

REPUBBLICA ITALIANA
- * * *
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 5377/12
REP. N° 4476/12

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 iscritta al numero di r.g. 6968/2011

promossa da:

[redacted] [redacted], rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] [redacted] ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, via [redacted] Francesco Sforza n. [redacted], ricorrente

Contro

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

Sulle conclusioni delle parti, rispettivamente, quanto al ricorrente, come da memoria integrativa depositata il 30.4.2012, e, quanto alla resistente, come da comparsa di risposta.

COPIA

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

[redacted], sulla premessa di avere locato ad uso abitativo a **[redacted]** l'immobile sito in Milano, **[redacted]**, con contratto in data 1.3.2007 e che la conduttrice si è resa morosa nel pagamento dei canoni di locazione, delle spese accessorie e di quelle di registrazione del contratto di locazione per l'ammontare complessivo di euro **[redacted]**, con riferimento al periodo intercorrente tra l'ottobre 2008 ed il novembre 2010, ha intimato sfratto per morosità ed ha chiesto la condanna della conduttrice al pagamento della somma indicata ed al rilascio dell'unità locata.

La conduttrice, costituitasi in giudizio, si è opposta alla convalida, contestando la morosità dedotta dal locatore ma riconoscendosi debitrice per il minore importo di euro **[redacted]** ed eccependo di avere subito dei disagi a causa delle condizioni dell'immobile locato, privo di piastra per la cottura dei cibi e con gravi anomalie dell'impianto elettrico.

Concessa l'ordinanza provvisoria di rilascio e disposto il mutamento del rito, all'udienza del 8.5.2012 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura in udienza del dispositivo e di breve motivazione, a norma del disposto di cui all'art. 429 c.p.c.

1 – La domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità della conduttrice è fondata e va accolta.

Infatti la morosità dedotta dal locatore, pari alla somma di euro **[redacted]**, che copre una periodo di oltre due anni ed è di gravità tale da giustificare la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione, a norma del disposto di cui all'art. 5 della L. 392/78 e del più generale disposto di cui all'art. 1455 c.c.

Le contestazioni svolte dalla conduttrice in ordine all'ammontare delle morosità non valgono a paralizzare la domanda di risoluzione del contratto di locazione, avendo la stessa riconosciuto di essere morosa per la minore somma di euro **[redacted]**, tale anch'essa da giustificare la risoluzione del contratto di locazione.

Le contestazioni relative alle condizioni degli impianti dell'unità locata e, segnatamente, all'assenza di piastra per la cottura di cibi ed alle anomalie dell'impianto elettrico, non valgono a sostenere l'eccezione di inadempimento, essendo incontestato che la prestazione del locatore,

per quanto asseritamente ridotta, non è mai venuta meno, tanto che la conduttrice, pur avendo sospeso il pagamento del canone, non ha riconsegnato il bene locato e continua a goderne (Cass. 13887/2011: Il conduttore di un immobile non può astenersi dal versare il canone, ovvero ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, quand'anche 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 parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede." ; Cass. 261/2008 : " 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 parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede. "; Cass. 8425/2006: "In tema di inadempimento contrattuale vale la regola che "exceptio non rite adimpleti contractus", di cui all'articolo 1460 cod. civ., si fonda su due presupposti: l'esistenza dell'inadempimento anche dell'altra parte e la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, bensì in relazione alla situazione oggettiva. In applicazione di tale principio, qualora un conduttore abbia continuato a godere dell' immobile locato, pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perchè tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore. ") .

Per quanto sopra esposto, deve accogliersi la domanda del locatore di risoluzione del contratto di locazione .

Non vi è luogo alla condanna al rilascio, avendo la conduttrice provveduto alla riconsegna dell'unità locata in data 31.1.2012, all'esito del procedimento di esecuzione forzata promosso dal locatore.

2 – Quanto alla domanda del locatore di pagamento dei canoni e delle spese accessorie insolute, si osserva quanto segue.

La conduttrice ha riconosciuto il proprio debito nei confronti del locatore per la minore somma di euro [redacted] sulla base delle ricevute di pagamento versate in atti.

La diversa ricostruzione del dovuto effettuata dal locatore si fonda sostanzialmente sull'assunto, contrastante con le emergenze delle fatture in atti - che, firmate dal locatore, contengono precisa imputazione dei pagamenti - per il quale parte di essi sarebbero da imputarsi a debiti risalenti all'anno 2007 e ciò sulla base di un conteggio predisposto dallo stesso locatore. Inoltre, con riferimento al canone relativo al mese di ottobre 2008, sostiene il locatore, con affermazione che non è congruente con il dato letterale della ricevuta di pagamento (cfr ricevuta n. 19 del 13.1.2009), che con la dizione " 100,00 per completare il mese di ottobre 2008 " le parti non avrebbero inteso indicare che tale pagamento costituiva il saldo del mese, bensì un mero acconto sul maggiore dovuto.

E' evidente che, trovando la tesi difensiva della conduttrice sostegno nelle ricevute di pagamento a firma del locatore, l'onere di provare una diversa imputazione dei pagamenti grava su quest'ultimo, che non vi ha adempiuto, essendosi limitato alla produzione di un rendiconto predisposto unilateralmente e non sostenuto da adeguato supporto probatorio esterno.

Deve concludersi che le somme dovute dalla conduttrice alla data dell'intimazione di sfratto sono pari alla minore somma riconosciuta dalla conduttrice ad euro [redacted], oltre interessi convenzionali dalla scadenza delle fatture al saldo.

Con riferimento al periodo successivo e, segnatamente, a quello intercorrente tra il dicembre 2010 ed il 31.1.2012 (data di riconsegna dell'immobile), è dovuta a titolo di canoni di locazione/indennità di occupazione la somma complessiva di euro [redacted], oltre interessi dalle scadenze al saldo e ad euro [redacted], corrispondente alla quota parte delle spese di registrazione del contratto di locazione a carico del conduttore riferite all'anno 2011 (art. 15 del contratto). Non sono dovute dalla conduttrice le spese di assicurazione dell'immobile, trattandosi di spese diverse dagli oneri accessori e non essendo previsto nel contratto di locazione che l'anzidetto onere gravasse sulla conduttrice .

Il totale dovuto dalla conduttrice per canoni, spese accessorie e spese di registrazione del contratto di locazione, con riferimento al periodo intercorrente tra l'ottobre 2008 ed il 31.12.2012, è pari alla somma di euro [redacted], maggiorata degli interessi convenzionali con decorrenza dalle scadenze al saldo.

3 – Le spese di giudizio vengono regolate secondo il principio della soccombenza, nella misura liquidata in dispositivo.

P.Q.M.

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

dichiara risolto per morosità della conduttrice **[redacted]** il contratto di locazione intercorso con il locatore **[redacted]**, oggetto di causa;

condanna la resistente **[redacted]** a pagare al ricorrente Farronato la somma di euro **[redacted]**, a titolo di canoni di locazione e spese insolute, oltre interessi al tasso convenzionale dalle scadenze al saldo;

condanna la resistente e rifondere le spese processuali sostenute dal ricorrente, che liquida in euro **[redacted]** per diritti, euro **[redacted]** per onorari ed euro **[redacted]** per spese, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 8.5.2012.

Il Giudice



*Protezione
a debito
ex art. 59
lett. A DPR 131/86*

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina DALLARA

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
- 9 MAG. 2012
IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina DALLARA

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 10 MAG 2012