

SENT. N° 3856/08  
REP. N° 11066/08

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,  
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. RG 50984/04

Promossa da:

[redacted] rappresentato e difeso per procura speciale

alle liti in atti dall'avv. Paolo Franco

Attore

Contro

[redacted] rappresentato e

difeso per procura speciale alle liti in atti dall'avv. Roberto Longoni

Convenuta

In punto a: risoluzione contratto di locazione



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato in data 28.4.2004 [redacted] Milano intimava [redacted] lo sfratto per morosità in relazione ad un immobile, sito in Milano [redacted] [redacted] concesso in locazione alla convenuta con contratto in data 20.1.1987 e deduceva che la conduttrice era inadempiente nel pagamento di canoni di locazione ed oneri accessori per il complessivo importo di euro 43.327,54.

La convenuta si costituiva in giudizio eccependo di aver pagato la fattura n. 5622 dell'8.10.2001 versando il minor importo di euro 11.618,97, corrispondente al solo canone; di aver altresì pagato in data 30.4.2004 la fattura n. 8435/04, versando il minor importo di euro 11.618,97 e di aver sospeso, a decorrere dal terzo trimestre 2001, il pagamento degli oneri accessori, limitandosi a versare esclusivamente l'importo dovuto per canoni di locazione, pari ad euro 11.618,97, in quanto evidenziava che la proprietà non aveva mai inviato i giustificativi delle spese, che negli ultimi anni erano aumentate in modo esponenziale.

Il giudice respingeva l'istanza di ordinanza provvisoria di rilascio; disponeva il mutamento del rito ed assegnava alle parti termini perentori per l'integrazione degli atti difensivi.

Successivamente, espletati gli incumbenti di cui all'art. 420 c.p.c., disponeva c.t.u. diretta ad accertare l'ammontare degli oneri accessori dovuti dal conduttore per il periodo in contestazione.

Disponeva poi supplemento di c.t.u. per la determinazione del canone dovuto nel periodo corrispondente.

Infine all'udienza del 20.11.2008 pronunciava sentenza sulle conclusioni in epigrafe specificate, dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Per quanto riguarda la morosità del conduttore nel pagamento degli oneri accessori si osserva quanto segue.

 ha riconosciuto di aver sospeso <sup>il</sup> pagamento degli oneri accessori a decorrere dal terzo trimestre 2001, in quanto sosteneva che le spese addebitategli dalla proprietà erano ingiustificate.



Effettivamente la consulenza tecnica espletata ha permesso di accertare che nel periodo oggetto di causa (1.10.2001/4.4.2004) gli importi dovuti dal conduttore a titolo di oneri accessori ammontano ad euro 972,98 oltre iva, per un totale di euro 1.167,58, importo di gran lunga inferiore rispetto a quello domandato.

In particolare il consulente tecnico d'ufficio ha precisato di non aver tenuto conto di spese inerenti l'acqua e la tassa rifiuti, in quanto è emerso che il conduttore versa l'importo dovuto direttamente ai rispettivi gestori;



di non aver addebitato la voce autoclave in quanto il conduttore ha un proprio contatore; di non aver considerato la quota acquisto combustibile di riscaldamento, in quanto è stato acclarato che il conduttore è dotato di un impianto autonomo di riscaldamento e, infine, ha rilevato di aver escluso le spese di manutenzione dell'impianto di riscaldamento, non risultando di sua competenza.

Le conclusioni cui è pervenuto il consulente tecnico d'ufficio, immuni da vizi logici o tecnici, sono senz'altro meritevoli di essere seguite.

Esse, del resto, non si discostano sostanzialmente dalle conclusioni cui è pervenuto il consulente tecnico di parte attrice, che ha riscontrato una morosità per oneri accessori di euro 1.316,31 (così CTP XXXXXXXXXX).

Le divergenze maggiori tra la consulenza tecnica d'ufficio e quella del c.t. di parte sono relative, invece, all'ammontare degli importi dovuti a titolo di canone di locazione.

A questo proposito rileva parte attrice che il bonifico, di euro 11.618,97, emesso dal conduttore in data 20.11.2001, era stato imputato, parzialmente a fatture, non pagate, emesse nel periodo ottobre 2000-luglio 2001, mentre soltanto il minor importo di euro 1.367,07 era andato a soddisfare, parzialmente, la fattura n. 5622 del 2001.

Per contro parte convenuta ha contestato l'imputazione dei pagamenti effettuata dalla locatrice, facendo presente che il conduttore aveva

effettuato il pagamento del canone, imputandolo espressamente alla fattura n. 5622, come risultava dal tenore del bonifico bancario in atti.

L'imputazione di pagamento, effettuata dal debitore, trovava riscontro, secondo la tesi di parte convenuta, nella contabile [REDACTED] [REDACTED] ove la causale di versamento era indicata, per l'appunto, quale "acconto fattura n 5622 del 8.10.2001" (così doc. 7 e, fascicolo parte attrice).

