

SENTENZA N. 11425/2010  
N. 61646/2009 R.G.

SENT. N° 11425/10  
REP. N° 9114/10

**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 con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida notificato in data 2 luglio 2009 a ministero ufficiale giudiziario dell'ufficio unico notificazioni di Milano

DA

[REDACTED]  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), gestore del Fondo Comune di Investimento Immobiliare "[REDACTED]", in persona dei procuratori [REDACTED] e [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Milano, [REDACTED], come da procura a margine dell'atto di intimazione di sfratto

**ATTRICE INTIMANTE**

CONTRO

[REDACTED] di [REDACTED] (P.IVA [REDACTED]), in persona del legale rappresentante [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Milano, [REDACTED], come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

**CONVENUTA INTIMATA**

CONCLUSIONI: vedi fogli allegati, siglati dal giudice

doc. 11).

Alla luce di quanto sopra appare di tutta evidenza come il conduttore si sia dimostrato incapace di assolvere gli obblighi contrattuali, per il che l'eventuale mancata risoluzione del contratto si risolverebbe in una sostanziale "agonia" di cui farebbe le spese il locatore. Addirittura peggiore l'ipotesi il conduttore abbia sostanzialmente utilizzato la proprietà qual proprio finanziatore, ponendo in essere un comportamento egualmente sanzionabile.

Infine, si fa presente che controparte non ha neppure provveduto al saldo degli interessi di mora, pari ad € 2.790,54 (Vd. calcolo interessi, doc. 12), né al pagamento delle spese della procedura di sfratto ammontanti, secondo la tabella concordata tra l'Ordine degli Avvocati di Milano ed il Tribunale di Milano, in € 1.930,00, oltre accessori di Legge.

Tutto ciò premesso, si confida nell'accoglimento delle seguenti .

#### CONCLUSIONI PER [REDACTED]

Piaccia al Tribunale Ill.mo,

contrariis reiectis,

premesse le declaratorie necessarie o meramente opportune alla decisione,

così giudicare con il favore di onorari, diritti e spese:

IN VIA PRINCIPALE

- a. Accertato e dichiarato il grave inadempimento del conduttore [REDACTED] di [REDACTED] al contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile di proprietà di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] di  
 [REDACTED] in breve [REDACTED]  
 [REDACTED], individuato con il n. 42 al piano terra nel [REDACTED]  
 [REDACTED] sito nel Comune di [REDACTED] (MI), [REDACTED]  
 [REDACTED], [REDACTED] stante il ritardato pagamento  
 delle fatture 08000376, 09000116, 09000371 e 09000628, afferenti  
 canoni ed oneri per il periodo 01.10.2008 al 30.09.2009,  
Dichiarare risolto, alla data di notifica dell'intimazione di sfratto  
 per morosità (2 luglio 2009), il ridetto contratto di locazione, e, per  
 l'effetto, Condannare la convenuta all'immediato rilascio  
 dell'immobile come sopra individuato, nonché al pagamento, ex art.  
 1591 c.c., di canoni ed oneri maturandi dal 1° gennaio 2010 alla  
 data di effettivo rilascio dell'immobile stesso, nonché al pagamento  
 di € 2.790,54 qual interessi sulle somme dedotte nell'intimazione di  
 sfratto dalle singole fatture all'effettivo saldo e di € 1.930,00, oltre  
 accessori di Legge, per spese inerenti la fase a cognizione sommaria  
 del giudizio.

**In Subordine e salvo gravame**

- a. Nella denegata ipotesi l'Ill.mo Tribunale non dovesse dichiarare la risoluzione del contratto di locazione per cui è causa, voglia **Condannare** la convenuta al pagamento, a favore di parte attrice, di € 2.790,54 qual interessi sulle somme dedotte nell'intimazione di sfratto dalle singole fatture all'effettivo saldo e di € 1.930,00, oltre accessori di Legge, per spese inerenti la fase a cognizione sommaria del giudizio.

Voglia l'ill.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria domanda,  
istanza ed eccezione, accogliere le seguenti

**conclusioni**

[REDACTED]

nel merito

rigettare le domande *ex adverso* formulate, poiché infondate in  
fatto e in diritto per i motivi di cui in narrativa;

in ogni caso: con vittoria di spese, diritti e interessi.



