

REPUBBLICA ITALIANA

SENT. N° 2902/11
REP. N° 2301/11

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. 2184/2009

[REDACTED]
[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, [REDACTED], ricorrente

Contro

[REDACTED]
[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, [REDACTED], resistente

Sulla conclusioni delle parti come da memorie integrative ex art. 426 c.p.c.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

La [REDACTED], proprietaria di un immobile in Milano, [REDACTED], locato ad uso negozio alla società [REDACTED], ha intimato sfratto per morosità lamentando il mancato pagamento della somma 25.378,40, riferita ai canoni trimestrali scaduti, rispettivamente, il 1 luglio 2008 ed il 1 ottobre 2008, maggiorati dell'adeguamento Istat, dell'IVA e del 50% delle spese di registrazione del contratto.

La società convenuta si è opposta alla convalida sostenendo di avere sospeso il pagamento dei canoni di locazione a seguito di autorizzazione ottenuta dal signor [REDACTED], per conto della proprietà, motivata dal disagio e dai danni derivanti dalla presenza dalla permanenza di ponteggio sull'esterno dello stabile ove era ubicato il negozio condotto in locazione

Disposto il mutamento del rito, depositate le memorie ex art. 426 c.p.c. ed omessa l'istruttoria orale, all'udienza del 1.3.2011 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura del dispositivo in udienza.

La domanda di risoluzione di diritto del contratto di locazione proposta dalla società locatrice è fondata e va accolta.

E' incontestata la morosità della società conduttrice riferita agli ultimi due trimestri del 2008.

I canoni di locazione - riferiti, nel caso che ci occupa, ai trimestri 1 luglio - 30 settembre 2008 e 1 ottobre - 31 dicembre 2008 - avrebbero dovuto venire pagati in quattro rate trimestrali, scadenti il primo di ogni trimestre.

Con lettera del 27 novembre 2008 la società locatrice ha intimato il pagamento immediato dei canoni riferiti agli ultimi due trimestri del 2008, azionati con l'intimazione di sfratto (cfr doc. 3 di parte ricorrente).

Con l'intimazione di sfratto per morosità la società locatrice ha dichiarato di avvalersi della clausola risolutiva espressa (art. 5 del contratto di locazione), che prevedeva, tra l'altro, la risoluzione di diritto del contratto di locazione per il caso di mancato o parziale pagamento del canone di locazione entro i termini e le modalità legge (cfr intimazione di sfratto per morosità).

La clausola risolutiva espressa attribuisce al creditore il potere di risolvere il contratto mediante una unilaterale dichiarazione di volontà, in presenza di un determinato inadempimento contrattuale. La risoluzione del contratto, pur presupponendo naturalmente l'accertamento di un inadempimento imputabile all'obbligato, prescinde da ogni valutazione in ordine alla gravità dello stesso, avendo le parti contraenti valutato a priori il carattere essenziale dell'inadempimento sanzionato con la clausola risolutiva espressa (cfr Cass. 15026/2005 : " la clausola risolutiva espressa elimina l'indagine circa l'importanza dell'inadempimento, che è richiesta, invece, dall'art. 1455 c.c. per la pronuncia costitutiva della risoluzione, ma non comporta scioglimento del contratto a seguito del fatto oggettivo dell'inadempimento, essendo a questo fine necessario l'accertamento che l'inadempimento è imputabile almeno a titolo di colpa al debitore (Cass. 26.11.1994, n. 10102; Cass. 29.1.1993, n. 1119)... ")

La società conduttrice, in spregio agli accordi contrattuali circa i termini di pagamento e nonostante la diffida ad adempiere della società locatrice del novembre 2008 e la notificazione dell'intimazione di sfratto per morosità, ha pagato i canoni di locazione oggetto del presente giudizio, in data successiva alla prima udienza e, segnatamente, in data 26.1.2009 (cfr doc. 16 di parte ricorrente).

Si tratta di adempimento che giustifica certamente la risoluzione del contratto in forza della clausola risolutiva espressa, a norma del disposto dell'art. 1456 c.c.

