

SENT. N° 7887/13
REP. N° 6213/13

N. Sent. Cont.

R.G. n. 10878/2012

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] (C.F. [redacted]), rappresentato e difeso dall'avv.
[redacted] in forza di procura in atti ed elettivamente domiciliato presso il suo
studio in Milano, Via [redacted]

- ATTORE -

CONTRO

[redacted] (C.F. [redacted]), rappresentata e
difesa dall'avv. [redacted] in forza di procura in atti ed elettivamente domiciliata
presso il suo studio in Milano, Via [redacted]

- CONVENUTA -

Oggetto: intimazione di sfratto per morosità

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

L'oggetto del contendere della presente controversia attiene al tardivo pagamento dell'importo di Euro [redacted], posto in essere dalla parte convenuta conduttrice [redacted] [redacted] Cerchio Magico di [redacted] Paolo Parisi e C., a favore della parte attrice locatrice [redacted] [redacted] Negroni con riferimento al canone di locazione ed agli oneri accessori relativi al primo trimestre del 2012 di cui al contratto di locazione intercorso tra le medesime parti avente ad oggetto l'immobile ubicato in Milano, [redacted] Corso di Porta Vittoria n. 59: risulta dagli atti di causa che il predetto contratto di locazione sia già stato disdettato dalla parte locatrice [redacted] [redacted] mediante licenza per finita locazione che è stata convalidata dal Tribunale di Milano per la data di scadenza del contratto del 30 giugno 2012 e per la successiva data di inizio esecuzione del 20 settembre 2012 (vedi il doc. n. 10 del fascicolo di parte locatrice), ed inoltre che il bene locato è stato rilasciato in data 22.01.2013 come da scrittura privata prodotta all'udienza odierna.

In particolare, per quanto interessa in questa sede è avvenuto che:

- 1) in data 20 dicembre del 2011 il locatore [redacted] [redacted] Negroni ha inviato alla conduttrice [redacted] [redacted] s.n.c. Il Cerchio Magico di [redacted] Paolo Parisi e C. la bolletta di pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori relativi al primo trimestre del 2012 dell'importo di Euro [redacted] [redacted] con scadenza al 15 gennaio 2012 (vedi il doc. n. 3 del fascicolo di parte locatrice);
- 2) la conduttrice [redacted] [redacted] s.n.c. Il Cerchio Magico di [redacted] Paolo Parisi e C. ha provveduto al pagamento dell'importo di Euro [redacted] [redacted] in data 27 gennaio 2012, ma la somma è materialmente pervenuta nella disponibilità del locatore soltanto il 30 gennaio 2012 (vedi il doc. n. 9 del fascicolo di parte locatrice);
- 3) il 26 gennaio 2012 il locatore [redacted] [redacted] Negroni ha intimato alla conduttrice [redacted] [redacted] s.n.c. Il Cerchio Magico di [redacted] Paolo Parisi e C. lo sfratto per morosità relativamente al predetto canone di locazione: il pagamento è avvenuto dopo la notifica dell'atto di citazione ma prima della celebrazione dell'udienza di convalida avvenuta in data 20 febbraio 2012.

Il locatore [redacted] [redacted] Claudio Negroni, stante il fatto che il contratto di locazione in essere con la conduttrice [redacted] [redacted] s.n.c. Il Cerchio Magico di [redacted] Paolo Parisi e C. aveva previsto quale data di

scadenza di pagamento dei canoni di locazione afferenti il primo trimestre dell'anno il termine anticipato del primo gennaio del medesimo anno e, in caso di mancato pagamento dei canoni di locazione nel termine di 20 giorni dalla predetta scadenza, la risoluzione *ope legis* del contratto tramite il meccanismo della clausola risolutiva espressa ex art. 5 del contratto, ha invocato la risoluzione del contratto *ope legis* per fatto e colpa della conduttrice stante il tenore delle predette clausole contrattuali, invocando a tal fine una declaratoria di scioglimento del rapporto a seguito dell'inadempimento, ad opera della parte conduttrice, alla fondamentale obbligazione di cui all'art. 1587 c.c. relativa alla corresponsione dei canoni di locazione dovuti nei termini di cui al contratto. Si è costituito in giudizio la parte conduttrice [redacted] [redacted] [redacted] e [redacted] che ha chiesto il rigetto delle avverse pretese sostenendo da una parte la levità e la scarsa importanza dell'inadempimento contestatole stante la sussistenza di un ritardo di appena dieci giorni rispetto alla scadenza del termine massimo di pagamento consentito dal contratto, e dall'altra che per prassi consolidatasi nel corso di tutta la durata del rapporto locativo essa aveva sempre corrisposto i canoni di locazione dovuti con un ritardo di qualche giorno rispetto al termine di scadenza divisato in contratto e rispetto al termine massimo di 20 giorni dalla scadenza di cui all'invocato art. 5 del contratto, di talché si era ingenerata una prassi tra le parti di causa che le aveva ingenerato un legittimo affidamento circa la reiterata tolleranza serbata sul punto dalla parte locatrice [redacted]

