

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico dott.

Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore (C.F. [REDACTED]),
rappresentata e difesa dagli avv. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] in forza di
procura in atti ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, Via [REDACTED].

33

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore (P.I. [REDACTED]),
rappresentata e difesa dagli avv. [REDACTED] [REDACTED] in forza di procura in atti ed
elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, [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 della somma di Euro [REDACTED] posto in essere dalla parte convenuta conduttrice [REDACTED] a favore della parte attrice locatrice [REDACTED], con riferimento a parte del canone di locazione ed degli oneri accessori relativi al trimestre novembre 2014 – gennaio 2015 di cui al contratto di locazione intercorrente tra le medesime parti avente ad oggetto l'immobile ubicato in Milano, Via [REDACTED], piano secondo (per reperire il contratto vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte locatrice).

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

- 1) A far data dal pagamento della fattura n. 1/2014 afferente i canoni di locazione nonché gli oneri accessori relativi al trimestre febbraio/aprile 2014 dell'importo di Euro [REDACTED] la parte locatrice [REDACTED] ha sollecitato la conduttrice [REDACTED] ad effettuare il saldo del dovuto non a mezzo bonifico bancario come previsto dall'art. 4 del contratto di locazione ma con assegno bancario: l'assegno bancario infatti è stato ritirato presso gli uffici della parte convenuta [REDACTED] il 13 febbraio 2014 con un ritardo di 12 giorni rispetto alla scadenza divisata in contratto (vedi i docc. n. 4 del fascicolo di parte convenuta);
- 2) in data 12 maggio del 2014 la parte locatrice [REDACTED] ha invitato la conduttrice [REDACTED] ad effettuare il pagamento della fattura n. 2/2014 afferente i canoni di locazione nonché gli oneri accessori relativi al trimestre maggio/luglio 2014 dell'importo di Euro [REDACTED] non a mezzo bonifico bancario come previsto dall'art. 4 del contratto di locazione ma in parte tramite contanti ed in parte tramite assegno bancario, e ciò per evitare che la banca di appoggio non rendesse disponibili i relativi fondi alla predetta locatrice (vedi i docc. n. 5 del fascicolo di parte convenuta): il perfezionamento del pagamento è avvenuto il 29 maggio 2014 ben oltre la scadenza contrattuale del primo maggio 2014 come previsto dall'art. 4 del contratto e ben oltre il termine dei 20 giorni previsto dall'art. 7 del contratto per rendere operativa la clausola risolutiva espressa;



- 3) analoga deroga alle modalità di pagamento divisate in contratto è stata prevista per il saldo della fattura n. 3/2014 afferente i canoni di locazione e degli oneri accessori relativi al trimestre agosto/ottobre 2014 dell'importo di Euro [REDACTED]: l'assegno bancario è stato ritirato presso gli uffici della parte convenuta [REDACTED] il 14 agosto 2014 nonostante la disponibilità della parte locatrice [REDACTED] a ricevere l'assegno nella data successiva del 20 agosto 2014 o del 25 agosto 2014 ben oltre la scadenza contrattuale del primo agosto 2014 come previsto dall'art. 4 del contratto e ben oltre il termine dei 20 giorni previsto dall'art. 7 del contratto ai fini della eventuale operatività della clausola risolutiva espressa (vedi i docc. n. 6 del fascicolo di parte convenuta);
- 4) a seguito dell'invio ad opera della locatrice [REDACTED], in data 4 novembre 2014, della fattura n. 4/2014 afferente i canoni di locazione e gli oneri accessori relativi al trimestre novembre 2014/gennaio 2015 dell'importo di Euro [REDACTED] e dei successivi invii di messaggio di posta elettronica datati 17 novembre 2014 - con cui la stessa locatrice riesumava la modalità di pagamento del corrispettivo convenzionalmente stabilita del bonifico bancario - e 24 novembre 2014 con cui la predetta locatrice chiedeva indicazioni sull'avvenuto pagamento, la parte conduttrice ha provveduto ad effettuare in data 21 novembre 2014 un primo acconto di Euro [REDACTED] ed a notificare la parte locatrice, con email del 24 novembre 2014, circa il fatto che il pagamento del dovuto fosse stato eseguito con due distinti bonifici bancari (vedi i docc. n. 7 del fascicolo di parte convenuta);
- 5) la conduttrice [REDACTED] ha provveduto al pagamento del residuo importo di Euro [REDACTED] in data 5 dicembre 2014 asserendo di essere incorsa in un intoppo dovuto alla propria banca di appoggio (vedi il doc. n. 7 del fascicolo di parte conduttrice), ma la somma è materialmente pervenuta nella disponibilità del locatore [REDACTED] tre giorni dopo in data 8 dicembre 2014;
- 6) in data 3 dicembre 2014 la locatrice [REDACTED] ha intimato alla conduttrice [REDACTED] lo sfratto per morosità asserendo il parziale inadempimento con riguardo al trimestre novembre 2014/gennaio 2015 per l'importo di Euro [REDACTED]: il



pagamento è avvenuto due giorni dopo la notifica dell'atto di citazione ma prima della celebrazione dell'udienza di convalida avvenuta in data 15 gennaio 2015;

- 7) lo sfratto in esame non è mai stato preceduto da alcun sollecito indirizzato dalla proprietà [REDACTED] alla [REDACTED] avente ad oggetto diffide e/o lagnanze con riguardo al ritardato pagamento del trimestre novembre 2014/gennaio 2015 ed è proseguito tra le parti di causa sino alla odierna udienza senza che il conduttore [REDACTED] abbia più omesso e/o ritardato il pagamento del dovuto.

