

SENT. N° 2233/09
REP. N° 1837/09

SENTENZA N.
N. 77093/2007 R.G.


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

dott.ssa Daniela Troiani
ha pronunciato la seguente

SENTENZA


nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa

DA

 rappresentato e difeso
dall'avv. Michele Memola del Foro di Monza ed elettivamente domiciliato ai fini del
presente giudizio in Milano, piazza F.lli Bndiera n. 13, presso lo studio dell'avv.
Mario Natale, come da procura a margine dell'atto di intimazione di sfratto e
citazione per la convalida

ATTORE INTIMANTE

CONTRO

 rappresentata e
difesa dalla dott.ssa Eleonora Pradal ed elettivamente domiciliata presso lo studio di
quest'ultima in Parabiago (MI), via Emmanuel Kant n. 26, come da procura a
margine della comparsa di costituzione e risposta depositata il 19 settembre 2008

CONVENUTA INTIMATA

CONCLUSIONI: vedi fogli allegati, siglati dal giudice

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto ritualmente notificato in data 2 novembre 2007 [REDACTED] [REDACTED] intimava nei confronti di [REDACTED] sfratto per morosità in relazione all'unità immobiliare di sua proprietà sita in Milano, [REDACTED] concessa in locazione alla predetta con contratto avente decorrenza dal 1° agosto 2000, tacitamente rinnovato fino al 31 luglio 2008, ed instava per la convalida dello sfratto da parte dell'adito Tribunale di Milano.

Esponiva lo [REDACTED] che, essendo stato pattuito il canone di locazione nell'importo annuo di Euro 6.197,48, da aggiornarsi annualmente in base al 75% dell'indice Istat e da corrispondersi in quattro rate scadenti in data 1/8, 1/11, 1/2 e 1/5, la conduttrice per il periodo agosto 2004 – novembre 2005 non aveva pagato alcunché per oneri condominiali, interamente sostenuti dal locatore, e non aveva versato parte del canone di locazione, rimanendo debitrice della somma complessiva di Euro 4.150,00 (pari alla differenza fra Euro 11.810,00 dovuti ed Euro 7.660,00 versati).

In data 29/12/2005 il locatore aveva notificato alla [REDACTED] atto di intimazione di sfratto e contestuale citazione per la convalida ed all'udienza di convalida del 25/1/2006 era comparsa la conduttrice, che aveva contestato il *quantum debeatur*, asserendo di essere debitrice della minor somma di Euro 1.240,55, a fronte della richiesta di Euro 4.150,00.

Essendo stato disposto il mutamento del rito, la [REDACTED] si era costituita ed aveva affermato l'infondatezza delle domande attoree per essere l'immobile affetto da vizi che ne avevano diminuito il godimento.

Con sentenza del 21 maggio 2007 il giudice aveva rigettato la domanda dello [REDACTED] di risoluzione contrattuale non avendo ravvisato nella condotta

della conduttrice un inadempimento di gravità tale da giustificare la cessazione del rapporto.

Fatta tale premessa lo [REDACTED] esponeva che in data 13 settembre 2007 la [REDACTED] aveva corrisposto per il periodo 1/8/2007 – 31/10/2007 la somma di Euro 1.000,00 anziché quella contrattualmente prevista di Euro 2.055,00, per un asserito “gravissimo ed improvviso disagio economico intervenuto”.

Pertanto, in considerazione del fatto che la [REDACTED] era debitrice della complessiva somma di Euro 5.205,00, lo [REDACTED] si determinava ad intimarle nuovamente sfratto per morosità.

All'udienza di convalida del 3 dicembre 2007 la [REDACTED] compariva personalmente e si opponeva alla convalida *“contestando l'ammontare delle somme imputate a debito e manifestando la volontà di adempiere alle obbligazioni effettivamente dovute”*.

Il giudice accoglieva l'istanza dell'intimante di emissione di ordinanza ex art. 665 CPC, fissando per l'esecuzione la data del 31 gennaio 2008, e disponeva il mutamento del rito, assegnando termine per memorie integrative, che entrambe le parti provvedevano a depositare.

