

N. Sent. Cont.

N. 23295/2006 R.G.

SENT. N° 2463/08
REP. N° 3599/08

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

[REDACTED]

rappresentata e difesa dagli avv. Mario Zenga e Daniela Savasi in forza di procura a
margine dell'atto di citazione

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED]

rappresentato e difeso dall'avv. Vincenzo Moffa in forza di procura a margine della
comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

Oggetto: intimazione sfratto per morosità e pagamento canoni

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida [REDACTED] chiedeva la risoluzione del contratto di locazione - avente ad oggetto un immobile adibito ad uso abitativo ubicato in [REDACTED] [REDACTED] piano rialzato, scala C - stipulato in data 17 ottobre 2004 con il signor [REDACTED] [REDACTED] a causa del mancato pagamento, da parte di quest'ultimo, dei canoni di locazione e delle spese accessorie per il periodo 01.02.05 - 01.02.06 per complessivi Euro 7.700,00, e la condanna del conduttore al pagamento del dovuto a titolo di canoni di locazione ed oneri accessori maturati e maturandi sino all'esecuzione dello sfratto con gli interessi legali dalle singole scadenze al saldo, nonché al rilascio dell'immobile locato.

Si costituiva in giudizio il conduttore [REDACTED] contestando in fatto e diritto il merito delle pretese vantate dall'attrice, opponendosi alla convalida dello sfratto ed esponendo: che il contratto di locazione stipulato con la [REDACTED] era stato pattuito per soddisfare esigenze locative di natura transitoria; che, di conseguenza, la misura del canone invocata dalla locatrice era spropositata, atteso che l'ammontare del corrispettivo dovuto dal conduttore doveva essere parametrato nel minore importo risultante dall'applicazione dell'Accordo locale per la città di Milano; che la clausola negoziale che aveva previsto un canone maggiore doveva ritenersi nulla ex art. 13 della legge n. 431 del 1998, residuando a suo favore, considerati i complessivi pagamenti effettuati a favore della locatrice, un credito pari ad Euro 2.139,83; che, ad ogni buon conto, per il periodo 01.10.04 - 31.03.06 aveva versato in contanti il canone di locazione concordato senza ricevere alcuna ricevuta di pagamento.

Tanto premesso, [REDACTED] chiedeva in via principale il rigetto delle domande attoree ed in via riconvenzionale, previo accertamento della natura del contratto di locazione ad uso transitorio e della effettiva misura del canone dovuto, la condanna di [REDACTED] alla restituzione della somma di Euro 2.139,83 o di quanto ritenuto di giustizia, oltre interessi legali dal versamento al saldo.

Disposto il mutamento del rito ex art. 426 c.p.c. e concessa l'ordinanza di rilascio a favore della locatrice, il Giudice fissava udienza di comparizione parti e discussione della causa.

Non veniva svolta istruttoria alcuna, essendo la causa di natura documentale e pronta per la decisione.

Indi, all'udienza del 5 marzo 2008, il Giudice invitava i procuratori delle parti alla discussione della causa all'esito della quale pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che le domande formulate da [REDACTED] nei confronti del conduttore [REDACTED] meritino integrale accoglimento.

E' documentato tra le parti dell'odierno giudizio l'esistenza di un contratto di locazione, avente ad oggetto l'immobile ubicato in [REDACTED] piano rialzato, scala C, con cui parte intimante ha locato al convenuto un immobile ad uso abitativo per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria (vedi doc. n. 2 fascicolo parte convenuta).

