

SENT. N° 11369/11  
REP. N° 9148/11

REPUBBLICA ITALIANA

\*\*\*

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. 90541/2009

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il giudice, dott. Caterina Spinnler, nella causa promossa da:

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

Contro

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

Sulle conclusioni delle parti, rispettivamente, per il ricorrente, come da foglio dattiloscritto allegato, e, per il resistente, come da comparsa di risposta.

### MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

L' [redacted] ( [redacted] ) ha intimato sfratto per morosità nei confronti di [redacted], subentrato a [redacted], a seguito di decesso di quest'ultima, nell'assegnazione dell'immobile sito in Milano, via [redacted], allegando una morosità di complessivi euro [redacted], maturata a tutto il 30.9.2008, e chiedendo la convalida dello sfratto.

L'intimato si è opposto alla convalida.

Concessa dal giudice l'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c., è stato disposto il mutamento del rito, con concessione dei termini per l'integrazione delle difese, a norma dell'art. 426 c.p.c.

Omissa ogni attività istruttoria, all'udienza del 27.9.2011, la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura in udienza del dispositivo e di breve motivazione, a norma del disposto dell'art. 429 c.p.c.

Le domande proposte da Aler sono fondate e vanno accolte.

1 - Sostiene l'intimato la nullità dell'intimazione di sfratto per incertezza della morosità allegata da Aler, invocando i motivi di nullità indicati al quarto comma dell'art. 164 c.p.c..

L'eccezione è infondata.

La morosità risulta specificamente indicata nella somma di euro [redacted], sulla base dei conteggi analitici esposti nel doc. 2, prodotto dalla parte ricorrente con l'atto di intimazione di sfratto.

2 – Ricorrono i presupposti per pronunciare la risoluzione del contratto di locazione per morosità del conduttore.

L'ente locatore ha compiutamente assolto all'onere probatorio, con la produzione in giudizio del contratto di locazione intercorso tra le parte.

Il conduttore che, a fronte dell'allegazione di una morosità dell'importo di euro [redacted], che copre un periodo di quasi tre anni ( cfr conteggi sub. doc. 2 di parte ricorrente ), avrebbe dovuto, per evitare la pronuncia di risoluzione del contratto, dare prova del pagamento, non ha adempiuto a tale onere probatorio.

Le contestazioni svolte dal conduttore relativamente alle spese accessorie, alla ridotta utilizzabilità ed ai danni all'unità locata causati da infiltrazioni di acqua non valgono a paralizzare la domanda di risoluzione del contratto di locazione.

Con riferimento alle spese accessorie, deve rilevarsi che la morosità relativa ai canoni di locazione, non oggetto di contestazione da parte del conduttore, vale, da sola, a giustificare la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione, a norma del generale disposto dell'art. 1455 c.c..

Peraltro, con riferimento all'intera morosità allegata dall'ente locatore, è in atti riconoscimento di debito proveniente dal conduttore intimato, costituito dalla richiesta ad [redacted] della concessione del contributo di solidarietà, ai sensi della L. R. 27/2007, allo scopo di fare fronte al debito nei confronti dell'ente locatore dell'importo di euro [redacted] ( cfr richiesta in data 26.2.2009 sub. doc. 8 ). Tale riconoscimento di debito, a norma del disposto dell'art. 1988 c.c., esonera la parte ricorrente dall'onere della prova del credito e grava il conduttore resistente della prova contraria, che, nel caso di specie, non è stata offerta.

Con riferimento allo stato di degrado ed inagibilità del bene locato, in ragione della presenza di infiltrazione di acqua, il conduttore ha prodotto numerose denunce di infiltrazioni di acqua a far data dal 2 marzo 2005 ( cfr richiesta di intervento sub. doc. 2, doc. 4, doc. 5, doc. 7., doc. 9 e doc. 10 ); tali denunce che, se possono sostenere l'affermazione di una parziale inagibilità dell'unità locata, limitata a contenuti periodi temporali, non dimostrano la riferibilità dei fenomeni denunciati all'ente locatore, in termini di difetto di manutenzione del bene locato, e, soprattutto, non giustificano l'integrale sospensione del pagamento del canone di locazione per il periodo oggetto della morosità denunciata dall'ente locatore. Infatti, come ripetutamente affermato dalla giurisprudenza di legittimità, costituendo il pagamento del canone la principale obbligazione del conduttore, la sospensione del pagamento di tale corrispettivo non è mai legittima ed espone il conduttore ad un grave inadempimento contrattuale, fatta salva l'ipotesi in cui venga a mancare la controprestazione ( cfr Cass. 261/2008 massima: " In tema di locazione al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle

CAM

parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede." ). Situazione, quest'ultima, che non ricorre certamente nel caso oggetto del presente giudizio, non risultando in alcun modo provata, alla luce della documentazione versata in atti, la totale inagibilità dell'unità locata per il tutto periodo coperto dalla morosità denunciata con l'intimazione di sfratto, ed essendo ciò incompatibile con il permanere del conduttore nel godimento dell'immobile di proprietà dell'ente locatore.

In proposito deve evidenziarsi che la stessa richiesta di concessione del contributo di solidarietà allo scopo di sanare la morosità ( cfr comunicazione in data 26.2.2009 sub. doc. 8 ), dimostra l'interesse del conduttore a permanere nell'unità locata, interesse contrario all'affermazione della sua inagibilità.

Concludendo, avendo il conduttore sospeso il pagamento di ogni corrispettivo locatizio per un periodo di quasi tre anni e risultando infondata e contraria alla buona fede l'eccezione di inadempimento ( 1460 c.c. ), così come prive di ogni sostegno probatorio le contestazioni relative all'ammontare del credito di [REDACTED], deve trovare accoglimento la domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità del conduttore, a norma del generale disposto dell'art. 1455 c.c., e deve disporsi la condanna del conduttore al rilascio dell'unità locata.

Quanto al termine per l'inizio dell'esecuzione, ex art. 56 L. 392/78, deve mantenersi fermo il termine del 15.3.2010, fissato con l'ordinanza provvisoria di rilascio, che tiene conto della grave morosità del conduttore, tale da rendere urgente il rilascio dell'unità locata.

La domanda riconvenzionale proposta dal conduttore, avente ad oggetto il risarcimento dei danni all'immobile ed ai mobili ed arredi in esso contenuti, va respinta per totale carenza di prova.

Le spese del giudizio vengono regolate secondo il principio della soccombenza.

#### P.Q.M.

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

respinta ogni altra domanda ed eccezione, dichiara risolto per morosità del conduttore il contratto di locazione di cui è causa;

per l'effetto condanna il convenuto [REDACTED] a rilasciare in favore di [REDACTED] l'immobile locato, sito in Milano, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];

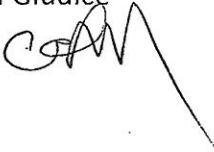
visto l'art. 56 L. 392/78, fissa per l'esecuzione del rilascio la data del 15.3.2010;

COM

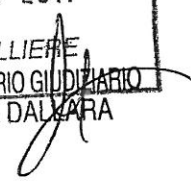
condanna il convenuto a rifondere all'attore le spese del giudizio, che liquida in euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti ed euro [redacted] per onorari, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 27.9.2011.

Il Giudice



**TRIBUNALE DI MILANO**  
PUBBLICATO OGGI  
27 SET. 2011  
IL CANCELLIERE  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Caterina DALARA



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
Milano, il 28 SET. 2011

x USD  
UFFICIO



IL CANCELLIERE

