

SENT N° 1352 / 12  
REP. N° 1282 / 12

SENTENZA N.

N. 57120/2010 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico  
dott. Giacomo Rota,

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di  
citazione ritualmente notificato

DA

~~Nicola Savona~~

rappresentato e difeso dall'avvocato ~~James Francesco Galloni~~ in forza di procura a  
margine dell'atto di intimazione di sfratto per morosità ed elettivamente domiciliato  
presso il suo studio in Milano, ~~Via San Marco n. 1~~

- ATTORE -

CONTRO

~~Rosario Del Rocca~~ ~~Vega Salvatierra~~ ~~Bayron Fernando~~ ~~Vega Salvatierra~~,

rappresentati e difesi dall'avvocato ~~Giulio Bonomi~~ come da procura in atti ed  
elettivamente domiciliati presso il suo studio sito in Milano, Viale ~~Bianca Maria n. 1~~

- CONVENUTI -

E CONTRO

~~Andrea Palmieri~~,

rappresentato e difeso dagli avvocati ~~Gianmarco Cabini~~ e ~~Paola Cabini~~ come da  
procura in atti ed elettivamente domiciliato presso il loro studio sito in Milano, ~~Via~~

~~Vitradini n. 13~~

- CONVENUTO -

Oggetto: sfratto per morosità e condanna al pagamento dei canoni

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Le domande azionate dall'attore **Nicola Saverio Fabiani** quale titolare dello Studio **Gullivo** sono da accogliere nei confronti dei convenuti **Rosario Del Rocio Vega Salvatierra** e **Rayron Fernando Vega Salvatierra** mentre al contrario sono da disattendere con riferimento al convenuto **Andrea Palmieri**, il tutto per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

La controversia al vaglio del presente giudizio trae linfa da un contratto di locazione ad uso abitativo avente ad oggetto l'immobile sito in Milano, via **Azala Naviglio Pavese n. 25**, piano terzo, stipulato tra l'attore **Fabiani** e i convenuti **Vega Salvatierra** (per reperire il contratto si veda il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice): tale contratto è stato corredato con l'obbligo fideiussorio del convenuto **Palmieri** di garantire il locatore **Fabiani** per le obbligazioni assunte all'atto di stipula del predetto contratto dai conduttori **Vega Salvatierra**.

Con atto di intimazione di sfratto per morosità **Nicola Saverio Fabiani** ha citato in giudizio i conduttori **Rosario Del Rocio Vega Salvatierra** e **Rayron Fernando Vega Salvatierra** chiedendo la condanna al rilascio dell'immobile predetto e l'emissione di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per le somme dovute a titolo di canoni di locazione scaduti e a scadere a far data dal mese di marzo del 2008 fino all'esecuzione dello sfratto, sia nei confronti dei conduttori **Vega Salvatierra** che del garante **Andrea Palmieri**.

L'attore **Fabiani** ha esposto di avere già intimato precedente sfratto per morosità ai conduttori **Vega Salvatierra** con atto di citazione notificato in data 28 febbraio 2008 con procedimento R.G. 21785/08 (vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte attrice): tale procedimento si è concluso con sentenza emessa dal Tribunale di Milano n. 13807/2010 – successivamente passata in giudicato - che ha dichiarato risolto il contratto di locazione tra le parti **Fabiani** e **Vega Salvatierra** per inadempimento della parte conduttrice con condanna di questi ultimi al rilascio dell'immobile e al pagamento dei canoni e oneri accessori non pagati fino alla data del febbraio 2008.

Non essendo stato emesso provvedimento di rilascio prima della conclusione del predetto procedimento, ed al fine di far accertare la successiva e persistente morosità dei conduttori **Vega Salvatore**, l'attore **Abiani** ha nuovamente intimato sfratto per morosità ai conduttori **Vega Salvatore** instaurando il presente giudizio.

Parte attrice **Abiani**, con riferimento alle domande avanzate nei confronti del convenuto **Palmeri**, ha sostenuto l'evincibilità dell'impegno di quest'ultimo dalla lettera del contratto di locazione nella parte in cui lo stesso contratto prevedeva che "Il presente contratto è garantito e avallato dal signor **Palmeri Andrea** il cui formale impegno è manifestato con la firma sulla proposta di locazione del 4.08.2000 e con caparra confirmatoria rilasciando la somma di L. **2.000.000**", contestando l'operatività degli artt. 1955, 1956, 1957 del codice civile e sostenendo che tale impegno integrasse un contratto autonomo di garanzia.