La tesi di parte convenuta non appare condivisibile per i seguenti motivi. Secondo il prevalente orientamento della giurisprudenza di legittimità, poiché il pagamento del canone di locazione costituisce un'obbligazione periodica, che il conduttore è tenuto a versare alle scadenze pattuite, spetta al locatore indicare a quali canoni, scaduti e non corrisposti, debbano essere imputate le somme versate dal conduttore, a prescindere dalla diversa imputazione di pagamento effettuata dalla controparte (cfr. in tal senso Cass. 6 luglio 1983 n. 4559).

Nel caso di specie risulta dalla tabella dei pagamenti prodotta da parte attrice (così doc. 8) che il pagamento effettuato in data 20.11.2001 è stato imputato [REDACTED] nel seguente modo: con reversale n. 3391/2001 di euro 4.893,56 quale saldo della fattura n. 5618/00, con reversale n. 3392/01 di euro 5.358,35 a saldo delle fatture nn. 1284/01, 2595/01, 4033/01, con reversale n. 3394/01 di euro 1.367,07 a saldo della fatture n. 5622/01.

Anche la contabile di versamento rilasciata [redacted] non può assumere valore di accettazione dell'imputazione di pagamento effettuata dal debitore, in quanto in tale documento sono espressamente specificate le reversali con cui sono stati registrati i pagamenti del conduttore. \*

Pertanto, a fronte delle specifiche imputazioni di pagamento, effettuate da parte attrice, parte convenuta (gravata del relativo onere probatorio) avrebbe dovuto dimostrare di aver saldato anche le fatture nn. 5618/00, 1284/01, 1284/01, 2595/01 e 4033/01 in modo da escludere qualsiasi morosità.

Per contro parte convenuta non ha offerto alcuna prova in tal senso; né può ritenersi che i pagamenti siano stati imputati a crediti prescritti, in quanto alla data dell'imputazione (14.12.2001) non era ancora maturata la prescrizione neppure per il debito più antico, corrispondente alla fattura n. 5618/00.

Pertanto, a prescindere da ogni considerazione circa la morosità per oneri accessori, il mancato pagamento della fattura n. 5622/01 per l'importo di euro 11.618,98 (corrispondente al solo canone) appare obiettivamente grave, ex art. 1455 c.c., in quanto persiste tuttora e giustifica la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione.

Per tali motivi [redacted] deve essere condannata a rilasciare l'immobile locato, libero da persone e/o cose in favore del locatore.



Ai fini dell'esecuzione coattiva del rilascio, ex art. 56 legge 392/78, appare equo fissare la data del 20.3.2009.

Per quanto riguarda la domanda di parte attrice <sup>inerente il</sup> pagamento dei canoni di locazione maturati e degli oneri accessori si osserva quanto segue.

Circa gli oneri accessori la consulenza tecnica d'ufficio ha accertato che le spese ripetibili gravanti sul conduttore nel periodo ottobre 2001/aprile 2004 ammontano ad euro 1.167,58 iva compresa.

Poiché il conduttore ha riconosciuto di averne sospeso il pagamento, il credito di parte attrice per gli oneri accessori, così quantificati, appare incontestabile.

Alla luce delle considerazioni innanzi svolte deve ritenersi dovuto anche il pagamento della fattura n. 5622/01 per l'importo di euro 11.618,98, corrispondente al solo canone.

Invece nulla è dovuto a titolo di pagamento della fattura n. 8435/04, in quanto parte convenuta ne ha provato il versamento con bonifico in data 30.4.2004 (così doc. 5 in atti).

I pagamenti delle altre fatture (che sono pacificamente inerenti ad oneri accessori) non sono dovuti, in quanto la consulenza tecnica d'ufficio ha acclarato che gli importi da addebitare al conduttore ammontano al minor importo di euro 1.167,58.

Debbono essere respinte le domande di pagamento di ulteriori somme a titolo di oneri accessori, perché non provate.

Per tali motivi parte convenuta deve essere condannata a pagare alla controparte la somma di euro 12.786,56 oltre agli interessi legali dal 28.4.2004 (di della domanda) al saldo.

Tenuto conto che la domanda di parte attrice, introdotta per una morosità di euro 43.327,54, ha trovato soltanto parziale accoglimento, ricorrono le condizioni per dichiarare compensate per un terzo le spese di lite.

I due terzi residui delle spese processuali, liquidate come da dispositivo, gravano sulla parte convenuta, stante la sua prevalente soccombenza.

Le spese di c.t.u., liquidate con separato decreto, restano a carico solidale delle parti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Dichiara la risoluzione del contratto di locazione inter partes per inadempimento del conduttore;

Ordina [redacted] di rilasciare l'immobile, sito in Milano, [redacted] libero da persone e/o cose in favore del locatore;

Fissa per l'esecuzione coattiva del rilascio la data del 20.3.2009;

Condanna la convenuta a pagare [redacted] la somma di euro 12.786,56 oltre agli interessi legali dal 28.4.2004 al saldo;

Dichiara compensate per un terzo le spese di lite;



Condanna parte convenuta a rifondere a parte attrice i due terzi residui delle spese processuali, che liquida nel complessivo importo di euro 5.066,00 (euro 200,00 per spese, euro 2.006,00 per diritti, euro 2.860,00 per onorari) oltre iva, cpa e rimborso forf. 12,5%.

Milano 20.11.2008

Il giudice unico