Disposto mutamento del rito e disattesa la richiesta di concessione dell'ordinanza di rilascio formulata dalla parte attrice [redacted], la causa è pervenuta all'odierna discussione.

Tanto premesso, il Giudice ritiene che vada disattesa la domanda azionata dal locatore [redacted] di risoluzione del contratto di locazione per fatto e colpa della parte conduttrice [redacted] [redacted] [redacted] per i motivi di seguito indicati.

Posto che la parte locatrice è allo stato già dotata di un titolo esecutivo che ha definitivamente determinato la cessazione del contratto di locazione in essere tra le parti di causa e che è già avvenuto il rilascio del bene locato sito in Milano, [redacted] [redacted], considerato poi che il canone è stato pagato sia pur con un ritardo di trenta

giorni rispetto alla data di scadenza del contratto e di dieci giorni rispetto al termine di tolleranza ultimo di cui all'art. 5, balza agli occhi il chiaro intendimento che ha sorretto il locatore [redacted] ad instaurare l'odierno procedimento, vale a dire l'evidente scopo di ottenere una pronuncia giudiziale che addossi la colpa dello scioglimento del contratto di locazione per vizio sopravvenuto della funzione alla responsabilità del conduttore per inadempimento alla fondamentale obbligazione di cui all'art. 1587 c.c. al fine di non dovergli più corrispondere l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale secondo il noto meccanismo dell'art. 34 della legge n. 392 del 1978.

Ma, a confutazione di quanto asserito dal locatore [redacted], la difesa della parte convenuta conduttrice [redacted] [redacted] di [redacted] [redacted] ha con copiosa documentazione prodotta agli atti di causa dimostrato come nel corso della locazione si fosse instaurata una prassi tale per cui i pagamenti erano sempre avvenuti con qualche giorno di ritardo rispetto a quanto previsto dal contratto senza che il locatore abbia mai contestato alcunché: balza infatti agli occhi come il fascicolo della parte locatrice attrice [redacted] sia del tutto sprovvisto di alcuna lettera di messa in mora con cui la parte attrice [redacted] abbia prima dell'odierno procedimento, per canoni maturati in costanza di rapporto precedentemente al trimestre per cui è lite, richiesto alla convenuta conduttrice [redacted] [redacted] [redacted] il puntuale e preciso assolvimento delle clausole contrattuali nonché il tempestivo assolvimento all'obbligo di puntuale pagamento dei canoni di locazione dovuti.

Se si pone mente alla copiosa ed esaustiva documentazione prodotta dalla difesa di parte convenuta conduttrice [redacted] [redacted] [redacted] nel proprio fascicolo di parte (si vedano i documenti da 3 a 11) nonché al prospetto di cui alla pagina 3 della memoria istruttoria di parte convenuta depositata in Cancelleria in data 17 settembre 2012 si noterà come la parte conduttrice abbia sempre provveduto a corrispondere il canone afferente al trimestre dovuto con circa un mese di ritardo rispetto alla scadenza divisata in contratto e con circa dieci/dodici giorni di ritardo rispetto al termine ultimo di cui all'art. 5 del contratto, termine quest'ultimo scaduto il quale sarebbe dovuta scattare la mannaia della risoluzione *ope legis*, senza che il locatore [redacted] abbia mai obiettato alcunché: tale prassi consolidata ha sicuramente ingenerato un affidamento incolpevole

in capo alla conduttrice [redacted] [redacted] circa la possibilità di provvedere al pagamento del dovuto con qualche giorno di ritardo, di talché l'odierna richiesta di scioglimento del contratto di locazione per fatto e colpa del conduttore azionata dall'attore [redacted] appare quale "fulmine al ciel sereno" e non confacente ai canoni di buona fede oggettiva che impongono a ciascuna parte contraente l'obbligo di salvaguardare la sfera giuridica soggettiva sostanziale della controparte negoziale nei limiti di un apprezzabile sacrificio e la cui osservanza deve essere assicurata anche nella fattispecie al vaglio del presente giudizio.

