

Sentenza n. 12103/2014 pubbl. il 15/10/2014

RG n. 10963/2014

Repert. n. 10319/2014 del 15/10/2014



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 10963/2014 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] ([REDACTED]) VIA [REDACTED], [REDACTED]; [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] MILANO; , elettivamente domiciliato in Via [REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] ([REDACTED]) VIA [REDACTED] MILANO; [REDACTED] ([REDACTED]) Via [REDACTED] MILANO; , elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] MILANO presso il difensore avv. [REDACTED]

ATTORE/I

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED], [REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

I ricorrenti hanno concluso come da memoria integrativa delle difese.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

I signori [REDACTED] e [REDACTED], sulla premessa di aver concesso in locazione a [REDACTED], subentrata al conduttore [REDACTED], l'immobile ad uso commerciale sito in Milano, via [REDACTED], hanno intimato sfratto per morosità, denunciando il mancato



Sentenza n. 12103/2014 pubbl. il 15/10/2014

RG n. 10963/2014

pagamento del canone relativo al trimestre 25.9.2013 - 25.12.2013, oltre accessori per un importo di euro 8.364,40.

La conduttrice si è opposta alla convalida ed ha proposto le domande di cui alla comparsa di costituzione.

Concessa l'ordinanza provvisoria di rilascio ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 15.10.2014 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura in udienza del dispositivo e di breve motivazione.

E' fondata e va accolta la domanda diretta alla pronuncia di risoluzione del contratto di locazione per morosità della conduttrice.

I ricorrenti hanno offerto prova scritta del credito con la produzione del contratto di locazione regolarmente registrato e degli atti di cessione dell'azienda, dimostrazione della titolarità del contratto di locazione in capo alla resistente.

Quest'ultima non ha contestato la morosità e non ha offerto prova di pagamento alcuno.

Si è difesa sostenendo che tra le parti sarebbe intervenuto un accordo novativo del contratto in forza del quale il pagamento del canone avrebbe dovuto avvenire su base mensile e non trimestrale con conseguente illegittimità dell'intimazione di sfratto notificata sulla base di una morosità trimestrale .

X Non risulta dimostrato che le parti avessero modificato consensualmente il contratto di locazione quanto alle modalità di pagamento del canone. Trattandosi di contratto scritto ed essendo la modifica successiva alla stipulazione del contratto, la conduttrice avrebbe dovuto fornire prova scritta dell'assunto. Del resto, quand'anche dimostrata la modificazione consensuale del contratto di locazione, sarebbe irrilevante, essendo sufficiente il mancato pagamento del canone mensile a giustificare la pronuncia di risoluzione del contratto, attesa la previsione di clausola risolutiva espressa (art. 6 del contratto di locazione), che i locatori hanno azionato con l'intimazione di pagamento in data 8.10.2013 (doc. 3) e con l'intimazione di sfratto . Peraltro la convenuta ha cessato ogni pagamento a partire dal settembre 2013, nonostante il legale della stessa, in data successiva alla notificazione dell'intimazione di sfratto, avesse offerto il pagamento del trimestre oggetto della morosità e le spese di giudizio (cfr lettera in data 18.11.2013). X

Per quanto esposto deve dichiararsi la risoluzione di diritto del contratto di locazione in forza di clausola risolutiva espressa.



Sentenza n. 12103/2014 pubbl. il 15/10/2014

RG n. 10963/2014

Nulla compete alla conduttrice a titolo di indennità per le migliorie assennamente apportate all'immobile locato, ostandovi il disposto di cui all'art. 9 del contratto, che vieta al conduttore di apportare modifiche ai locali ed agli impianti senza il preventivo consenso scritto del locatore. Tanto meno l'eventuale indennizzo è compensabile con i canoni di locazione, trattandosi di credito privo dei requisiti dell'esigibilità e della liquidità.

Essendo stato l'immobile rilasciata in data 16.7.2014 è cessata la materia del contendere sulla domanda diretta alla condanna al rilascio.

Deve trovare accoglimento, in quanto fondata su prova scritta costituita dal contratto di locazione intercorso tra le parti, la domanda diretta alla condanna della conduttrice al pagamento dei canoni di locazione/indennità di occupazione fino alla riconsegna dell'unità locata.

Pertanto, con riferimento al periodo intercorrente tra il settembre 2013 ed il luglio 2014 è dovuta la somma complessiva di euro 26.791,22, a titolo di canoni/indennità di occupazione e spese accessorie nella misura forfettaria indicata in contratto

Le spese di causa vengono regolate secondo il principio della soccombenza, nella misura liquidata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede:

dichiara risolto per inadempimento della conduttrice il contratto di locazione intercorso tra [REDACTED] e [REDACTED], in qualità di locatori, e [REDACTED], in qualità di conduttrice, relativo all'immobile sito in Milano, via [REDACTED];

dichiara cessata la materia del contendere con riferimento alla domanda diretta alla condanna al rilascio;

condanna la conduttrice resistente a pagare ai locatori ricorrenti la somma di euro 26.791,22, oltre interessi dalla mora al saldo;

condanna la resistente a rifondere ai ricorrenti le spese del giudizio, che liquida in euro 111,00 per spese ed euro 3.000,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.



Sentenza n. 12103/2014 pubbl. il 15/10/2014

RG n. 10963/2014

Repert. n. 10319/2014 del 15/10/2014

Sentenza resa *ex* articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano, 15 ottobre 2014

Il Giudice
dott. Caterina Spinnler

