrebbe ritenersi tacitamente abrogata in virtù di comportamenti concludenti della parte locatrice, che avrebbe accettato adempimenti tardivi nei pagamenti;
  - l'eccezione deve essere accolta alla luce del principio giurisprudenziale enunciato dalla [REDACTED] nella sentenza n.90 del 1991: "La tolleranza del locatore nel ricevere il canone oltre il termine stabilito rende inoperante la clausola risolutiva espressa prevista in un contratto di locazione, quando essa si sia consolidata attraverso un comportamento abituale; la clausola riprende, peraltro, la sua efficacia se il creditore, che non intende rinunciare ad avvalersene, provveda, successivamente al suo precedente comportamento contrario al mantenimento in vita di detta clausola, con una nuova manifestazione di volontà, a richiamare il debitore all'esatto adempimento delle sue obbligazioni";



- nella specie, sia pure con riferimento a soggetti diversi subentrati nella qualità di parte locatrice, è pacifico che la conduttrice abbia eseguito tardivamente i pagamenti del canone in un numero rilevante di casi, senza che ciò abbia suscitato la reazione (in chiave di risoluzione o di minaccia di risoluzione) del contratto;
- deve, quindi, ritenersi che in modo inequivoco la parte locatrice abbia manifestato l'intenzione di non volersi avvalere della clausola contrattuale in oggetto e che solo successivamente all'intimazione, introduttiva del presente giudizio, la clausola abbia riassunto la sua efficacia tra le parti;
- ne segue il rigetto della domanda;
- considerata l'effettiva esistenza dei ritardi, ricorrono giusti motivi per dichiarare compensate tra le parti le spese di giudizio;

PQM

Definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così provvede:

1. Rigetta la domanda di risoluzione del contratto di locazione relativo all'immobile sito in Milano, via Giardino n.1, condotto in locazione dalla convenuta ad uso commerciale;
2. dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di giudizio.

La presente sentenza si intende pubblicata con la lettura datane in udienza.

Milano 27.11.07.

Il G. U.


