

SENT. N° 7979/13
REP. N° 6287/13

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. 25593/2012

promossa da:

[Redacted] **D'Adda Federico**, rappresentato e difeso dall'avv. **[Redacted]** **La Scalè** ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, **[Redacted]** **Alberto** **[Redacted]**, ricorrente

Contro

[Redacted] **Luci**, rappresentato e difeso dall'avv. **[Redacted]** **Marco Branzoli** ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, viale **[Redacted]** **Regina Margherita n. 50**, resistente

Sulle conclusioni della parti, come da memorie integrative delle difese.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

[REDACTED], proprietario di un immobile in Milano, via **[REDACTED]** piano terra, concesso in locazione ad uso **[REDACTED]** a **[REDACTED]** con decorrenza 1.1.2005, ha intimato sfratto per morosità per il mancato pagamento dei canoni di locazione relativi al primo trimestre 2012 per l'ammontare di euro 5.672,50.

Il conduttore intimato si è opposto alla convalida eccependo di avere corrisposto il canone trimestrale oggetto dell'intimazione di sfratto con assegno dell'ammontare di euro 5.900,00 in data 21 febbraio e svolgendo domanda riconvenzionale diretta alla pronuncia di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del locatore e di condanna di quest'ultimo al pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento in misura corrispondente a 18 mensilità di canone ed al risarcimento dei danni in misura corrispondente a 12 mensilità di canone, pari all'importo di euro 22.690,00, in ragione del ridotto godimento dell'immobile.

Disposto il mutamento del rito ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 5.6.2013 la causa è stata decisa con lettura in udienza del dispositivo e di breve motivazione.

La domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità è fondata e va accolta. Il canone di locazione oggetto dell'intimazione di sfratto - corrispondente al primo trimestre 2012 - è stato corrisposto con assegno dell'importo di euro 5.900,00 trasmesso al locatore con lettera in data 21.2.2012 (cfr doc. 1 di parte convenuta). Il pagamento è avvenuto in data anteriore alla notificazione dell'intimazione di sfratto ma con un ritardo di quasi due mesi rispetto alla scadenza contrattuale. Trattandosi di locazione ad uso diverso dall'abitativo non è consentita la sanatoria della morosità, con la conseguenza che l'adempimento tardivo non elimina l'inadempimento contrattuale.

Il locatore con la memoria depositata a seguito del provvedimento di conversione del rito ha allegato ulteriori inadempimenti contrattuali del conduttore e, segnatamente, una precedente morosità, relativa al primo trimestre 2011 - che è stata oggetto di intimazione di sfratto, ma la causa non è stata iscritta a ruolo, avendo il conduttore provveduto al pagamento del canone di locazione - ed il mancato pagamento delle spese accessorie con

can

decorrenza dal primo trimestre 2011; inoltre, con la stessa memoria, ha proposto domanda subordinata diretta alla declaratoria di risoluzione di diritto del contratto di locazione in forza di clausola risolutiva espressa ed ha chiesto la condanna del conduttore al pagamento della somma di euro 3.623,00, a titolo di spese accessorie maturate alla data del II trimestre 2012.

Ai fini della pronuncia sulla domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore occorre valutare il complesso degli inadempimenti contrattuali denunciati dal locatore.

La morosità riferita all'anno 2011, pur riguardando il passato e sebbene definita tra le parti con il pagamento tardivo del canone da parte del conduttore, rileva ai fini della valutazione della condotta complessiva di quest'ultimo nell'ambito di tutto il rapporto contrattuale.

Quanto alle spese accessorie, il locatore, che con l'intimazione di sfratto aveva denunciato il mancato pagamento delle spese riferite alla prima rata spese generali 2012 ed alla 2° rata del riscaldamento 2011/2012, riservando ogni iniziativa con riferimento alle anzidette spese, con la memoria integrativa della difesa ha quantificato l'ammontare delle spese accessorie insolute - con riferimento al periodo intercorrente tra il primo trimestre 2011 ed il II trimestre 2012 - nella somma di euro 3.623,00.

Il conduttore non ha offerto prova di pagamento alcuno.

L'affermazione per la quale avrebbe corrisposto somme, a titolo di spese accessorie, superiori al dovuto (cfr p. 3 della memoria integrativa), non è sostenuta da prova alcuna.

