

SENT. N° 10305/12

REP. N° 8390/12

Proc. 14468/2012 rg

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dottor Pierdomenico Santolini, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

ex art. 429, 1 co, cpc, nella causa di cui in epigrafe, promossa da

██████████ nato a ██████████ (██████████) il ██████████ (██████████) (c.f. ██████████ ██████████) rappresentato e difeso dagli avvocati ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ ed elettivamente domiciliato presso lo studio dei medesimi in Milano viale ██████████;

attore

CONTRO

██████████ nato a ██████████ (██████████) il ██████████ (c.f. ██████████ ██████████ ██████████);

resistente contumace

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ██████████, che con contratto di locazione del 10/2/2009, ha concesso in godimento al resistente un appartamento di sua

proprietà sito in Milano via [redacted], piano [redacted], ha promosso il presente giudizio lamentando che il conduttore aveva violato la disposizione contrattuale che gli impediva di sublocare o comodare a terzi l'appartamento stesso, ospitando infatti all'interno dell'unità immobiliare una pluralità di propri concittadini e trasformando all'uopo la sala della casa in dormitorio, nonché omesso di pagare - al momento della proposizione del presente giudizio - due mensilità di canone e le relative spese accessorie della locazione.

Poiché entrambi gli inadempimenti sopra indicati davano al locatore facoltà di risolvere il contratto di locazione ai sensi dell'art.

456 cod. civ., secondo apposite previsioni contrattuali (ved. contratto di locazione allegato), con la notifica del ricorso introduttivo del presente processo il [redacted] dichiarava di volersi avvalere, appunto, delle citate clausole risolutive espresse inerenti al contratto in questione.

Il resistente si presentava alla prima udienza del 23/5/2012, dando atto che il ricorso introduttivo gli era stato notificato il 22/3/2012, ma non si costituiva formalmente in giudizio né cercava di avanzare difese.

Il giudice, verificato che nel caso di specie non era stato espletato il procedimento di mediazione obbligatorio, invitava le parti a provvedere a tale incombenza, ma l'iniziativa assunta dal [redacted] al riguardo non ha dato esito fruttuoso, come emerge dal verbale dell'Organismo di conciliazione forense del 25/7/2012 depositato dal ricorrente all'udienza odierna (ved. in atti).

Ebbene, all'esito del giudizio deve rilevarsi che entrambi gli inadempimenti in relazione ai quali il ricorrente ha esercitato la risoluzione di diritto del contratto, devono ritenersi accertati.

Da un lato, infatti, in quanto il resistente ha formalmente dichiarato per iscritto (ved. doc. 2 ricorrente) di aver ospitato altre persone all'interno dell'appartamento locatogli, ma non ha fornito in questa sede la prova di avere effettivamente allontanato gli ospiti stessi dalla casa dopo che ne era stata accertata la presenza.

Dall'altro perché il resistente non ha fornito prova del pagamento dei canoni che il ████████ dichiara impagati, prova che incombeva

al primo ai sensi dell'art. 2697 cod. civ. avendo infatti il ████████ fornito la prova del suo diritto alla percezione dei canoni stessi mediante la produzione del contratto di locazione.

Alla luce di tutto quanto precede il contratto di locazione de quo deve considerarsi risolto ex art. 1456 cod. civ. in data 22/3/2012 e cioè al momento della notifica al resistente del ricorso introduttivo del presente giudizio ed al resistente dovrà ordinarsi il rilascio dell'immobile ed il pagamento dei corrispettivi della locazione e delle spese accessorie rimaste inadempite indicati nel ricorso introduttivo stesso.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettate, così provvede:

- dichiara la contumacia del resistente;
- dichiara risolto ex art. 1456 cod. civ. alla data del 22/3/2012 il contratto di locazione stipulato tra le odierne parti relativamente

all'appartamento sito in Milano via [redacted], terzo piano, attualmente occupato dal resistente [redacted];

- ordina allo [redacted] di rilasciare con la massima sollecitudine l'appartamento sopra indicato in favore del ricorrente [redacted], fissando la relativa esecuzione per il 26/10/2012;
- condanna lo [redacted] a pagare al [redacted] i canoni di locazione e le spese accessorie inadempite di cui al ricorso;
- condanna lo [redacted] a rifondere al [redacted] le spese di lite, liquidando le stesse complessivamente in € [redacted], oltre iva e cassa.

Milano, 26/9/2012

il giudice
dottor Pierdomenico Santolini

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
27 SET. 2012
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
[redacted]

Copia Conforme
All'originale
Milano
IL CANCELLIERE

x uso uff. c's

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
[redacted]
[redacted]