La [REDACTED], stante il fatto che il contratto di locazione in essere con la conduttrice [REDACTED] aveva previsto quale data di scadenza di pagamento dei canoni di locazione il primo di ogni inizio di trimestre 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. 7 del contratto, ha invocato la risoluzione del contratto - in via principale tramite sentenza costitutiva ed in via subordinata mediante pronuncia di sentenza dichiarativa - 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 costituita in giudizio la parte conduttrice [REDACTED] che ha chiesto il rigetto delle avverse pretese sostenendo da una parte la levità e la scarsa importanza dell'inadempimento contestatole stante il pagamento del dovuto prima dello svolgimento dell'udienza di convalida dello sfratto, e dall'altra che le contraddittorie richieste di mutamento delle modalità di pagamento canoni locativi relativi ai precedenti tre trimestri avanzate dalla parte locatrice avevano ingenerato confusione circa il comportamento solutorio che la predetta conduttrice avrebbe dovuto tenere nonché un cambiamento consensuale alle modalità di pagamento tale da sterilizzare il 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. 7 del contratto ai fini dell'accoglimento della



domanda di risoluzione della parte locatrice: la parte conduttrice evidenziava infine che il presente sfratto non era stato preceduto da alcuna diffida ad opera della parte locatrice e che difettava in capo a sé qualsivoglia profilo di responsabilità per inadempimento neppure a titolo di colpa.

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

Tanto premesso, il Giudice ritiene che vada disattesa la domanda azionata dalla locatrice [REDACTED] di risoluzione del contratto di locazione per fatto e colpa della parte conduttrice [REDACTED], con conseguente condanna di quest'ultima al rilascio del bene locato, per i motivi di seguito indicati.

Dato incontrovertibile risulta il fatto che la conduttrice [REDACTED] abbia pagato il canone di locazione afferente il trimestre novembre 2014/gennaio 2015 con un ritardo di trentacinque giorni rispetto alla data di scadenza del contratto e di quindici giorni rispetto al termine di tolleranza ultimo di cui all'art. 7, atteso che il primo pagamento parziale di Euro [REDACTED] è avvenuto il 21 novembre 2014 ed il saldo di Euro [REDACTED] è avvenuto il successivo 5 dicembre 2014: ad avviso di questo Giudice ciononostante non pare possa pervenirsi allo scioglimento anticipato del contratto di locazione per vizio sopravvenuto della funzione derivante da un grave inadempimento imputabile alla parte conduttrice odierna convenuta avuto riguardo al comportamento complessivamente serbato da quest'ultima nel corso dell'anno 2014.

La difesa della parte convenuta conduttrice [REDACTED] ha infatti dimostrato che nel corso del 2014, al fine del versamento dei canoni di locazione relativi ai trimestri febbraio/aprile 2014, maggio/luglio 2014 e agosto/ottobre 2014 la locatrice [REDACTED], abbia richiesto delle modalità di pagamento diverse da quelle divisate in contratto avendo chiesto in luogo del bonifico bancario una corresponsione del dovuto parte in contanti e parte tramite assegno bancario: ciò ha comportato dei disguidi organizzativi sicuramente non imputabili alla sfera soggettiva della parte convenuta che hanno a propria volta determinato uno slittamento in avanti dei pagamenti rispetto alle date di scadenza previste nel contratto; in occasione poi della scadenza del trimestre novembre 2014/gennaio 2015 oggetto della



discordia, una volta sollecitato dalla parte locatrice, con email del 17 novembre 2014, l'espletamento del bonifico bancario a tacitazione del dovuto nei confronti della conduttrice, quest'ultima ha provveduto a inoltrare alla parte locatrice un primo bonifico bancario di Euro [REDACTED] - sia pur per il tramite di un terzo soggetto - ed ha immediatamente risposto in pari data alla email della locatrice datata 24 novembre 2014 - locatrice che chiedeva lumi circa il pagamento della relativa fattura - di avere effettuato due bonifici da due banche diverse salvo essere incorsa in un errore e/o intoppo e/o disguido che, francamente, non pare possa comportare lo scioglimento del contratto per fatto e colpa della predetta [REDACTED] conduttrice.

Balza poi agli occhi come il fascicolo della parte locatrice attrice [REDACTED] sia del tutto sprovvisto di alcuna lettera di messa in mora con cui la predetta parte attrice abbia, prima dell'instaurazione dell'odierno procedimento, richiesto alla convenuta conduttrice il tempestivo assolvimento all'obbligo di puntuale pagamento dei canoni di locazione dovuti, il che rende la richiesta di scioglimento del contratto di locazione per fatto e colpa del conduttore azionata dall'attrice [REDACTED] 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.

~~In sostanza la richiesta di declaratoria di risoluzione del contratto di locazione per causa imputabile alla conduttrice [REDACTED] non può essere accolta sia perché ciò che è accaduto nel corso del 2014 ha sterilizzato l'operatività della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 7 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 scarsa importanza e comunque non tale da avere determinare le conseguenze evidenziate dalla difesa di parte attrice.~~

L'opinabilità delle questioni trattate nonché la peculiarità del caso al vaglio del presente giudizio comporta l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti di causa.



Sentenza n. 1037/2016 pubbl. il 26/01/2016

RG n. 937/2015

P. Q. M. Repert. n. 753/2016 del 26/01/2016

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 le domande azionate dalla locatrice [REDACTED] avverso la convenuta [REDACTED];
- 2) compensa le spese di lite tra le parti di causa.

Milano, 26 gennaio 2016

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

