



SENT. N° 11948/12  
REP. N° 9595/12

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Il Tribunale di Milano,  
XIII Sez. civile

in persona del giudice monocratico dott. Carmela Gallina  
ha pronunciato - ex art.281 sexies c.p.c. - la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa da

**Anna Edvige Brazze**

con l'avv. **Franco Orrico**

ricorrente

contro

**Nunzio Brisenna**

con l'avv. **Gino Pandolfi**

resistente

**Motivi della decisione**

La ricorrente in veste di locatrice dell'immobile sito in Milano via **Trivio nr. 3** locato ad uso abitativo giusta contratto verbale risalente al 29.6.75 ha intimato lo sfratto per morosità assumendo il mancato pagamento dei canoni per il periodo 1.1.00 - 31.3.10 quantificati in € **9.216,70**

La resistente costituendosi in giudizio si è opposta alla convalida assumendo l'assenza di morosità nonché la mancata stipulazione per iscritto dell'accordo ; ha comunque eccepito la

prescrizione per i crediti sorti anteriormente alla richiesta di pagamento .

Disposto il mutamento del rito le parti hanno depositato memorie integrative .

Preliminarmente deve essere respinta l'eccezione di carenza di legittimazione formulata dal resistente, atteso che la ██████ sin dall'intimazione risultava essere comproprietaria dell'immobile in ragione di  $\frac{1}{4}$  così essendo pienamente legittimata ad agire in giudizio. Ciò in quanto si presume il consenso dei comproprietari in relazione alla domanda formulata in giudizio da uno solo di essi , in conformità all'orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità .

La domanda è fondata nei limiti di ragione.

La documentazione allegata attesta che la richiesta di pagamento è stata formulata dalla ricorrente solo nel mese di novembre 2009 a fronte di presunte omissioni risalenti al gennaio 2000 : un lasso di tempo così rilevante avvalorata la tesi del resistente che l'allora locatrice avesse invitato i suoi inquilini a temporeggiare nei pagamenti dovendo adottare modalità differenti e che, nel tempo successivo, non abbia più fornito alcuna comunicazione . In ogni caso, la tolleranza manifestata ha generato un affidamento nel conduttore circa l'assenza di inadempimento : ciò vale ad escludere la colpevolezza dello stesso e la conseguente risoluzione del contratto che tale profilo soggettivo richiede.

Quanto alla condanna al pagamento dei canoni la domanda è fondata nei limiti inerenti le annualità non coperte da prescrizione.

Invero, posto che per i canoni di locazione trova applicazione la prescrizione quinquennale, risulta fondata la richiesta in relazione ai canoni maturati successivamente al 29.11.04 , tenuto conto dell'effetto interruttivo riferibile alla richiesta di pagamento in data 29.11.09, nella misura quantificata dal ricorrente pari ad € ~~1.530,23~~ attesa la correttezza dei conteggi esposti per il periodo 1.12.04 - 31.12.09 . Il canone, invero, risulta correttamente riferito a quello indicato nelle ricevute di pagamento in atti allegate, il cui valore confessionario quanto all'entità non può discutersi. Sull'importo indicato competono gli interessi di legge dalle scadenze al saldo effettivo.

Non può trovare applicazione la normativa di cui al Decreto Legislativo nr. 23 /11 - invocata dal resistente - in quanto il periodo di riferimento è diverso da quello per il quale è disposta la condanna con la presente decisione , ponendo il comma VIII dell'art. 3 della normativa citata quale termine di decorrenza per il calcolo quella di registrazione del contratto . Nel caso di specie il contratto è stato registrato il 18.9.12 mentre la richiesta dei canoni attiene a periodo antecedente.

Infine deve essere dichiarata inammissibile la domanda del resistente volta all'accertamento della durata del contratto in conformità al comma 8 punto c) in quanto nuova rispetto a quelle formulate negli atti introduttivi del giudizio,

L'esito della lite rende opportuno disporre la compensazione delle spese in ragione dei due terzi ponendosi il restante terzo - liquidato come in dispositivo ai sensi del D.M. nr. 140/12 - a carico del resistente attesa la sua maggior soccombenza .



P.Q.M.

Il Tribunale di Milano in funzione monocratica in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina definitivamente pronunciando sulla domanda così decide :

- 1) Rigetta la domanda di risoluzione del contratto per morosità;
- 2) condanna il resistente **Nunzio Frisenna** a versare per il titolo indicato la somma di € **9.530,23** oltre interessi di legge dalle scadenze al saldo;
- 3) dichiara inammissibile la domanda formulata dal resistente ai fini dell'accertamento della durata del contratto;
- 4) condanna il resistente alla rifusione in favore del ricorrente delle spese di lite in ragione di un terzo liquidato - tale terzo - ai sensi del D.M. nr. 140/12 in € **700** per compenso al difensore ed € **100** per esborsi oltre i.v.a. e c.n.p.a. restando interamente compensati tra le parti i restanti due terzi.

Così deciso in Milano il 31 ottobre 2012

Il giudice

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
31 OTT. 2012  
IL CANCELLIERE

E' Copia Conforme  
a use ufficio  
All'originale

Milano  
31-10-12

IL CANCELLIERE