



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Francesca Savignano ha pronunciato la seguente
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 29673/2012 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED], con elezione di domicilio in VIA [REDACTED] MILANO presso
l'avvocato suddetto

INTIMANTE-RICORRENTE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il
patrocinio dell'avv. [REDACTED] VIA [REDACTED] MILANO,
con elezione di domicilio in presso lo studio dell'avvocato suddetto

INTIMATA-RESISTENTE

OGGETTO: locazione – sfratto per morosità

CONCLUSIONI: come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto

Con atto di citazione regolarmente notificato il 28.2.2012, [REDACTED] intimava a
[REDACTED] lo sfratto relativamente all'immobile sito in Milano, [REDACTED] condotto in



locazione dalla parte intimata ad uso laboratorio, deducendo la morosità di € [REDACTED] a titolo di canoni per il primo trimestre 2012, scaduti il giorno 1.1.2012.

L'intimata si costituiva in giudizio opponendosi alla convalida ed eccependo:

- di aver offerto il pagamento dei canoni in questione (e di quelli relativi al secondo trimestre) a mezzo di assegno inviato al locatore il 29.2.2012, ossia il giorno successivo alla notificazione dell'intimazione di sfratto, e da questi restituito il 5.3.2012, con la motivazione che il pagamento sarebbe stato 'tardivo';
- che il locatore aveva inviato disdetta per la scadenza del 30.6.2012, che la conduttrice aveva quindi chiesto una verifica di tutti gli importi versati nel corso della locazione, deducendo di aver versato somme in eccedenza per spese condominiali e per aggiornamento ISTAT, e che perciò il locatore, "*in attesa di chiarire i rapporti dare/avere tra le parti*", aveva chiesto di sospendere il pagamento dei canoni relativi al primo trimestre 2012;
- che il comportamento del locatore era finalizzato, in realtà, a non corrispondere l'indennità di avviamento commerciale alla conduttrice;
- che il ritardo di soli due mesi nel pagamento del canone, nell'ambito di un rapporto che si era sempre svolto regolarmente, non integrava grave inadempimento idoneo a giustificare la risoluzione contrattuale;
- che in ogni caso la morosità allegata era insussistente, vantando la conduttrice un maggior controcredito di € [REDACTED] di cui € [REDACTED] per adeguamento ISTAT versato in eccedenza ed € [REDACTED] per oneri condominiali non dovuti.

In via riconvenzionale, chiedeva l'accertamento dell'esistenza del predetto credito nei confronti del locatore e la condanna alla restituzione del relativo importo, previa eventuale e parziale compensazione col minor credito avverso.

Rigettata l'istanza di emissione di ordinanza di rilascio e disposto il mutamento del rito, entrambe le parti depositavano memorie integrative.

Fissata l'udienza per la decisione, la causa veniva rinviata su richiesta delle parti al fine di tentare la conciliazione; fallito il tentativo, la causa è stata istruita con prova orale e documentale. Disposta consulenza tecnica d'ufficio, la causa è stata assegnata in trattazione alla scrivente e all'odierna udienza è stata discussa e decisa, mediante pubblica lettura del dispositivo di sentenza.

2. Il rapporto locativo è documentato dalla scrittura in atti, in data 1.7.2000, regolarmente registrata.

Nella memoria integrativa il locatore ha genericamente contestato l'esistenza del controcredito avverso ed ha allegato il grave inadempimento della controparte sotto i seguenti profili:



- 1) omesso pagamento dei primi due trimestri del 2012 e comunque ritardata offerta dell'adempimento (con due mesi di ritardo e dopo che era stata notificata intimazione di sfratto per morosità). Ha negato decisamente l'esistenza di un accordo circa la sospensione della corresponsione del canone;
- 2) omesso pagamento dei canoni relativi al quarto trimestre 2012 per € [REDACTED]
- 3) illegittimo rifiuto di riconsegnare l'immobile alla scadenza del 30.6.2012 – data di cessazione del contratto a seguito di rituale disdetta del locatore – avendone la conduttrice subordinato la restituzione alla corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale, non spettante;
- 4) omesso pagamento degli oneri accessori relativi alla gestione 2011/2012 (come da rendiconto consuntivo) ed a quella 2012-2013 (come da rendiconto preventivo), per € [REDACTED], nonché della tassa di smaltimento dei rifiuti per il 2012 (€ [REDACTED]) e della tassa di registrazione del contratto;
- 5) omesso versamento del deposito cauzionale (€ [REDACTED]).

