

SENT. N° 7180/13  
REP. N° 567a/13

REPUBBLICA ITALIANA

\*\*\*

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

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 r.g.n. 33029/2012

promossa da:

[redacted], rappresentata e difesa dagli avv.ti [redacted] e [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, [redacted], ricorrente

Contro

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

Sulle conclusioni della ricorrente, come da foglio dattiloscritto allegato, e del resistente, come da comparsa di costituzione e risposta.

### MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società [redacted], proprietaria di un immobile in [redacted], via [redacted], locato ad uso abitativo a [redacted] con decorrenza dal 1.2.2007, ha intimato sfratto per morosità denunciando il mancato pagamento dell'IVA sulle fatture relative ai canoni di locazione con riferimento al periodo intercorrente tra il mese di ottobre 2010 e l'ottobre 2011, della tassa di registrazione del contratto dell'anno 2011, dei canoni di locazione riferiti ai mesi di novembre, dicembre 2011 e gennaio 2012, delle spese relative al consumo di acqua dal 1.2.2007 al 12.1.2011, della tassa di smaltimento dei rifiuti per l'anno 2010 e 2011, per un totale complessivo di euro [redacted].

Il conduttore intimato si è opposto alla convalida dello sfratto per le ragioni esposte in comparsa. Negata l'ordinanza provvisoria di rilascio per avere il conduttore sanato la morosità relativa ai canoni di locazione, disposto il mutamento del rito ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 22.5.2013, la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura del dispositivo e di breve motivazione.

1 - La domanda di risoluzione del contratto per morosità è fondata e va accolta.

Il conduttore ha corrisposto i canoni di locazione dopo la notificazione dell'intimazione di sfratto ed in ritardo rispetto alle scadenze contrattuali ( cfr bonifico del 31.1.2012 riferito ai canoni di novembre e dicembre 2011 e bonifico del 22.2.2012 riferito al canone di gennaio 2012 ). L'anzidetto pagamento, per quanto privo di efficacia sanante, ai sensi dell'art. 55 L. 392/78 - restando inevaso il pagamento dell'IVA, della tassa smaltimento rifiuti, delle spese accessorie e di quelle di registrazione del contratto, oltre agli interessi e spese processuali - ha impedito sia la convalida, che l'emissione dell'ordinanza provvisoria di rilascio, non essendo la morosità residua tale da giustificare la pronuncia di risoluzione del contratto ex art. 5 della L. 392/78..

Essendo la locazione un contratto di durata a prestazione periodica, ai fini della valutazione della gravità dell'inadempimento contrattuale, deve aversi riguardo alla condotta complessiva del conduttore anche successiva all'intimazione di sfratto ( Cass. 8076/2002: In tema di contratto di locazione, ai fini dell'emissione della richiesta pronuncia costitutiva di risoluzione del contratto per morosità del conduttore il giudice deve valutare la gravità dell'inadempimento di quest'ultimo

anche alla stregua del suo comportamento successivo alla proposizione della domanda, giacché in tal caso, come in tutti quelli di contratto di durata in cui la parte che abbia domandato la risoluzione non è posto in condizione di sospendere a sua volta l'adempimento della propria obbligazione, non è neppure ipotizzabile, diversamente dalle ipotesi ricadenti nell'ambito di applicazione della regola generale posta dall'art. 1453 cod. civ. (secondo cui la proposizione della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento comporta la cristallizzazione, fino alla pronunzia giudiziale definitiva, delle posizioni delle parti contraenti, nel senso che come è vietato al convenuto di eseguire la sua prestazione così non è consentito all'attore di pretenderla), il venir meno dell'interesse del locatore all'adempimento da parte del conduttore inadempiente, il quale, senza che il locatore possa impedirlo, continua nel godimento della cosa locata consegnatagli dal locatore ed è tenuto, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., a dare al locatore il corrispettivo convenuto (salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno) fino alla riconsegna. ; in senso conforme cfr Cass. 6518/2004 ).

Nel caso di specie il conduttore, dopo avere sanato parzialmente la morosità, ha sospeso il pagamento dei canoni di locazione con decorrenza dal febbraio 2012 accumulando al novembre 2012 una morosità corrispondente a 10 mensilità di canone ( cfr memoria integrativa depositata dal ricorrente ).

Si tratta di un inadempimento contrattuale che, per la sua durata e l'ammontare del canone insoluto, giustifica la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 5 della L. 392/78 e del più generale disposto di cui dell'art. 1455 c.c. X

Le contestazione svolte dal conduttore non giustificano la sospensione del pagamento del canone. Il conduttore ha sollevato eccezione di inadempimento ( art. 1460 c.c. ) in ragione delle condizioni dell'immobile locato e, più precisamente, della presenza di infiltrazioni di acqua nell'anno 2010/2011, tali da comportare la necessità di urgenti interventi di manutenzione straordinaria da parte della locatrice.