[REDACTED]



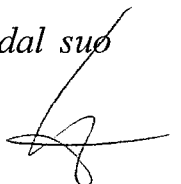
Disattesa l'istanza di emissione di ordinanza di rilascio formulata dall'intimante è stato disposto il mutamento del rito da sommario ad ordinario locatizio, ai sensi degli artt. 667 e 426 CPC.

Con la propria memoria integrativa la [REDACTED], pur dando atto dei pagamenti avvenuti dopo la notifica dell'atto di intimazione di sfratto, ha evidenziato la gravità dell'inadempimento realizzato dalla [REDACTED] ed ha chiesto la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della conduttrice e la condanna della stessa al rilascio dell'immobile.

La [REDACTED] ha da parte sua, ha nuovamente affermato il superamento della situazione di difficoltà economica nella quale era maturata la morosità, insistendo nell'esclusione di un inadempimento di grave importanza, idoneo a fondare l'accoglimento della domanda di risoluzione contrattuale, della quale ha chiesto il rigetto.

Così esposta la materia del contendere, ritiene il giudicante che la domanda attorea di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della conduttrice sia pienamente fondata e meritevole di accoglimento.

Con riferimento al tema in discussione va richiamato l'insegnamento delle Corti di legittimità, secondo cui *“l'indagine sull'importanza dell'inadempimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 cod. civ. (alla cui stregua va apprezzato l'inadempimento del conduttore nelle locazioni non abitative) deve essere unitaria, in relazione al complessivo comportamento del debitore, desumibile dalla durata della mora e dall'eventuale suo protrarsi in corso di causa...con la conseguenza che anche un inadempimento iniziale di scarso rilievo può successivamente evidenziarsi come grave, per la sua durata e persistenza, malgrado il ricorso del creditore alle vie giudiziarie (Cass. 8 marzo 1988 n. 2346, richiamata testualmente da Cass. 8076 del 16/1/2002)”* e secondo cui *“ai fini della determinazione della gravità dell'inadempimento, quale presupposto essenziale per la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1455 cod. civ., deve effettuarsi un'indagine unitaria coinvolgente tutto il comportamento del debitore, desumibile dalla durata della mora e dal suo*



*eventuale protrarsi, nonché una valutazione oggettiva della ritardata o mancata prestazione con riferimento all'interesse dell'altra parte all'esatto adempimento"* (Cass. 2879 del 1989, anch'essa richiamata da Cass. 8076 del 16/1/2002).

Più specificamente è stato osservato che *"nel contratto di locazione, come in tutti i contratti di durata, non trova applicazione la regola secondo la quale la proposizione della domanda di risoluzione comporta la cristallizzazione delle posizioni delle parti contraenti fino alla pronuncia giudiziale definitiva, nel senso che, come è vietato al convenuto di eseguire la prestazione, così non è consentito all'attore di pretenderla; trova invece applicazione la regola secondo la quale il conduttore può adempiere pure dopo la proposizione della domanda, ma l'adempimento non vale a sanare o diminuire le conseguenze dell'inadempimento procedente e rileva soltanto ai fini della valutazione della gravità di esso (la sottolineatura è dello scrivente giudice). Ciò perché il locatore che ha domandato la risoluzione non è posto in condizione di sospendere a sua volta l'adempimento della propria obbligazione sicché non è ipotizzabile il venire meno del suo interesse all'adempimento del conduttore inadempiente, il quale, senza che il locatore possa impedirlo, continua a godere della cosa locata ed è tenuto, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno...Pertanto, ~~qualora~~ in conduttore di un immobile ad uso non abitativo convenuto con intimazione di sfratto per morosità, comportante l'implicita domanda di risoluzione del contratto, provveda al pagamento di canoni dopo la notifica dell'intimazione, nella valutazione della gravità dell'inadempimento il giudice deve tenere conto dell'adempimento tardivo, escludendola o affermandola in base ad accertamento di fatto insindacabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua ed immune da vizi logico - giuridici"* (Cass. n. 24207 del 6 ottobre 2006). X

Applicati al caso di specie i chiari principi di diritto elaborati dalla Corte di legittimità, ritiene il giudicante che debba essere affermata la gravità dell'inadempimento della conduttrice [REDACTED].