Peraltro, costituendo il pagamento del canone la principale obbligazione a carico del conduttore, il gravissimo ritardo nel pagamento dei corrispettivi locatizi riferiti ad un intero semestre costituisce, anche in assenza della clausola risolutiva espressa, inadempimento contrattuale di gravità tale da giustificare la risoluzione del contratto anche a norma del combinato disposto degli artt. 1453 e 1455 c.c..

Le difese svolte dalla società conduttrice non valgono a paralizzare la domanda di risoluzione del contratto.

Quanto all'operatività della clausola risolutiva espressa si osserva che la tolleranza della locatrice, a fronte dei ripetuti ritardi della conduttrice nel pagamento del canone di locazione, non vale a modificare le pattuizioni contrattuali con riferimento ai termini di pagamento del canone, né priva di efficacia la clausola risolutiva espressa (cfr Cass. 15026/2005: " La tolleranza della parte creditrice si può estrinsecare tanto in un comportamento negativo (mancata comunicazione della dichiarazione di volersi avvalere della clausola dopo il verificarsi dell'inadempimento) quanto in uno positivo (accettazione di un adempimento parziale o tardivo), ma, comunque si estrinsechi, non comporta eliminazione della clausola con modificazione della disciplina contrattuale, ne' costituisce prova della rinuncia tacita ad essa, ove la parte creditrice contestualmente o successivamente all'atto di tolleranza manifesti l'intenzione di avvalersi della clausola in caso di ulteriore protrazione dell'inadempimento (Cass. 9.2.1998, n. 1316), la tolleranza può, invece, incidere sulla posizione soggettiva del debitore, escludendone la colpa, specialmente ove si accompagni ad una regolamentazione pattizia degli interessi prevista proprio per i ritardi nei pagamenti (Cass. 17.12.1990, n. 11960)".

Nel caso di specie, la società locatrice, che aveva in precedenza tollerato i ritardi nel pagamento dei canoni di locazione, ritardi che, comunque, erano stati sempre molto più contenuti rispetto a quello oggetto del presente giudizio, ha reagito al mancato pagamento del canone relativo all'ultimo semestre 2008 con la diffida ad adempiere del mese di novembre - costituendo in questo modo in mora la società

conduttrice, con l'effetto di escludere il carattere non colpevole dell'inadempimento in relazione alla precedente tolleranza - e si è quindi avvalsa, con l'intimazione di sfratto, della clausola risolutiva espressa.

La presenza di ponteggi sull'esterno dello stabile ove era ubicato il negozio in locazione alla società convenuta non giustificava la sospensione del pagamento del canone di locazione.

In proposito si osserva, in primo luogo, che l'asserita riduzione di godimento dell'unità locata che la presenza di ponteggio sull'esterno dello stabile avrebbe comportato non era imputabile alla società conduttrice, bensì al condominio, che ha deliberato l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio, dunque, non avrebbe in nessun caso potuto sostenere una pretesa di riduzione del canone di locazione o di risarcimento dei danni.

Peraltro, quand'anche, per ipotesi, la presenza del ponteggio avesse comportato una riduzione di godimento dell'unità locata imputabile alla locatrice, comunque, non avrebbe giustificato la sospensione del pagamento del canone di locazione, posto che, come ripetutamente affermato dalla giurisprudenza della Suprema Corte (cfr Cass. 8425/06), la sospensione totale o parziale del pagamento del canone di locazione è legittima solo qualora vi sia proporzione fra i rispettivi inadempimenti delle parti, da valutarsi non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano bensì in relazione alla situazione oggettiva; in particolare, può ritenersi giustificata una sospensione integrale dell'adempimento dell'obbligo del conduttore di corrispondere il canone di locazione solo a fronte di una effettiva compromissione totale del godimento del bene locato. Tale situazione certamente non ricorreva nel caso che ci occupa, posto che, secondo la stessa prospettazione attorea, oltre alla presenza del ponteggio sull'esterno della stabile, vi sarebbe stato una semplice ostruzione della visibilità delle vetrine del negozio per un breve periodo di tempo nel marzo 2008, periodo neppure coincidente con quello oggetto della sospensione di pagamento del canone di locazione (cfr lettera della

società conduttrice in data 18.3.2008 e risposta della locatrice in data 28 marzo 2008 sub. doc. 5 e 6 di parte intimata .). Tanto meno può ritenersi legittima la sospensione del pagamento del canone a fronte di una pretesa risarcitoria, che, oltre ad essere incerta e non determinata nel suo ammontare, atteneva ad un danno non imputabile ad inadempimento contrattuale della società locatrice (cfr lettera in data 14.11.2008 sub. doc. 9 di parte intimata).

