

Correz
ad us
non obliu

Sentenza n. 13059/2015 pubbl. il 18/11/2015

RG n. 40522/2015

Repert. n. 11316/2015 del 19/11/2015



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott.ssa Arianna Chiarentin, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

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

RICORRENTE

contro

[REDACTED]

RESISTENTE CONTUMACE

CONCLUSIONI: parte ricorrente, a seguito di discussione orale, ha concluso come in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La ricorrente ha intimato lo sfratto per morosità, con contestuale citazione per la convalida, relativo al contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo stipulato in data 15.6.2013 avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Milano, via [REDACTED] piano terra e



cantinato, avendo la conduttrice ditta individuale ██████████ omissivo di versare i canoni e le spese accessorie a far data dal novembre 2014, maturando un debito quantificato - alla data dell'intimazione - in € ██████████ complessivi.

Nel corso dell'udienza di convalida la ricorrente, dato atto che la conduttrice, non comparsa all'udienza benché ritualmente evocata in giudizio, aveva sanato la morosità solamente in data 19.6.2015, successivamente alla notifica dell'atto di intimazione avvenuta in data 28.5.2015, manifestava la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa.

L'intimata restava contumace.

La domanda della ricorrente è fondata.

E' documentato quanto evidenziato nella narrativa del ricorso, sulla scorta della produzione del contratto di locazione debitamente registrato - il quale contiene all'art. 6 la clausola risolutiva espressa che prevede che il mancato pagamento puntuale del canone da parte della conduttrice costituirà motivo di risoluzione del contratto - e della comunicazione della ricorrente di volersene avvalere, contenuta nell'atto di intimazione di sfratto regolarmente notificato alla conduttrice in data 28.5.2015.

E' altresì documentato che il versamento da parte della conduttrice degli importi maturati in relazione alle mensilità novembre 2014, gennaio, febbraio, marzo ed aprile 2015 è avvenuta solamente in data 18.6.2015 e, dunque, tardivamente.

X La giurisprudenza, interpretando l'art. 1456 c.c., concordemente ha ritenuto che la clausola risolutiva espressa esenti il contraente dalla necessità di provare la gravità dell'inadempimento, perché tale gravità è stata anticipatamente e concordemente valutata dalle parti.

La volontà di avvalersi della clausola non deve necessariamente tradursi in una formale dichiarazione, ma può manifestarsi in ogni valido modo idoneo, anche implicitamente, purché inequivocabilmente, a chiarire la volontà del contraente (Cass. 8.7.87 n. 5956).

Nel caso per cui si procede, come detto, la ricorrente ha espressamente manifestato la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa nell'atto di intimazione di sfratto. Tale specifica modalità di formalizzazione della propria volontà è già stata ritenuta corretta dalla giurisprudenza (Cass. 6.11.1982 n. 5860), che ha ritenuto idoneo allo scopo anche il procedimento di intimazione di sfratto, purché la volontà di avvalersi della clausola risolutiva



espressa sia stata manifestata nell'atto in modo non equivoco, come è avvenuto nel caso di specie. X

Deve, dunque, accertarsi l'intervenuta risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. alla data del 28.5.2015.

Deriva, pertanto, la condanna della resistente al rilascio dell'immobile.

Tenuto conto del tempo trascorso dall'instaurazione del giudizio si reputa equo fissare per l'inizio dell'esecuzione il giorno 18 dicembre 2015.

Le spese del giudizio - liquidate come in dispositivo - seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, sezione XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Arianna Chiarentin, in funzione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) accoglie la domanda e, per l'effetto, accerta l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione stipulato inter partes in data 15.6.2013 avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Milano, via [redacted] piano terra e cantinato;
- 2) condanna la resistente al rilascio dell'immobile descritto al punto 1) libero da persone e/o cose;
- 3) fissa per l'inizio dell'esecuzione il giorno 18 dicembre 2015;
- 4) condanna la resistente a rifondere alla ricorrente le spese di giudizio, liquidate in € [redacted] per spese ed € [redacted] per compensi; oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano, li 18/11/2015

Il Giudice

Dott. Arianna Chiarentin