L'attore nel proprio atto rilevava la pretestuosità dell'opposizione della [REDACTED] evidenziando che dal settembre 2007 al 30 giugno 2008, a fronte di canoni dovuti per la somma di Euro 8.052,00, la stessa aveva versato l'importo di Euro 2.500,00, e l'ultimo pagamento -di Euro 572,00- era stato effettuato nel novembre 2007. La somma complessivamente dovuta dalla [REDACTED] ammontava, quindi, ad Euro 9.702,00 e l'inadempimento era di “non scarsa importanza”, concernendo l'obbligazione primaria del conduttore.

Pertanto, l'attore chiedeva che il Tribunale, confermata l'ordinanza di rilascio ex art. 665 CP, dichiarasse la risoluzione del contratto di locazione

per inadempimento della conduttrice [redacted] e condannasse quest'ultima al pagamento a suo favore dei canoni di locazione scaduti sino al 30/6/2008, pari ad Euro 9.702,00, nonché di quelli a scadere sino all'effettivo rilascio dell'immobile, oltre agli interessi legali dalle scadenze al saldo, con vittoria di spese processuali.

La [redacted] si costituiva e, premesso di aver rilasciato spontaneamente l'immobile in data 1 luglio 2008, affermava di aver rilevato i primi difetti dell'immobile ventuno giorni dopo aver preso possesso dell'appartamento e di averli prontamente comunicati alla proprietà; aggiungeva che, nonostante nel corso degli anni avesse ripetutamente richiesto l'intervento del locatore per la rimozione dei vizi dai quali era affetto l'immobile, nulla era stato fatto; pertanto, dopo aver avvertito la proprietà che in mancanza di intervento avrebbe corrisposto il canone in misura ridotta, in ossequio alla previsione di cui all'art. 1460 cod. civ. aveva versato canoni trimestrali minori, imputati a totale copertura delle spese ed a parziale copertura del canone.

Il 13/9/2007 aveva comunicato al locatore di poter adempiere solo parzialmente al pagamento del canone trimestrale per un improvviso e grave disagio economico, ma aveva ricevuto in risposta l'intimazione di sfratto.

Fatte tali premesse la convenuta eccepiva l'inammissibilità delle domande attoree, ed in particolare sia della domanda di risoluzione contrattuale per inadempimento, poiché il contratto si era risolto alla naturale scadenza del 31 luglio 2008, avendo lo [redacted] comunicato formale disdetta in data 28 aprile 2007, e l'appartamento era stato rilasciato in data 1 luglio 2008, sia della domanda di condanna al pagamento dei canoni di locazione e degli interessi, poiché domanda nuova, formulata nella memoria integrativa ma

non nell'atto di intimazione di sfratto.

La convenuta evidenziava, in ogni caso, che nell'indicazione dell'importo richiesto l'intimante aveva ommesso di tenere conto di alcune somme a suo credito, ed in particolare del deposito cauzionale di Euro 1.549,37, della mensilità 1-31 luglio di Euro 682,00, del rimborso spese ripetibili per il periodo di conguaglio gestione 2007/2008 e degli interessi sul deposito cauzionale per il periodo 1 agosto 2007/ 31 luglio 2008.

La convenuta affermava, poi, di aver volutamente corrisposto un canone inferiore al dovuto, ai sensi dell'art. 1460 cod. civ., in quanto i vizi dell'immobile avevano diminuito in valore di quest'ultimo ed il suo godimento. Il locatore, infatti, si era reso inadempiente rispetto alla normativa sulla messa in sicurezza dell'impianto elettrico e dello scaldabagno, aveva ommesso di effettuare le necessarie operazioni di straordinaria amministrazione, con particolare riferimento agli infissi, alla pavimentazione ed all'impianto idraulico.

Pertanto, in via preliminare la ████████ chiedeva che il Tribunale dichiarasse l'inammissibilità delle domande attoree; in via principale di merito chiedeva che fosse accertato il legittimo esercizio dell'eccezione di inadempimento e rigettate le domande dell'attore; in via subordinata di merito instava affinché, nel caso in cui non fosse ritenuto legittimo l'esercizio dell'eccezione di inadempimento, fosse ridotto il canone in misura proporzionale alla diminuita utilità conseguita, nella misura da accertarsi in corso di causa, anche secondo il prudente apprezzamento del giudice; in via riconvenzionale instava affinché lo ████████ fosse condannato al risarcimento del danno per inadempimento delle obbligazioni del locatore, nella misura da determinarsi in corso di causa, anche in via equitativa, in ogni caso con vittoria di spese processuali.