Si è costituito il convenuto **Palmeri** affermando la propria estraneità alla vicenda *de qua* e precisando di essersi limitato ad anticipare per conto dei conduttori **Vega Salvatore** l'importo di Lire **2.000.000**, a titolo di caparra confirmatoria per la stipula del contratto, senza però avere assunto alcun altro impegno o garanzia in ordine al contratto di locazione di cui è causa.

In ogni caso, anche a riconoscere la sussistenza di una garanzia fideiussoria, parte convenuta **Palmeri** ha sostenuto l'intervenuta decadenza ed estinzione della stessa invocando l'applicabilità del disposto di cui all'articolo 1956 del codice civile.

Si sono costituiti **Osario Del Rocci Vega Salvatore** e **Rayton Fernando Vega Salvatore**, eccependo la compensazione delle somme eventualmente dovute a titolo di canoni di locazione e oneri accessori con quelle sostenute dai medesimi per opere di manutenzione all'interno dell'immobile per cui è causa, e chiedendo di dichiararsi la risoluzione del contratto per inadempimento imputabile esclusivamente al locatore **Abiani**.

Questi i fatti di causa, il Giudice osserva quanto segue.

In primo luogo deve dichiararsi la cessazione della materia del contendere con riferimento alle domande di risoluzione del contratto per inadempimento imputabile

ai conduttori ~~Vega Salvatierra~~ e di condanna di questi ultimi al rilascio dell'immobile oggetto della presente lite stante l'intervenuto passaggio in giudicato della sentenza n. 13807/2010 emessa dal Tribunale di Milano in data 1.12.2010 con la quale la parte locatrice ha già ottenuto definitivamente i medesimi beni della vita.

Quanto alla posizione dei conduttori odierni convenuti ~~Vega Salvatierra~~, non avendo questi contestato la morosità né fornito prova a sostegno delle proprie domande di compensazione con importi spesi per lavori di sistemazione del bagno e della cucina dell'immobile in locazione, gli stessi devono essere condannati al pagamento, a favore di parte attrice ~~Abiani~~, dei canoni di locazione e degli oneri accessori maturati a far data dal 01.07.09 sino al 07.04.11.

Passando a vagliare il merito delle pretese azionate dall'attore ~~Abiani~~ avverso il convenuto ~~Andrea Palmeri~~, questo Giudice ritiene che l'impegno assunto dal convenuto ~~Palmeri~~ abbia integrato inequivocabilmente la fattispecie del contratto di fideiussione per avere espressamente il convenuto ~~Palmeri~~ garantito ed avallato a favore del locatore ~~Abiani~~ le obbligazioni scaturenti dal contratto di locazione per cui è causa: al contrario l'obbligo del ~~Palmeri~~ giammai può essere qualificato quale contratto autonomo di garanzia, come prospettato dalla difesa di parte locatrice al fine di paralizzare l'operatività della norma di cui all'art. 1956 c.c. invocata dalla parte convenuta ~~Palmeri~~, dal momento che il vincolo assunto dal convenuto ~~Palmeri~~ riguarda espressamente la garanzia delle obbligazioni scaturenti e derivanti dal contratto di locazione in essere con i conduttori ~~Vega Salvatierra~~ con conseguente operatività dell'accessorietà tra il vincolo giuridicamente assunto dal predetto ~~Palmeri~~ ed il negozio giuridico oggetto di garanzia cui tale vincolo accede.

Stante di conseguenza l'applicabilità alla presente fattispecie dell'art. 1956 c.c. invocata dal convenuto ~~Palmeri~~ per essere quest'ultimo fideiussore delle obbligazioni del contratto di locazione per cui è causa, nel caso in esame il convenuto fideiussore ~~Palmeri~~ deve considerarsi liberato dai propri obblighi contrattuali di garanzia a favore del locatore attore ~~Abiani~~ per essersi verificata la fattispecie liberatoria di cui alla norma invocata.

L'art. 1956 c.c. prevede che il fideiussore per una obbligazione futura – nella specie per una obbligazione nascente da contratto di durata ad esecuzione continuata quale risulta essere la locazione di beni immobili – è liberato se il creditore, senza speciale autorizzazione del medesimo fideiussore, abbia fatto credito al terzo pur conoscendo che le condizioni patrimoniali di quest'ultimo erano divenute tali da rendere notevolmente più difficile il soddisfacimento del credito: la norma contempla un obbligo di attivazione del locatore-creditore il quale, ove voglia giovare della posizione di garanzia del fideiussore, deve, una volta accertato il reiterato inadempimento del conduttore all'obbligo del pagamento del canone di locazione, notificare del predetto inadempimento il fideiussore e chiedergli l'autorizzazione alla prosecuzione del rapporto locativo.

