

SENT. N° 11510/11
REP. N° 9285/11

N. Sent. Cont. 2009
N. 53961/09 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Tribunale di Milano,
XIII Sez. civile

in persona del giudice monocratico **dott. Carmela Gallina**
ha pronunciato - ex art.281 sexies c.p.c. - la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa da

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

ricorrente

contro

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

resistente

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è priva di fondamento .

Preliminarmente il Tribunale osserva che - difformemente da quanto evidenziato nell'intimazione di sfratto - il contratto in vigore tra le parti è quello stipulato in data 1.1.08 prodotto dalla resistente successivo a quello dell'1.11.06 che, pertanto, è stato sostituito.

Ciò posto si osserva che l'assunto della locatrice relativo all'omesso pagamento dei canoni per il periodo gennaio - maggio 2009 per un importo pari ad € [REDACTED] è stato smentito dalla documentazione prodotta dalla resistente : è emerso che la conduttrice, sia pure con sistematico ritardo rispetto alle scadenze concordate, in data antecedente alla notifica dell'intimazione di sfratto (risalente al 22.6.09) aveva provveduto al pagamento , rispettivamente, del canone di gennaio e febbraio 2009

200

in data 18.3.09 di marzo 2009 in data 9.4.09 e di aprile 2009 in data 12.5.09 per l'importo complessivo di € [REDACTED] superiore a quello indicato nell'intimazione.

Riguardo all'indubbio ritardo nei pagamenti è necessario accertare se ciò valga a sostanziare un inadempimento connotato da gravità tale da legittimare la richiesta di risoluzione. Osserva il Tribunale come la circostanza che il pagamento dei canoni indicati dalla locatrice sia avvenuto in epoca antecedente alla notifica dell'intimazione di sfratto unita a quella che - come attestato dalle quietanze relative alle annualità precedenti - la conduttrice versava i canoni costantemente in ritardo si da determinare una prassi sostanzialmente accettata dalla locatrice (che, al di là dei due solleciti allegati, non ha adottato in passato alcuna iniziativa giudiziale) rende la condotta oggetto della presente delibazione, per quanto censurabile, priva delle caratteristiche idonee a determinare la richiesta pronuncia di risoluzione del contratto. In sostanza, la conduttrice ha fatto affidamento sulla tolleranza della controparte quale palesata negli anni di svolgimento del rapporto contrattuale.

L'argomento difensivo esposto in sede di discussione secondo cui la morosità sarebbe in ogni caso riferibile alla mensilità di agosto 2008, a parte di quella di febbraio 2009 ed alle spese condominiali non vale a smentire la conclusione indicata: la difesa così articolata è tardiva poiché il contraddittorio si è articolato per l'intero procedimento in relazione alla cronologia esposta sia nell'intimazione che nella memoria integrativa autorizzata ed ogni profilo di contestazione differente risulta inammissibile.

E' fondata la domanda riconvenzionale .

Il contratto allegato essendo di natura transitoria è assoggettato - in relazione all'entità del canone - alle disposizioni di cui agli artt. 2 comma III e V della L. 431/98 nonchè del D.M. 5.3.99 e del conseguente Accordo locale per la città di Milano adottato il 5.7.99. La violazione di tali disposizioni determina l'eterointegrazione del contratto sulla base dei parametri di cui alla clausola 4 del citato Accordo locale.

Il conteggio allegato dalla resistente non è stato efficacemente contestato si da doversi ritenere accettato negli importi ivi riportati. La resistente ha documentato di avere eseguito dall'inizio della locazione versamenti per € [REDACTED] a fronte di un importo complessivo rideterminato in € [REDACTED] così risultando creditrice per € [REDACTED]. La

locatrice deve, pertanto, essere condannata a restituire tale somma oltre interessi dai singoli versamenti al saldo effettivo.

Le spese di lite - liquidate come in dispositivo - seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) rigetta la domanda ;
- 2) accoglie la domanda riconvenzionale e, per l'effetto, condanna la ricorrente a restituire alla resistente [redacted] la somma di € [redacted] oltre interessi dai singoli versamenti al saldo effettivo;
- 3) condanna la ricorrente a rifondere alla resistente le spese di giudizio - ivi comprese quelle relative alla fase sommaria - liquidate in complessivi € [redacted] di cui € [redacted] per onorari, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per esborsi, oltre al rimborso spese generali pari al 12,5% su diritti ed onorari , nonché, iva e cnpa.

Così deciso in Milano il 29 settembre 2011.

Il giudice

Dott. Carmela Gallina

TRIBUNALE DISTRICTUALE DI MILANO
E' CONFORME ALL'ORIGINALE x uso
Milano, li 3 OTT. 2011 Ufficio



IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
30 SET. 2011
IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina DANLARA

Protezione
a subito
DPR 131/85
ex art. 59 lett. A