All'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 420 CPC veniva



esperito il tentativo di conciliazione e concesso un rinvio, su richiesta concorde dei procuratori delle parti, in pendenza di trattative; indi, stante l'impossibilità di definire la controversia in via conciliativa, all'udienza del 18 febbraio 2009 le parti procedevano alla discussione orale ed il giudice pronunciava sentenza, dando lettura del dispositivo e della contestuale motivazione.

Anzitutto va disattesa l'eccezione di inammissibilità delle domande attoree formulata dalla convenuta [REDACTED]

Infatti, la domanda di risoluzione contrattuale per inadempimento del conduttore proposta dallo [REDACTED] nel presente procedimento, promosso con atti di intimazione notificato in data 2/11/2007, non è preclusa dal fatto che il medesimo avesse comunicato, con lettera del 18/4/2007, tempestiva disdetta contrattuale per la successiva scadenza contrattuale del 31 luglio 2008, permanendo comunque l'interesse del locatore ad ottenere una pronunzia di risoluzione per fatto attribuibile alla controparte contrattuale verificatosi durante il periodo di vigenza del contratto.

Nessun rilievo sotto il profilo dell'eccezione di inammissibilità riveste poi il fatto -pure richiamato dalla convenuta- che, successivamente all'emissione di ordinanza ex art. 665 CPC, che aveva fissato per l'esecuzione la data del 31 gennaio 2008, la [REDACTED] in data 1 luglio 2008 abbia effettivamente rilasciato l'immobile.

Anche per quanto concerne la richiesta attorea di condanna della convenuta al pagamento della somma di Euro 9.702,00 per canoni insoluti, oltre interessi, formulata per la prima volta con la memoria integrativa depositata in data 1 luglio 2008, l'eccezione di inammissibilità, basata sul rilievo di novità della domanda, va disattesa.



Invero, secondo il più recente orientamento espresso dalla Corte di legittimità, al quale lo scrivente giudice ritiene di conformarsi, “*nel procedimento di convalida di sfratto, l’opposizione dell’intimato ai sensi dell’art. 665 CPC determina la conclusione del procedimento a carattere sommario e l’instaurazione di un nuovo ed autonomo procedimento con rito ordinario, nel quale le parti possono esercitare tutte le facoltà connesse alle rispettive posizioni, ivi compresa per il locatore la possibilità di porre a fondamento della domanda una causa petendi diversa da quella originariamente formulata e per il conduttore la possibilità di dedurre nuove eccezioni e di spiegare domanda riconvenzionale*” (Cass. 29/9/2006 n. 21242, v. anche Cass. 9/11/2006 n. 23908).

Pertanto, la domanda di condanna al pagamento dei canoni formulata con la memoria autorizzata ai sensi degli artt. 667 e 426 CPC deve ritenersi pienamente ammissibile.

Passando ad esaminare il merito delle domande attoree ritiene il giudice che, all’esito del processo, le stesse si rivelino fondate e meritevoli di accoglimento con le precisazioni di seguito evidenziate

Invero, deve essere pronunciata la risoluzione del contratto di locazione stipulato *inter partes* per inadempimento della conduttrice, in considerazione del fatto che la ██████████ ha reiteratamente corrisposto a titolo di canone di locazione un importo inferiore a quello contrattualmente previsto, omettendo pacificamente di versare sino alla data di notifica dell’atto di intimazione di sfratto che ha dato luogo al presente procedimento la somma di Euro 5.205,00 (Euro 4.150,00 per il periodo agosto 2004 – novembre 2005 + Euro 1.055,00 per il trimestre 1/8/2007-31/10/2007).