X In sostanza la richiesta di declaratoria di risoluzione di diritto del contratto di locazione per causa imputabile alla conduttrice [redacted] [redacted] [redacted] azionata dal locatore [redacted] non può essere accolta sia perché la prassi consolidata serbata dal locatore in costanza di rapporto a seguito della quale è stata data tolleranza a ritardi nel pagamento dei canoni di pochi giorni ha messo fuori gioco la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 5 del testo contrattuale, sia perché tale richiesta non si palesa conforme a buona fede, sia infine perché l'asserito inadempimento imputabile alla parte conduttrice si palesa di scarsissima importanza e comunque non tale da determinare le conseguenze evidenziate dalla difesa di parte attrice.

Del pari deve disattendersi la richiesta di condanna della conduttrice [redacted] [redacted] [redacted] al rilascio del bene locato azionata dal locatore [redacted] quest'ultimo è già dotato di un titolo esecutivo a tal uopo, titolo esecutivo dato dalla precedente convalida della licenza per finita locazione posta in essere dal Tribunale di Milano, sicché non può in questa sede pronunciarsi nuovamente la suddetta condanna attesa la duplicazione di titoli esecutivi per la medesima pretesa restitutoria; devesi comunque rilevare il fatto che, come sopra indicato, il bene è già stato rilasciato ad opera della parte conduttrice. X

Non è poi dovuto né il rimborso delle spese sostenute dalla parte locatrice attrice Negroni in fase di convalida della licenza per finita locazione posto che in tale procedimento il locatore attore mira alla precostituzione di un titolo esecutivo i cui oneri non possono ricadere sulla parte conduttrice, né il rimborso delle spese sostenute dalla parte locatrice attrice [redacted] per l'allora mediazione obbligatoria stante il rigetto delle

domande di parte attrice; l'unica pretesa che si può riconoscere all'attore [redacted] stante il principio di naturale fecondità del denaro, è la domanda di condanna della conduttrice al pagamento degli interessi legali per i trenta giorni di ritardo ai fini della corresponsione del canone di locazione afferente al primo trimestre del 2012, interessi che l'attore [redacted] ha quantificato in Euro [redacted] e che non vi è motivo alcuno che non gli vengano riconosciuti.

L'opinabilità delle questioni trattate nonché l'esito della lite attestante la reciproca soccombenza delle parti di causa comporta l'integrale compensazione delle spese di lite.

P. Q. M.

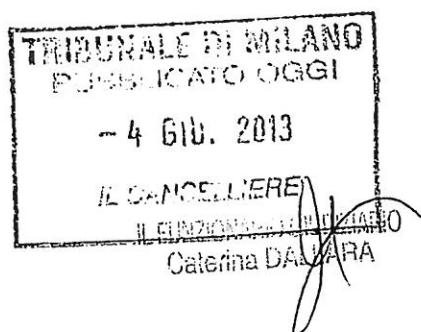
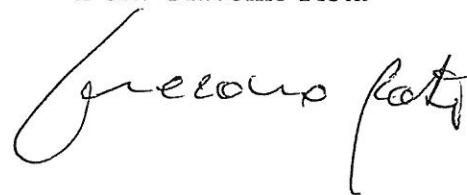
Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) rigetta la domanda di risoluzione del contratto di locazione intercorso tra le parti di causa azionata dal locatore [redacted];
- 2) rigetta la domanda di rimborso delle spese sostenute dalla parte locatrice attrice [redacted] in fase di convalida della licenza per finita locazione e nel procedimento di mediazione;
- 3) condanna la convenuta [redacted] [redacted] [redacted] al pagamento, a favore della parte attrice [redacted], della somma di Euro [redacted] nei termini di cui in motivazione;
- 4) compensa le spese di lite tra le parti di causa.

Milano, 4 giugno 2013

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota



la presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIALE

Milano, - 5 GIU. 2009