Occorre preliminarmente evidenziare che la difficoltà applicativa dell'art. 1956 c.c. nelle locazioni sta nel temperare da una parte l'interesse del fideiussore a non rimanere obbligato per un lungo periodo a fronte del reiterato inadempimento del conduttore garantito cui non segua alcuna azione da parte del locatore creditore, e dall'altro l'interesse del locatore a riscuotere il dovuto a titolo di canoni di locazione quanto meno sino a quando, una volta non ottenuta l'autorizzazione da parte del fideiussore a far consentire al conduttore di continuare a godere il bene locato, si concluda il procedimento dal medesimo locatore azionato volto ad ottenere l'escomio del conduttore e la definitiva liberazione del bene locato: non basta infatti che il fideiussore invochi il fatto storico dell'inadempimento alle obbligazioni contrattuali ad opera della parte conduttrice per ottenere la definitiva liberazione dei propri vincoli di garanzia, richiedendo l'art. 1956 c.c. il presupposto che il creditore abbia continuato a fare credito al terzo garantito – nella specie che il locatore abbia continuato a far godere il bene locato ai conduttori inadempienti all'obbligo di corrispondere i canoni di locazione – pur essendo a conoscenza del fatto che le condizioni patrimoniali del convenuto fossero divenute tali da rendere notevolmente più difficile il soddisfacimento del credito.

§ 4

La Suprema Corte ha, con sentenza n. 3525 del 2009, statuito il principio secondo cui *“Qualora un contratto di fideiussione venga stipulato a garanzia del pagamento dei canoni di un contratto di locazione, ove si determini una morosità del conduttore tale da giustificare la domanda di risoluzione da parte del locatore, questi è tenuto a riferire al fideiussore della morosità, onde farsi autorizzare ad attendere il pagamento, in tal modo facendo credito al conduttore con la garanzia del fideiussore; se ciò non avviene, è applicabile la previsione dell'art. 1956 cod. civ., secondo cui in tale ipotesi il fideiussore è liberato dalla propria obbligazione”*; tale principio deve essere contemperato con la prova del fatto che il locatore abbia continuato a far credito al conduttore pur conoscendo che le condizioni patrimoniali di quest'ultimo siano divenute tali da rendere notevolmente più difficile il soddisfacimento del credito: la giurisprudenza specialistica sul punto (si vedano le sentenze n. 2524 del sette febbraio 2006 a mente della quale *“Il fideiussore che chiede la liberazione della prestata garanzia, invocando l'applicazione dell'art. 1956 cod. civ., ha l'onere di provare, ai sensi dell'art. 2697 cod. civ., l'esistenza degli elementi richiesti a tal fine, e cioè che successivamente alla prestazione della fideiussione per obbligazioni future, il creditore, senza la sua autorizzazione, abbia fatto credito al terzo pur essendo consapevole dell'intervenuto peggioramento delle sue condizioni economiche”* e n. 10870 del 23 maggio 2005 secondo cui *“In tema di fideiussione per obbligazioni future, per l'applicazione dell'art. 1956 cod. civ. (a mente del quale il fideiussore è liberato in caso di finanziamenti al terzo nonostante il sopravvenuto deterioramento delle sue condizioni economiche, conosciuto dal creditore) devono ricorrere sia il requisito oggettivo della concessione di un ulteriore finanziamento successivo al deterioramento delle condizioni economiche del debitore e sopravvenuto alla prestazione della garanzia, sia quello soggettivo della consapevolezza del creditore del mutamento delle condizioni economiche del debitore, raffrontate a quelle esistenti all'atto della costituzione del rapporto. A tal fine, è onere della parte che la invoca provare gli elementi della fattispecie normativa di cui al predetto art. 1956, mentre vanno ricomprese nell'ambito delle semplici deduzioni difensive le osservazioni della controparte che si limitano a sostenere l'inesistenza di tali fatti”*) ha chiarito che l'onere della prova di tale presupposto incombe alla parte che invoca il

perfezionamento della fattispecie liberatoria di cui all'art. 1956 c.c., vale a dire in capo alla parte garante fideiussore.

