

REPUBBLICA ITALIANA

SENT. N° 1659/14
REP. N° 1203/11

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Ordinario di Milano - Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa r.g.n. 73799/2009

promossa da:

[redacted] e [redacted], rappresentata e difesa dagli avv. ti [redacted] e [redacted] ed elettivamente domiciliati presso lo studio in Milano, [redacted], ricorrente

Contro

[redacted] rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, [redacted], resistente

E contro

[redacted], resistente contumace

Sulle conclusioni delle parti come da atti introduttivi.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

I signori [redacted] e [redacted], proprietari di un immobile in Milano, [redacted] [redacted], sull'affermazione dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di locazione intercorso con i convenuti [redacted] e [redacted] e sulla conseguente occupazione senza titolo da parte degli stessi dell'unità locata, hanno chiesto pronunciarsi condanna al rilascio dell'unità locata ed al pagamento di un'indennità per l'occupazione abusiva in misura corrispondente ai canoni di locazione ed agli oneri accessori.

[redacted] si è costituito in giudizio resistendo alle domande avversarie e chiedendone il rigetto.

[redacted] è rimasta contumace.

Omessa ogni istruttoria orale, all'udienza del 27.1.2011, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura del dispositivo in udienza, a norma dell'art. 429 c.p.c..

Assumono i ricorrenti che il contratto di locazione relativo all'immobile sito in Milano, [redacted], si è risolto di diritto in forza di clausola risolutiva espressa, azionata con lettera in data 15.6.2009.

La clausola invocata dai locatori, di cui al punto 2.3. del contratto di locazione, prevedeva la risoluzione di diritto del contratto per il caso di omesso pagamento "totale o parziale anche di una sola rata del canone di locazione o del riscaldamento o della quota per accessori decorsi otto giorni dalle convenute scadenze".

La clausola risolutiva espressa è stata azionata dai locatori in ragione del mancato pagamento del canone di giugno 2009, decorsi quindici giorni dalla scadenza del termine convenuto per il pagamento del canone di locazione (cfr art.2.1 del contratto di locazione che prevedeva che il canone dovesse venire corrisposto mensilmente con rate scadenti il primo giorno di ogni mese).

Il resistente ha contestato la nullità della clausola risolutiva espressa in quanto violatoria del disposto imperativo di cui all'art. 5 della L. 392/78, non abrogato dalla legge 431/98. Più precisamente si assume da parte resistente che, prevedendo la menzionata

disposizione normativa che solo un ritardo superiore a venti giorni nel pagamento del canone di locazione o analogo ritardo riferito al pagamento degli oneri accessori, a condizione che l'importo corrisponda a due mensilità di canone, costituisce inadempimento che giustifica la risoluzione del contratto, un ritardo inferiore, per quanto sanzionato con clausola risolutiva espressa, non consente la pronuncia di risoluzione del contratto.

Ritiene questo giudice che la clausola risolutiva espressa invocata dai locatori sia nulla, in quanto introduce un regime sfavorevole per il conduttore, in contrasto con la previsione imperativa di cui all'art. 5 della L. 392/78. A contrario si richiama la giurisprudenza della Corte di Cassazione che ha affermata la legittimità della clausola risolutiva espressa che introduca un regime più favorevole per il conduttore (cfr massima Cass. 800372001 : " Ove il contratto di locazione contenga una clausola risolutiva espressa che preveda la risoluzione del contratto per il mancato o ritardato pagamento di due mensilità di canone, tale previsione deroga, in senso più favorevole al conduttore, all'art. 5 della L. 392/78, per il quale costituisce motivo di risoluzione ai sensi dell'art. 1455 c.c. il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista "). Per completezza si richiama la giurisprudenza espressa dalla Corte di Cassazione che ha affermato il principio per il quale, con riferimento ai contratti di locazione ad uso abitativo, la pattuizione della clausola risolutiva espressa non è di ostacolo alla sanatoria della morosità prevista dall'art. 55 L. 392/78, contenendo tale norma disposizioni di ordine pubblico non derogabili dalle parti (cfr Cass. 6995/1986), con l'ulteriore conseguenza della sospensione dell'efficacia della menzionata clausola, ancorchè il locatore abbia dichiarato di volersene avvalere, sino alla prima udienza del giudizio instaurato dallo stesso locatore per la risoluzione del contratto di locazione o alla scadenza del termine concesso dal giudice per la sanatoria ex art. 55 L. 392/78 e della definitiva inefficacia della clausola ove il conduttore sani la morosità (cfr Cass. 11284/2003). Dunque i locatori, invocando, con l'introduzione di causa ordinaria, la risoluzione di diritto del contratto di locazione, sulla base di clausola risolutiva espressa nulla, hanno precluso al conduttore la possibilità di avvalersi della sanatoria della morosità.