Sotto altro profilo si osserva che non risulta in alcun modo provato che la società locatrice abbia acconsentito alla sospensione nel pagamento dei canoni oggetto del presente giudizio in relazione ai disagi cagionati dalla presenza del ponteggio. I capitoli di prova volti alla dimostrazione di tale assunto (cfr cap. 15 e 16) non sono stati ammessi per non essere la capitolazione istruttoria coerente con le emergenze della corrispondenza in atti (cfr lettera della conduttrice in data 14.11.2008 sub. doc. 9) e per riferirsi ad accordi intercorsi con certo signor [REDACTED] soggetto privo del potere di rappresentare la proprietà.

La circostanza che la società locatrice abbia ricevuto senza riserva il pagamento dei canoni di locazione per i trimestri successivi all'ottobre 2008, emettendo fatture per il pagamento di "canone di locazione", non determina la cessazione della materia del contendere e/o il venire meno dell'interesse della società attrice alla pronuncia di risoluzione del contratto di locazione, come sostenuto da parte intimata (cfr p. 13 della memoria integrativa ex art. 426 c.p.c.), trovando la ricezione delle somme in parola giustificazione nella permanenza della società conduttrice nella detenzione dell'immobile locato e nei conseguenti obblighi di pagamento del corrispettivo convenuto, a norma del disposto dell'art. 1591 c.c.; l'imputazione delle somme ricevute dalla società conduttrice a titolo di canoni di locazione e non di indennità di occupazione si giustifica con la pendenza del giudizio di risoluzione del contratto di locazione.

Per tutto quanto sopra esposto, in accoglimento della domanda proposta in via principale dalla società locatrice, va pronunciata la risoluzione di diritto del contratto di locazione intercorso tra le parti, a norma dell'art. 1456 c.c.

Di conseguenza va disposta la condanna della società conduttrice al rilascio dell'unità locata.

La fissazione del termine per il rilascio, a norma del disposto dell'art. 56 L. 392/78, tiene conto dell'intervenuta sanatoria della morosità e del regolare pagamento dei canoni successivi all'intimazione di sfratto, con fissazione della data del 15.5.2011.

La regolazione delle spese del giudizio segue il principio della soccombenza.

P.Q.M.

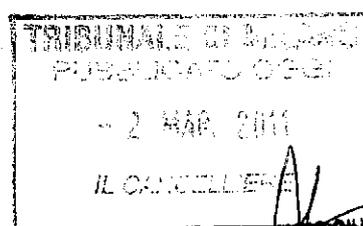
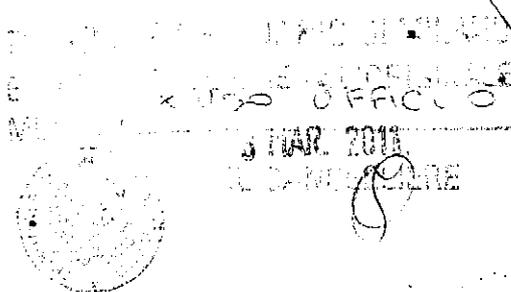
Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede:

respinta ogni altra domanda, dichiara il contratto di locazione intercorso tra la società [REDACTED] e la società [REDACTED] risolto di diritto per inadempimento della società conduttrice, a norma del disposto dell'art. 1456 c.c.; visto l'art. 56 L. 392/78, condanna la società conduttrice [REDACTED] a riconsegnare alla locatrice [REDACTED] l'immobile sito in Milano, [REDACTED] entro il termine del 15.5.2011;

condanna la società conduttrice intimata e rifondere alla locatrice le spese del giudizio, che liquida euro 140,00 per spese, euro 1.408,00 per diritti ed euro 3.700,00 per onorari, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 1.3.2011.

Il Giudice.



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina DALLARA