Infatti, non può non tenersi conto della rilevante entità della morosità accumulata da quest'ultima al momento della notifica dell'atto di intimazione di sfratto, pari ad Euro 67.563,44, per canoni ed oneri accessori, del fatto che tali insoluti si riferiscono alle fatture relative ad una intera annualità (1 ottobre 2008 - 30 settembre 2009, doc. 5 intimante), dell'importo complessivo di Euro 81.125,24, al netto dei modesti acconti versati, e dell'ulteriore circostanza che la locatrice ha manifestato espressamente la propria volontà di non tollerare ritardi nel pagamento dei canoni, avendo inviato alla conduttrice la lettera raccomandata datata 27 febbraio 2009, ricevuta il 9 marzo 2009 (doc. 10 intimante), con la quale ha sollecitato il saldo della fattura con scadenza 1/10/2008 ed il pagamento della fattura con scadenza 1/1/2009, dichiarando la propria intenzione di adire l'autorità giudiziaria in caso di omesso adempimento.

Orbene, una così protratta e pervicace violazione della principale obbligazione gravante sul conduttore (nel caso *de quo* rappresentato da un imprenditore, che per molti mesi ha goduto dell'immobile sede del proprio esercizio commerciale senza alcun versamento) rappresenta certamente un inadempimento di grave importanza, avuto riguardo all'interesse della locatrice alla prestazione di controparte.

Alla luce degli elementi testé esposti, caratterizzanti specificamente il caso in esame, il giudizio relativo alla gravità dell'inadempimento permane, nonostante il fatto che in epoca successiva alla notifica dell'atto di intimazione di sfratto la conduttrice abbia effettuato il pagamento dei pregressi insoluti e corrisposto i canoni successivamente maturati, non ritenendosi tale successivo comportamento della conduttrice -tenuto nella pendenza del processo e, quindi, nella prospettiva dell'imminente pronuncia giudiziaria- idoneo a controbilanciare la valutazione relativa alla precedente violazione degli obblighi contrattuali, sia sotto il profilo oggettivo, che sotto il profilo soggettivo, anche in termini di fiducia della società attrice nel futuro corretto comportamento della parte inadempiente.

Né il delineato quadro di gravità dell'inadempimento risulta in qualche modo ridimensionato dalla circostanza, sulla quale insiste parte convenuta intimata, della





variazione del marchio dei prodotti commercializzati e dell'insegna nel punto vendita *de quo*, da '██████' a '██████'.

In proposito -escluso anzitutto che possa anche solo ipotizzarsi, come invece sembra adombrare la convenuta nei propri atti, qualsiasi profilo di responsabilità in capo alla locatrice per non aver accettato il cambio di insegna inizialmente proposto dalla conduttrice (da '██████' e "██████", doc. 5 intimata), atteso che non esisteva alcun obbligo contrattuale in tal senso, essendo stato invece pattuito (v. art. 3, doc. 1 intimante) che la locazione sarebbe stata esercitata ad uso esclusivo di vendita al dettaglio di abbigliamento e calzature sportive e casual, obbligatoriamente ad insegna monomarca ██████ - va osservato che il cambio di insegna da ██████ a ██████, al quale la locatrice ha prestato il proprio consenso, è frutto di una scelta imprenditoriale della conduttrice, le cui conseguenze non possono che ricadere su quest'ultima e che, comunque, nel caso di specie non sembra potersi porre in diretta relazione con la morosità in discussione, avendo avuto la stessa inizio nell'ottobre 2008, mentre il predetto cambio di insegna è stato autorizzato già con lettera del 5 novembre 2007 ( doc. 7 intimata), in accoglimento di richiesta del 31 ottobre 2007 (doc. 6 intimata).

Pertanto, non può che essere ribadita la valutazione già espressa con riferimento alla sussistenza delle condizioni per l'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della conduttrice, ai sensi degli artt. 1453, 1455 cod. civ.

Da tale pronuncia consegue altresì la condanna della convenuta intimata al rilascio a favore dell'attrice intimante dell'unità immobiliare per cui è causa, libera da persone e cose.

Ai sensi dell'art. 56 legge 392/78, tenuto conto delle condizioni e del comportamento delle parti, viene fissata per l'inizio dell'esecuzione la data del 31 gennaio 2011.

Così come richiesto dall'attrice intimante, la convenuta intimata deve inoltre essere condannata al pagamento a favore dell'attrice intimante degli interessi convenzionali sull'importo di Euro 67.563,44 per canoni ed oneri accessori relativi al periodo