I fenomeni denunciati non giustificano la sospensione del pagamento del canone di locazione, avendo il conduttore denunciato una riduzione di godimento dell'immobile locato e non una sua assoluta inidoneità all'uso contrattuale, come dimostrato dalla sua permanenza nell'immobile locato, pur a fronte della sospensione totale del pagamento del canone di locazione ( 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 l'"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." ).

La sospensione del pagamento del canone di locazione, ove non sia giustificata dall'inutilizzabilità dell'immobile locato, costituisce inadempimento contrattuale, che espone il conduttore alla pronuncia di risoluzione del contratto.

Dunque, per quanto risultino documentate le condizioni di degrado dell'immobile locato ( cfr sub. doc. 15 ordinanza del Comune di Opera in data 29.9.2011 ), la sospensione del pagamento del canone non appare giustificata, ai sensi dell'art. 1460 c.c., avendo il conduttore continuato a godere dell'immobile locato.

Per quanto esposto, deve dichiararsi la risoluzione per morosità del contratto di locazione intercorso tra le parti.

Non vi è luogo alla condanna al rilascio in assenza di domanda da parte della società locatrice .

2 – Quanto alla domanda di pagamento dei corrispettivi insoluti valgono i seguenti rilievi.

Il locatore ha offerto prova del credito con la produzione in giudizio del contratto di locazione registrato e della documentazione attestante le somme dovute a titolo di spese accessorie, tassa rifiuti e spese di registrazione del contratto.

Il conduttore non ha offerto prova del pagamento delle somme indicate, con eccezione della somma pagata a titolo di canoni di locazione oggetto dell'intimazione di sfratto per morosità.

Le contestazioni svolte dal conduttore circa le cattive condizioni di manutenzione dell'immobile locato non valgono a paralizzare la domanda di pagamento dei corrispettivi locatizi proposta dalla

società locatrice. Tanto meno può disporsi la riduzione del canone in assenza di domanda, avendo il conduttore chiesto unicamente il rigetto delle domande attoree. Peraltro, la riduzione del canone costituisce rimedio tipico, previsto per la fattispecie dei vizi della cosa ( art. 1578 c.c. ), laddove, nel caso di specie, il conduttore ha denunciato un inadempimento contrattuale all'obbligo di manutenzione della cosa locata, di conseguenza avrebbe potuto chiedere la risoluzione del contratto di locazione o la condanna della locatrice all'adempimento, ma non la riduzione del canone di locazione.

A titolo di canoni di locazione, con riferimento al periodo intercorrente tra il febbraio 2012 ed il novembre 2012 è dovuta la somma complessiva di euro [REDACTED], oltre interessi dalla mora al saldo.

La società locatrice ha offerto prova delle somme dovute a titolo di consumo di acqua per l'ammontare di euro [REDACTED] ( cfr fattura n. 24 del 27.1.2011 ), per lo smaltimento dei rifiuti riferito all'anno 2010 e 2011, per l'ammontare di complessivi euro [REDACTED] ( cfr fattura n. 25/2011 e 238/2011 ) e per la quota parte del conduttore della tassa di registrazione del contratto, pari ad euro [REDACTED] ( cfr doc. 34 ), per un totale complessivo di euro [REDACTED]. Le contestazioni del conduttore appaiono del tutto generiche, tali da non paralizzare la pretesa creditoria della società locatrice. Per quanto esposto il conduttore deve venire condannato al pagamento della somma di euro [REDACTED], oltre interessi dalla mora al saldo.

Deve respingersi la domanda della locatrice diretta al rimborso della somma di euro [REDACTED], corrispondente alle spese sostenute per la riparazione di un tubo della caldaia, non essendovi prova che tale riparazione sia imputabile a danni causati dal conduttore.

E' dovuta l'Iva sui canoni di locazione, come espressamente previsto nel contratto ( art. 5 ), essendo l'immobile di proprietà una società. Del resto le fatture relative al pagamento del canone sono state tutte gravate di IVA.

3 – Le spese di lite 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:

respinta ogni altra domanda ed eccezione, dichiara risolto per morosità il contratto di locazione  
intercorso tra le parti relativo all'immobile sito in [redacted], [redacted] piano 1°;

condanna il conduttore a pagare alla società locatrice, a titolo di canoni di locazione insoluti la  
somma di euro [redacted], oltre IVA, e, per spese, la somma di euro [redacted], oltre interessi dalla  
mora al saldo;

condanna il conduttore intimato a rifondere alla società locatrice le spese del giudizio, che liquida  
in euro [redacted] per compensi ed euro [redacted] per spese, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 22.5.2013.

Il Giudice

*col*

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
22 MAG. 2013  
IL CANCELLIERE  
IL FUNZIONARIO UFFICIALE  
Caterina DALLARA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
Milano, il 25 MAG. 2013  
IL CANCELLIERE

*uso  
ufficiale*