La locatrice ha allegato l'inadempimento del convenuto [REDACTED] alle obbligazioni previste nel contratto di locazione e relative al pagamento dei canoni e delle spese accessorie a far data dal febbraio 2005 sino alla data dell'effettivo rilascio avvenuto il 28 novembre 2006 per complessivi Euro 15.341,06: la locatrice ha ricavato tale importo sommando l'ammontare di Euro 13.100,00 per i canoni non pagati sino alla data del rilascio (vedi il prospetto dei conteggi indicato nella memoria di parte attrice depositata in Cancelleria in data 8 gennaio 2008 a pagina 5), l'ammontare di Euro 234,35 per il 50 % della tassa di registrazione dovuto dal conduttore (vedi docc. n. 3 e 4 fascicolo parte locatrice), l'ammontare di Euro 161,85 per la [REDACTED] rimasta inevasa (vedi doc. n. 9 fascicolo parte locatrice), nonché l'ammontare di Euro 1.844,86 a titolo di oneri accessori per gli anni 2005 e 2006.

Il conduttore dal canto suo non ha contestato le singole voci come sopra indicate, ma ha dedotto di aver correttamente adempiuto ai pagamenti richiesti sia pur in contanti

ed in assenza delle relative quietanze, e che la natura del contratto stipulato con la locatrice, in quanto tendente a soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, aveva determinato necessariamente la inefficacia della pattuizione contrattuale avente ad oggetto la misura del canone mensile dovuto con la sostituzione del minor importo da corrispondere calcolato secondo i criteri dell'accordo locale per la città di Milano. Ma, contrariamente a quanto asserito da parte convenuta, dagli atti di causa non è emerso la sussistenza di alcun pagamento effettuato a favore della locatrice, non essendo state prodotte le quietanze di pagamento né avendo il conduttore provato l'adempimento, di talché, in assenza della prova del pagamento da parte del convenuto, l'inadempimento del conduttore ed il conseguente credito azionato dal locatore deve ritenersi provato, in ossequio al principio di presunzione di persistenza del diritto fatto proprio dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 13533 del 30 ottobre 2001.

Ne consegue che va dichiarata la risoluzione del contratto intercorrente tra le odierne parti del giudizio per inadempimento imputabile al convenuto [REDACTED] che quest'ultimo deve essere condannato al rilascio dell'immobile locato a favore di parte locatrice; del pari deve essere disattesa la domanda riconvenzionale fatta valere dal conduttore [REDACTED] per mancanza della relativa prova.

Quanto ai canoni di locazione dovuti da parte conduttrice, se nella misura indicata in contratto o in quella che si ricava dall'applicazione dei parametri dell'Accordo locale per la città di Milano, questo Giudice ritiene di aderire all'assunto, sostenuto dalla dottrina dominante, secondo cui da un lato sussistono varie figure di locazione ad uso transitorio e dall'altro non a tutti i contratti di locazione stipulati ad uso transitorio si deve necessariamente applicare la misura del canone concertato secondo le modalità di cui agli artt. 4, secondo comma, e 4 *bis* della legge n. 431 del 1998; gli artt. 5 e 8, comma terzo, della legge n. 431 del 1998 ammettono infatti che accanto alla locazione ad uso transitorio fiscalmente privilegiata ve ne siano altre a canone libero, come è avvenuto nel caso al vaglio del presente giudizio, in cui è stato rimesso al

libero gioco delle parti la predeterminazione del canone dovuto senza che il Legislatore od il Giudice possa sindacare alcunché.

Ne consegue che, anche alla luce della mancata prova di pagamento alcuno ad opera del conduttore [REDACTED] quest'ultimo deve essere condannato al pagamento della complessiva somma di 15.341,06 a favore della locatrice oltre interessi legali decorrenti dalle singole scadenze sino all'effettivo saldo.

Le spese del presente giudizio, nella misura che si liquida in dispositivo, vanno poste a carico del convenuto secondo il principio di 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 intercorrente tra le parti del giudizio per inadempimento imputabile al conduttore [REDACTED];
- 2) conferma l'ordinanza emessa dal Tribunale di Milano in data 3 aprile 2006;
- 3) condanna [REDACTED] al pagamento, a favore di [REDACTED] della somma di Euro 15.341,06 oltre interessi legali dalle singole scadenze all'effettivo saldo;
- 4) condanna [REDACTED] al pagamento, a favore di [REDACTED] delle spese di lite liquidate in complessivi Euro 2.400,00 oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, il 5 marzo 2008

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota

