

N. Sent. Cont.

N. 39791/2011 R.G.

SENT. N° 7469/12
REP. N° 6120/12

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico
dott. Giacomo Rota, ex art. 281 *sexies* c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]

rappresentato e difeso dagli avv. [REDACTED] e [REDACTED] in forza di procura
a margine del ricorso introduttivo ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in
Milano, [REDACTED]

- RICORRENTE -

CONTRO

[REDACTED],

rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] come da procura in atti
ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Via [REDACTED]

- CONVENUTA -

Oggetto: opposizione tardiva alla convalida ex art. 668 c.p.c.

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 16 giugno 2011 e ritualmente notificato [redacted] [redacted] proponeva opposizione tardiva ex art. 668 c.p.c. avverso l'ordinanza di convalida emessa dal Tribunale di Milano in data 31 marzo 2011 nel procedimento di sfratto per morosità intentatogli dalla locatrice [redacted] per il mancato pagamento dei canoni di locazione; [redacted] a fondamento dell'opposizione asseriva: che non aveva potuto presenziare alle udienze di convalida di sfratto rispettivamente del 3 febbraio del 2011 e del 31 marzo 2011 per irritalità in entrambi i casi della notificazione dell'intimazione di sfratto; che la sua assenza era pertanto dipesa dal caso fortuito e/o dalla forza maggiore che consentivano, secondo legge, l'esperimento dell'opposizione tardiva alla convalida.

Chiedeva pertanto, previo accoglimento dell'opposizione e previa caducazione dell'ordinanza di convalida, la sospensione del titolo esecutivo e la concessione del termine di grazia ex art. 55 legge numero 392 del 1978 al fine di sanare la morosità in precedenza intimata.

Si costituiva in giudizio la locatrice [redacted] che eccepiva la carenza, nel presente caso, dei presupposti in presenza dei quali la legge consente la proposizione del rimedio di cui all'art. 668 c.p.c. e si opponeva alla concessione del termine di grazia.

All'udienza di comparizione parti datata 12 luglio 2011 il Giudice riteneva ammissibile l'opposizione tardiva azionata dal [redacted] e sospendeva l'efficacia esecutiva dell'ordinanza di convalida emessa in data 31 marzo 2011; alla successiva udienza del 19 gennaio del 2012 concedeva al ricorrente [redacted] il termine ex art.55 legge 392 del 1978, fissando per la verifica del pagamento la successiva udienza del 3 aprile 2012.

All'udienza del 3 aprile 2012 la parte locatrice [redacted] [redacted] asseriva la persistenza della morosità a causa del mancato pagamento, ad opera della parte conduttrice, dei canoni di locazione nel termine stabilito dal Giudice ex art. 55 legge n. 392 del 1978; la parte conduttrice [redacted] asseriva al contrario di avere pagato il

dovuto mediante bonifico bancario con valuta 16 marzo 2012 di cui produceva idonea ricevuta e giustificava la circostanza che beneficiario del pagamento mediante bonifico bancario non risultasse la parte locatrice [REDACTED], ma tali [REDACTED], con il fatto che tutti i pagamenti erano sempre avvenuti tramite l'effettuazione di bonifici presso il conto corrente bancario intestato proprio a [REDACTED] e [REDACTED] su espressa richiesta della parte locatrice.

Indi, dopo un'esauriente discussione, all'udienza del 20 giugno 2012 il Giudice pronunciava sentenza dando lettura del dispositivo e della breve motivazione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che l'opposizione formulata da [REDACTED] avverso l'ordinanza di convalida emessa dal Tribunale di Milano in data 31 marzo 2011 - nel procedimento di sfratto per morosità intentatogli dalla locatrice [REDACTED] - meriti accoglimento.

Come motivato in sede di prima udienza di comparizione parti in data 12 luglio 2011 (vedi il verbale di causa agli atti), il ricorrente [REDACTED] ha provato i presupposti cui la legge e la giurisprudenza del Supremo Collegio subordinano l'esperimento del rimedio di cui all'art. 668 c.p.c., vale a dire sia l'assenza dell'intimato in occasione dell'udienza di convalida che l'impossibilità di comparire all'udienza di convalida a causa della irregolarità della notifica dell'atto introduttivo del procedimento di sfratto.

In particolare la seconda notificazione dell'atto di citazione per la successiva udienza del 31 marzo 2011 disposta dal Giudice della convalida presso il luogo di residenza del conduttore convenuto [REDACTED] di Via [REDACTED] in [REDACTED] non si è mai perfezionata - come si evince dalla relata di notifica di cui al doc. n. 10 del fascicolo di parte ricorrente - atteso che il predetto conduttore è risultato al momento della predetta seconda notifica trasferito: il conduttore [REDACTED] pertanto non è mai stato in grado di sapere quando si celebrava il processo, con grave *vulnus* al suo diritto di difesa ed al principio di parità di armi nel contraddittorio tra le parti di causa.

Una volta accolta la presente opposizione e caducato il titolo costituito dalla convalida di sfratto, in sede di fase rescissoria al conduttore è stata data la possibilità della sanatoria tardiva ex art. 55 legge 392 del 1978, per essere il giudizio in cui è stata accolta l'opposizione tardiva alla convalida ideale prosecuzione della fase sommaria: il conduttore [redacted] ha effettuato - al fine della purgazione tardiva della mora ed in ottemperanza all'ordinanza emessa dal Tribunale di Milano in data 19 gennaio 2012 - il pagamento del dovuto tramite bonifico bancario con valuta 16 marzo 2012 a beneficio del conto corrente bancario intestato a [redacted] e [redacted]. avente codice Iban [redacted] (vedi doc. n. 14 bis del fascicolo di parte ricorrente [redacted]).

E' sorta vivace discussione tra le parti di causa in merito al se l'avvenuto pagamento effettuato dal conduttore [redacted] tramite bonifico bancario a beneficio del conto corrente intestato a [redacted] [redacted], vale a dire tramite bonifico bancario disposto a soggetti diversi dalla parte locatrice, abbia o meno integrato correttamente il necessario profilo adempitivo richiesto dalla legge ai fini della purgazione tardiva della mora.

Ad avviso della parte locatrice [redacted] [redacted]. l'adempimento del dovuto ad opera della parte conduttrice [redacted] odierna ricorrente non si è verificato essendo stato effettuato il pagamento della morosità da sanare presso un conto corrente bancario non riconducibile alla sfera soggettiva sostanziale della parte locatrice unica legittimata a ricevere il pagamento: pacifico il fatto che il [redacted] abbia effettuato il pagamento del dovuto tramite bonifico bancario a beneficio del conto corrente bancario intestato a [redacted] e [redacted], soggetti questi ultimi che *ex actis* nulla hanno a che vedere con la proprietaria locatrice [redacted] [redacted], secondo quanto ribadito dalla difesa di parte locatrice, ai fini della purgazione della mora, il pagamento sarebbe dovuto avvenire nelle mani del locatore presso il domicilio e/o la sede legale di quest'ultimo o nelle mani di una dei soggetti di cui all'art. 1188 c.c. e non a favore di terzi soggetti non riconducibili alla sfera giuridica della parte locatrice; la difesa di parte conduttrice odierna ricorrente poi, sempre a

conduttore non avrebbe più potuto adempiere la propria obbligazione come previsto dall'art. 1453, ultimo comma, del codice civile.

Il Giudice sullo specifico punto dell'efficacia estintiva dell'obbligazione a seguito dell'adempimento di parte conduttrice [redacted] ritiene che si sia verificato l'effetto liberatorio ex art. 55 legge n. 392 del 1978 e la conseguente sanatoria tardiva con conservazione del rapporto di locazione in essere tra le parti di causa a seguito del pagamento afferente il trimestre 29.09.2010 - 28.12.2010 avvenuto tramite bonifico bancario posto in essere a beneficio del conto corrente intestato a [redacted] e [redacted] avente codice [redacted] nonostante il fatto che tale pagamento sia stato effettuato a soggetti diversi dalla parte locatrice [redacted] [redacted]: si sono infatti verificati gli elementi costitutivi di cui all'art. 1189 c.c. in presenza dei quali ritenere valido il pagamento effettuato dal [redacted] a favore della parte locatrice, vale a dire l'esistenza di soggetti apparentemente legittimati a ricevere il pagamento in luogo del creditore sulla base di circostanze univoche che hanno attestato la buona fede del *solvens*.

La buona fede del [redacted] si desume da un lato dal fatto che i pagamenti a favore della proprietà - e nonostante i vari passaggi di proprietà che hanno interessato nel corso del rapporto locativo il bene locato - sono sempre stati effettuati tramite bonifici bancari a beneficio del conto corrente intestato a [redacted] e [redacted] avente codice Iban [redacted] - quindi a favore di soggetti diversi dal locatore che apparivano legittimati a ricevere stante il reiterato e costante pagamento dei canoni di locazione dovuti - quanto meno a far data dal marzo 2007 (vedi il doc. n. 17 prodotto dal conduttore [redacted] in sede di udienza del 29 maggio 2012), mentre dall'altro per il fatto che, come correttamente evidenziato dalla difesa di parte conduttrice, il locatore ha rifiutato un pagamento effettuato sempre tramite bonifico bancario a beneficio del conto corrente intestato a [redacted] e [redacted] avente codice Iban [redacted] non tanto per il fatto che quest'ultimo fosse avvenuto presso un conto corrente bancario intestato a terzi soggetti ma unicamente per il fatto che, essendo nelle more avvenuto lo scioglimento

del contratto di locazione, il debitore conduttore non poteva più adempiere la propria obbligazione come previsto dall'art. 1453, ultimo comma, c.c. (vedi doc. n. 15 del fascicolo di parte ricorrente [redacted]): è stata proprio tale circostanza ad avere ingenerato l'incolpevole affidamento del conduttore [redacted] a ritenere corretta la modalità di estinzione dell'obbligazione locativa per mezzo del bonifico bancario a favore dei soggetti terzi sopra indicati, di talché deve ritenersi validamente effettuato il bonifico a tacitazione della mora oggetto di sanatoria tardiva ex art. 55 legge n. 392 del 1978 effettuato dal [redacted] in data XXXX con conservazione degli effetti del contratto di locazione in essere tra le parti di causa.

Devesi in definitiva disattendere la domanda di risoluzione dei contratti di locazione in essere tra le odierne parti di causa avanzata dalla locatrice [redacted].

Quanto infine al regime delle spese di lite, la peculiarità delle questioni trattate e la considerazione dell'avvenuto tardivo adempimento in sanatoria ex art. 55 legge n. 392 del 1978 ad opera della parte conduttrice [redacted] comporta la integrale compensazione delle stesse tra le parti.

P. Q. M.

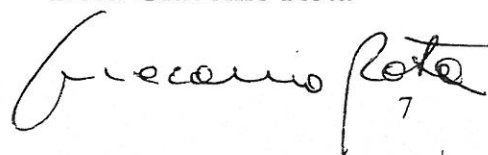
Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

- 1) in accoglimento dell'opposizione del conduttore [redacted], revoca l'ordinanza di convalida dello sfratto per morosità emessa dal Tribunale di Milano in data 31 marzo 2011;
- 2) rigetta la domanda di risoluzione dei due contratti di locazione aventi ad oggetto le unità immobiliari site in Milano, Via [redacted] [redacted], piano [redacted], con annesso cantine, azionata dalla locatrice [redacted] avverso il conduttore [redacted];
- 3) compensa tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Milano, 20 giugno 2012

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota


7