La contestazione relativa alla mancanza di prova in ordine alle spese accessorie non vale a paralizzare le domande del locatore e ad escludere l'inadempimento contrattuale, essendo comunque dovuto il pagamento delle spese nella misura forfettaria indicata in contratto, pari ad euro 1.800,00 annui.

Concludendo, il ritardo nel pagamento del canone di locazione relativo al primo trimestre 2011 (precedente intimazione di sfratto) ed al primo trimestre 2012 (attuale intimazione di sfratto) e l'omesso pagamento delle spese accessorie per un anno e mezzo giustifica la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 1455 c.c.

Alla pronuncia di risoluzione del contratto di locazione consegue la condanna del conduttore alla riconsegna dell'immobile locato.

CAN

Il termine per il rilascio viene fissato in data 5.7.2013, in considerazione dell'ammontare della morosità e della volontà manifestata dallo stesso conduttore di interrompere il rapporto locatizio (cfr lettera del 1.3.2011 sub. doc. 7 di parte resistente).

Il conduttore deve venire condannato al pagamento delle spese accessorie insolute per l'ammontare complessivo di euro 2.700,00, oltre interessi dalla mora al saldo, corrispondente all'importo forfettario previsto in contratto con riferimento al periodo intercorrente tra il primo trimestre 2011 ed il secondo trimestre 2012. Gli ulteriori importi di cui al conteggio prodotto dal locatore sub. doc. 8 non sono dovuti per carenza di prova.

2 - La domanda riconvenzione proposta dal convenuto è infondata e va respinta.

X Il convenuto fonda la domanda di risoluzione del contratto di locazione su due inadempimenti contrattali, riferiti, rispettivamente, alla successiva locazione di locali ubicati nello stesso cortile ad un soggetto che svolgeva attività in concorrenza con il conduttore ed alla presenza di vetture parcheggiate nel cortile dello stabile davanti alla galleria d'arte dell'intimato, così da ostruirne completamente la visibilità.

Non risulta provata la locazione a persona che svolge la medesima attività del conduttore resistente. Peraltro, la condotta in esame non configura inadempimento contrattuale, essendo il locatore libero di disporre dei locali di cui è proprietario. Infine, come rilevato dal locatore, con affermazione non contraddetta dal conduttore, lo stabile in cui è ubicato il locale condotto in locazione dal convenuto è occupato da galleristi e mercanti d'arte dunque da persone che svolgono la stessa attività commerciale del conduttore e lo era anche al momento della stipulazione del contratto di locazione.

L'affermazione per la quale la presenza di auto nel cortile renderebbe poco visibile la vetrina del negozio del conduttore è infondata, essendo il negozio privo di vetrina ed avendo semplicemente una porta ed una finestra con delle grate che si affacciano su di un corridoio antistante il cortile . Inoltre al negozio si accede dal portone del palazzo sulla via attraverso una galleria coperta, abbastanza ampia, che immette su tutte gli immobili al piano terra. Dunque, la presenza di auto nel cortile non pregiudica in alcun modo la visibilità del negozio. X

Per le ragioni esposte deve respingersi la domanda diretta alla pronuncia di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del locatore, quella diretta al pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale - essendosi il contratto di

CEN

locazione risolto per inadempimento del conduttore - e quella di risarcimento dei danni, non essendovi prova alcuna di una riduzione di godimento dell'immobile locato.

3 - Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza.

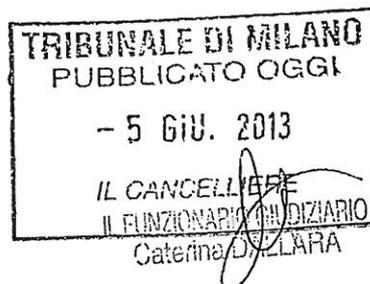
P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede: dichiara la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore; per l'effetto, condanna il conduttore alla riconsegna dell'immobile locato al locatore; visto l'art. 56 L. 392/78, fissa per l'esecuzione del rilascio il termine del 5.7.2013; condanna il conduttore a pagare al locatore la somma complessiva di euro 2.700,00, a titolo di spese accessorie insolute, oltre interessi dalla mora al saldo; respinge tutte le domande riconvenzionali proposte dal conduttore; condanna il conduttore e rifondere al locatore le spese processuali, che liquida in euro 2.700,00 per compensi ed euro 196,00 per spese, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 5.6.2013.

Il Giudice.

com



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, - 7 GIU. 2013