Nel caso al vaglio del presente giudizio la sussistenza di tale ultimo presupposto – vale a dire la sussistenza della prova del fatto che il locatore **[redacted]** abbia continuato a far credito ai conduttori **Vega Salvatori** pur conoscendo che le condizioni patrimoniali di questi ultimi fossero divenute tali da rendere notevolmente più difficile il soddisfacimento del credito derivante dal pagamento dei canoni - risulta dimostrato in quanto il locatore **[redacted]**, avendo ricevuto da parte dei conduttori **Vega Salvatori** pagamenti parziali a far data dall'anno 2000 e non avendo più ricevuto dagli stessi alcun pagamento a far data dall'anno 2007 (si veda il prospetto di cui alla pagina 3 dell'atto di citazione notificato in data 28 febbraio 2008 dal **[redacted]** con cui è stato introdotto il primo sfratto per morosità avverso i conduttori **Vega Salvatori**), era già da tempo pienamente consapevole del fatto che questi ultimi non fossero più in grado di far fronte alle obbligazioni di pagamento assunte con il contratto di locazione.

In tal senso, la conoscenza da parte del locatore **[redacted]** dell'insolvenza dei conduttori **Vega Salvatori** – che, come comprovato dalla stessa difesa di parte locatrice, non pagavano più regolarmente i canoni a far data dal 2000 – nonché l'avvio della procedura di sfratto per morosità intimata ai conduttori solamente nel marzo 2008, confermano come il locatore medesimo abbia tollerato ed atteso anni prima di intervenire in via giudiziale nei confronti dei conduttori morosi **Vega Salvatori** per il recupero del credito e per liberare l'immobile: tali comportamenti del locatore **[redacted]** si sono posti in contrasto non solo con il disposto di cui all'articolo 1956 c.c. ma anche con i generali principi di correttezza e buona fede oggettiva di cui agli articoli 1175 e 1375 codice civile che impongono a ciascuna parte negoziale di salvaguardare la sfera giuridica soggettiva sostanziale della controparte negoziale – nella specie del fideiussore **[redacted]** – nei limiti di un apprezzabile sacrificio ed hanno determinato la liberazione del convenuto **[redacted]** dall'obbligo della garanzia.

Alle conclusioni sopra esposte non ostano le comunicazioni che il locatore [redacted] ha dichiarato avere inviato al convenuto [redacted] al fine di notificarlo dell'inadempimento dei conduttori [redacted] [redacted] atteso che per la prima missiva, risalente al 2003 (per reperire la quale vedi il doc. n. 9 del fascicolo di parte attrice), non è stata fornita prova della ricezione da parte del [redacted], mentre la seconda, che il [redacted] ha pacificamente ricevuto, risale comunque all'aprile del 2007, tempo di gran lunga successivo alla presa di coscienza del locatore [redacted] in ordine all'incapacità dei conduttori [redacted] [redacted] di far fronte alle proprie obbligazioni di pagamento.

Conseguentemente deve accertarsi l'avvenuta liberazione del fideiussore [redacted] ex art. 1956 c.c. per il verificarsi della fattispecie liberatoria invocata, con conseguente rigetto della domanda di parte attrice nei suoi confronti.

Quanto infine alle spese di lite, i convenuti [redacted] [redacted] devono essere condannati al pagamento a favore dell'attore [redacted] delle spese della presente lite, nella misura indicata in dispositivo, essendo parte totalmente soccombente, mentre l'attore [redacted] deve ristorare le spese sostenute dal convenuto [redacted] che ha visto prevalere le proprie tesi difensive con reiezione in *parte qua* delle domande di parte attrice.

#### P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) Dichiara la cessazione della materia del contendere con riguardo alla domanda di risoluzione del contratto di locazione intercorso tra le parti di causa azionata da parte attrice;
- 2) Dichiara la cessazione della materia del contendere con riguardo alla domanda di rilascio dell'immobile locato azionata da parte attrice;
- 3) Condanna [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] al pagamento, a favore dello Studio [redacted] di [redacted] [redacted]

8 5

[redacted], dei canoni di locazione e degli oneri accessori maturati a far data dal primo luglio del 2009 sino al 7 aprile 2011;

- 4) Rigetta la domanda azionata dallo Studio [redacted] di Nicola Saverio [redacted] avverso il convenuto [redacted];
- 5) Condanna Rosario Dal Rocio Vega Salvatierra e Sayron Fernando Vega Salvatierra al pagamento, a favore dello Studio [redacted] di Nicola Saverio [redacted], delle spese di lite liquidate in Euro [redacted] per anticipazioni, Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorario di avvocato, oltre rimborso forfetario spese generali 12,50 %, iva e cpa come per legge;
- 6) Condanna lo Studio [redacted] di Nicola Saverio [redacted] al pagamento delle spese di lite sostenute da Andrea Palmieri, spese liquidate in Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorario di avvocato, oltre rimborso forfetario spese generali 12,50 %, iva e cpa come per legge;

così deciso in Milano, il 2 febbraio 2012

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE \* USO  
UFFICIALE



IL CANCELLIERE