Non operando la clausola risolutiva espressa invocata dal locatore, in ragione della sua nullità, va respinta la domanda del locatore volta ad ottenere la pronuncia di risoluzione di diritto del contratto di locazione a norma del disposto dell'art. 1456 c.c.

Per quanto il ritardo del conduttore nel pagamento del canone di locazione relativo al mese di giugno 2009 sia superiore a quello sanzionato dall'art. 5 della L. 392/78 (cfr vaglia postale in atti) non può pronunciarsi la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento, a norma dell'art. 1453 c.c., in assenza di domanda, né la clausola risolutiva espressa può essere ritenuta operante per tale maggiore ritardo, essendo stata azionata con lettera del 15 giugno 2009, per un ritardo di soli 15 giorni nel pagamento del canone del mese di giugno 2009.

Va evidenziato come l'azione di risoluzione ex art. 1456 c.c., tendente ad una pronuncia dichiarativa dell'avvenuta risoluzione di diritto del contratto a seguito dell'inadempimento di una delle parti sanzionato da clausola risolutiva espressa, differisce sostanzialmente, per presupposti, carattere e natura, dall'azione ordinaria di risoluzione del contratto per inadempimento ex art. 1453 c.c., che tende, invece, ad una pronuncia costitutiva diretta a sciogliere il vincolo contrattuale, previo accertamento ad opera del giudice della gravità dell'inadempimento (cfr Cass. 167/2005; Cass. 24207/2006).

Nel caso in esame non è stata introdotta in giudizio la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento. Assumono, infatti, i ricorrenti l'occupazione senza titolo dell'immobile locato sul presupposto appunto dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto, in forza di clausola risolutiva espressa, di cui la proprietà ha dichiarato di avvalersi con lettera del giugno 2009; su tale presupposto viene chiesto il rilascio dell'unità locata (cfr p. 2 del ricorso " intervenuta la risoluzione del contratto per causa degli inquilini, la permanenza di questi ultimi nell'appartamento deve ritenersi sine titolo....") e la condanna dei resistenti a corrispondere l'indennità di occupazione ("...pur non potendo pretendere i canoni e gli oneri accessori cessata l'efficacia del contratto di locazione, i proprietari sono legittimati ad ottenere un'indennità equivalente per la perdurante occupazione ...").

A quanto sopra esposto consegue il rigetto della domanda di risoluzione del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c., in ragione della nullità della clausola risolutiva espressa.

Parimenti, in assenza di una pronuncia di risoluzione del contratto, va respinta la domanda di condanna al rilascio dell'unità locata.

Allo stesso modo va respinta la domanda di pagamento dell'indennità da occupazione abusiva ai sensi dell'art. 1591 c.c., presupponendo tale pronuncia il venire meno del titolo

contrattuale, in ragione dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto, negata da questo giudice per le ragioni sopra esposte.

Motivi di equità, che tengono conto del carattere peculiare della fattispecie e del fatto che il conduttore [redacted] è pacificamente inadempiente all'obbligo di corrispondere i canoni di locazione, avendo corrisposto con ritardo il canone relativo al mese di giugno 2009 ed avendo sospeso integralmente il pagamento dei canoni a far data dal maggio 2010, giustificano la compensazione delle spese del giudizio

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede: respinge le domande proposte dai ricorrenti [redacted] e [redacted]; compensa tra le parti le spese del giudizio.

Milano, il 1.2.2011.

Il Giudice

com

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
- 3 FEB. 2011
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Angela D'AMIRIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
- 4 FEB. 2011

8 USU
UFFICIO



IL CANCELLIERE

[Handwritten signature]