La [REDACTED] ha ritenuto di giustificare l'autoriduzione del corrispettivo della locazione invocando la previsione dell'art. 1460 cod. civ. e motivando la formulata *exceptio inadimpleti contractus* con la violazione degli obblighi imposti al locatore dall'art. 1575 cod. civ. e la presenza di vizi dell'immobile, tali da diminuirne il godimento. Tale affermazione, peraltro, è rimasta del tutto indimostrata, perché anche nel corso del presente processo la [REDACTED] si è limitata a produrre alcune fotografie, del tutto insufficienti a dimostrare la fondatezza della propria eccezione, senza offrire altri mezzi di prova né formulare istanze istruttorie.

Deve osservarsi, poi, che il mancato pagamento dell'importo di Euro 1.055,00 relativo al trimestre 1/8/2007-31/10/2007 è stato motivato dalla stessa [REDACTED] con un "gravissimo ed improvviso disagio economico intervenuto" (doc. 3 [REDACTED] e, quindi, non ha nulla a che vedere con gli asseriti difetti dell'immobile.


Pertanto, tenuto conto che il pagamento del canone costituisce la principale obbligazione che grava sul conduttore, il protratto inadempimento della conduttrice -da ritenersi sussistente in quanto non provata l'*exceptio inadimpleti contractus*- deve ritenersi di non scarsa importanza avuto riguardo all'interesse del locatore, e giustifica pienamente l'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto di locazione.

Va accolta altresì la domanda attorea di condanna della convenuta al pagamento della somma relativa a canoni scaduti ed insoluti fino alla data del 30 giugno 2008, ammontanti ad Euro 9.020,00 e non ad Euro 9.702,00, come richiesto dall'attore, atteso che l'immobile è stato incontestatamente rilasciato in data 1 luglio 2008 e che quindi va detratto il canone ^(di Euro 682,00) relativo al periodo 1- 31 luglio 2008. Spettano altresì al locatore gli interessi legali sul predetto importo, dal quale, peraltro, come eccepito dalla convenuta,

deve essere scomputato il deposito cauzionale di Euro 1.549,37, oltre interessi legali sul medesimo decorrenti dall'agosto 2007, come indicato dalla stessa [REDACTED]

In mancanza di prova fornita dalla convenuta, non può, invece, essere *allo stato* riconosciuto a favore della stessa alcun "rimborso per spese ripetibili periodo di conguaglio gestione 2007/2008". 

Pertanto, la [REDACTED] deve essere condannata al pagamento a favore dello [REDACTED] dell'importo di Euro 7.403,94 (Euro 9.020,00 – Euro 1.616,06, pari ad deposito cauzionale di Euro 1.549,37 attualizzato con gli interessi legali maturati dall'agosto 2007 alla data odierna), oltre agli interessi legali sull'importo di Euro 9.020,00 dalle singole scadenze ad oggi e sul minor importo di Euro 7.403,94 da oggi al saldo.

Deve infine essere respinta la domanda riconvenzionale della [REDACTED] di condanna dello [REDACTED] al risarcimento del danno per inadempimento dell'obbligazione di messa in sicurezza dell'impianto elettrico e di manutenzione dell'immobile ex art. 1575 cod. civ., in quanto la convenuta non ha fornito elementi di prova né ha formulato istanze istruttorie idonee a dimostrare i fatti posti a fondamento della pretesa ed a quantificare la sussistenza e l'entità degli asseriti danni. 

La convenuta, soccombente, deve essere condannata alla rifusione a favore dell'attore delle spese processuali, liquidate come in dispositivo.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P.Q.M.

il giudice del tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e dedizione, così provvede:

- dichiara la risoluzione del contratto di locazione stipulato *inter partes* in data 1 agosto 2000, avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Milano, [REDACTED], piano sesto, per inadempimento della conduttrice [REDACTED]
- condanna [REDACTED] al pagamento a favore di [REDACTED] [REDACTED] dell'importo di Euro 7.403,94, oltre agli interessi legali sull'importo di Euro 9.020,00 dalle singole scadenze ad oggi e sull'importo di Euro 7.403,94 da oggi al saldo;
- condanna [REDACTED] alla rifusione a favore di [REDACTED] [REDACTED] delle spese processuali, liquidate in Euro 650,00 per diritti, Euro 250,00 per spese ed Euro 1.200,00 per onorari, oltre rimborso forfettario per spese generali, IVA e CPA come per legge;
- sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Milano, 18 febbraio 2009.

Il giudice

dott.ssa Daniela Troiani

