

Rep. n. 5238/12



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. MARCO MANUNTA ha pronunciato la seguente  
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 791/2011 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], con  
elezione di domicilio in VIALE [REDACTED] presso l'avvocato  
suddetto

**INTIMANTE-RICORRENTE**

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv.  
[REDACTED], nonché dell'avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con  
elezione di domicilio in CORSO [REDACTED] presso lo studio degli  
avvocati suddetti

**INTIMATA-RESISTENTE**

**OGGETTO:** locazione – sfratto per morosità

**CONCLUSIONI:** come in atti.

All'esito della discussione orale dell'odierna udienza, il G.U.

*ritenuto in fatto che:*

- con atto di citazione regolarmente notificato la [REDACTED] intimava alla [REDACTED] lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in Milano, [REDACTED], condotto in locazione dalla parte intimata ad uso diverso dall'abitativo;
- l'intimata si costituiva opponendosi alla convalida ed eccependo di essere incorsa in modesti ritardi nel pagamento dei canoni e di avere, comunque, sanato la morosità contestata; in via riconvenzionale chiedeva dichiararsi l'inefficacia della clausola risolutiva espressa, atteso il comportamento tollerante, rispetto ai tempi di pagamento dei corrispettivi, serbato dalla locatrice per molti anni;
- rigettata l'istanza di ordinanza di rilascio e disposto il mutamento del rito, la causa, dopo il deposito delle memorie integrative, veniva discussa e decisa, dandosi lettura dell'allegato dispositivo:

*ritenuto in diritto che:*

- l'intimante in atto di citazione ha dichiarato di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa, ai sensi della clausola 6.1 del contratto, ed ha ribadito tale intenzione nelle conclusioni formulate nella memoria integrativa successiva al mutamento del rito;
- essendo tale intenzione manifestata nell'atto introduttivo non si richiede che presenti i requisiti propri dell'atto stragiudiziale (sottoscrizione personale della locatrice), proprio perché si tratta di iniziativa strettamente correlata alle domande e difese da svolgere giudizialmente e, quindi, legittimamente enunciata dal difensore della parte;
- l'eccezione di inefficacia della suddetta dichiarazione, perché non proveniente dalla locatrice



- personalmente, risulta, quindi, infondata;
- del pari infondata è la riconvenzionale per la declaratoria di inefficacia della clausola risolutiva espressa: la clausola non rientra nell'elenco tassativo di cui all'art.1341 c.c. e, ai fini della sua validità ed efficacia, non è richiesta l'approvazione specifica;
  - la tolleranza nei ritardi, che la conduttrice afferma sulla base dell'accettazione senza riserve dei pagamenti eseguiti oltre le scadenze è, in realtà, smentita dagli atti, in quanto, come è pacifico, in una pregressa occasione la locatrice aveva dato corso allo sfratto per morosità, addivenendo, poi, a un accordo transattivo con abbandono della procedura; va, pertanto, escluso che nello svolgimento del rapporto tra le parti sia invalsa la prassi (derogativa della previsione contrattuale della risoluzione di diritto) di accettazione dei ritardi nei pagamenti eseguiti dalla conduttrice; tale conclusione è, del resto, confermata dalla sottoscrizione della scrittura integrativa, di poco anteriore alla notifica dell'intimazione di sfratto, in cui è espressamente richiamata la clausola risolutiva espressa in contestazione;
  - poiché nella specie il ritardo è documentato e si riferisce ad importi rilevanti, deve essere accertata l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto in atti;
  - anche rispetto alle scadenze, infatti, va rilevato che il contratto prevede il versamento in quattro rate (trimestrali) anticipate, quindi scadenti il primo giorno del trimestre locativo in corso, e rispetto a tale giorno il termine di trenta giorni, di cui al punto 6.1 del contratto, risulta certamente decorso;
  - ne segue la condanna della conduttrice al rilascio dei locali;
  - considerato che la morosità è stata sanata e che il contratto ha ad oggetto un numero rilevante di immobili ricompresi nello stesso stabile, la data per l'inizio dell'esecuzione va fissata entro quattro mesi;
  - le spese di giudizio vanno poste a carico della parte soccombente e si liquidano come in dispositivo:

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, rigettata ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza, così provvede:

- 1) Dichiarare l'avvenuta risoluzione di diritto, per inadempimento della parte resistente-intimata, del contratto di locazione in data 21.12.2004, registrato il 30.1.2007, e relativo all'immobile adibito ad uso diverso, sito in [REDACTED]
- 2) Condanna la parte intimata-resistente a rilasciare libero di persone e cose nella disponibilità della intimante-ricorrente l'immobile suddetto.
- 3) Fissa per l'esecuzione la data del 1°10.2012.
- 4) Condanna la parte intimata-resistente a rifondere all'intimante-ricorrente le spese di giudizio, liquidate in € [REDACTED] per esborsi, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre rimborso spese generali 12,5% ex art.14 T.F..

Milano 29.5.12.

Il Giudice  
Dott. MARCO MANUNTA