Ha quindi chiesto la risoluzione del contratto, anche in forza della clausola risolutiva espressa (art. 14) e di quella contenente la pattuizione 'solve et repete' (art. 4), e la condanna della controparte al rilascio dell'immobile.

Quanto alla domanda riconvenzionale avversa, ha eccepito la prescrizione quinquennale e, in subordine, quella decennale dei presunti controcrediti.

Ha contestato genericamente che siano stati versati importi non dovuti a titolo di oneri condominiali, evidenziando la legittimità della eventuale pattuizione che ponga a carico del conduttore di immobile adibito ad uso diverso le spese straordinarie. Ha concluso che la controparte "non ha quindi diritto alla restituzione di somme pagate in virtù di accordi contrattuali".

Ha chiesto, in via subordinata, dichiararsi la compensazione di eventuali controcrediti con il proprio credito.

Nel corso della causa le parti hanno raggiunto un accordo transattivo con riguardo alle domande riconvenzionali formulate dalla resistente e, in merito, hanno chiesto dichiararsi cessata la materia del contendere.

3. La domanda di risoluzione per inadempimento del conduttore è infondata.

Risulta agli atti, alla luce delle produzioni documentali e delle concordi allegazioni delle parti, che:

- il canone relativo al primo trimestre 2012, con scadenza 1.1.2012, posto a fondamento della domanda di sfratto, è stato offerto in pagamento con assegno bancario inviato al domicilio del locatore il 29.2.2012 e rifiutato con la motivazione che il pagamento era 'tardivo';



- il canone in questione è stato effettivamente incassato a novembre 2012 (circostanza incontrovertita);
- il *canone relativo al secondo trimestre 2012*, con scadenza 1.3.2012, è stato offerto col medesimo assegno sopra menzionato, è stato rifiutato per i detti motivi, ed è stato poi incassato a novembre 2012;
- il *canone relativo al terzo trimestre 2012*, con scadenza 1.7.2012, è stato pagato con assegno bancario inviato il 27.6.2012, quindi anteriormente alla scadenza;
- il *canone relativo al quarto trimestre 2012*, con scadenza 1.10.2012, non è stato pagato, avendo la conduttrice offerto la restituzione dell'immobile per il 30.9.2012, previa corresponsione dell'indennità di avviamento, ed essendo insorta controversia al riguardo, a seguito del rifiuto del locatore di versarla.

E' inoltre pacifico, e comunque risulta documentalmente, che l'immobile è stato restituito il 5.12.2012. Tanto premesso, non è controverso che il conduttore abbia corrisposto l'adeguamento ISTAT nella misura del 100% nel corso dell'intero rapporto contrattuale (iniziato nel 2000 e quindi per 12 anni, al momento dell'intimazione di sfratto).

Tale circostanza è comunque documentalmente provata dal contratto, che all'art. 3 lo prevede nella misura percentuale sopra detta, dall'elenco dei pagamenti effettuati dalla conduttrice (affollato col numero 6 della resistente) mai specificamente contestato dal Salerno e dal comportamento dello stesso locatore, il quale che ha allegato la morosità della conduttrice per € ~~XXXXXXXXXX~~ ossia pari al canone comprensivo dell'adeguamento ISTAT al 100%.

Il ricorrente nemmeno ha specificamente contestato che tale adeguamento fosse dovuto nella minore misura del 75%, essendosi limitato ad eccepire, al riguardo, la prescrizione del credito.

L'art. 32 l. n. 392/1978 consente alle parti di pattuire l'aggiornamento annuale del canone, "*su richiesta del locatore, per eventuali variazioni del potere di acquisto ...*" (comma 1); "*Le variazioni in aumento del canone, per i contratti stipulati per una data non superiore a quella di cui all'art. 27, non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati*" (comma 2).

Alla luce della disposizione citata, è pertanto nulla, quanto alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso, la pattuizione che prevede l'adeguamento del canone in misura superiore a quella del 75% in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello consentito dalla legge (art. 79 legge citata).



E' poi infondata l'eccezione di prescrizione sollevata dal locatore giacchè, a mente dell'art. 79, comma 2, citato "Il conduttore con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge". Ed infatti nel caso in esame la richiesta di restituzione è stata formulata anco prima della riconsegna dell'immobile, ossia nella comparsa di risposta.

Alla luce delle considerazioni esposte, al momento della notificazione dell'intimazione dello sfratto (28.2.2012), la conduttrice vantava quindi un legittimo controcredito, relativo alle somme indebitamente versate al locatore a titolo di maggiorazione ISTAT al 100% pari a complessivi € [REDACTED] ossia un credito di importo superiore alla dedotta morosità.

Pertanto, a prescindere da ogni altra considerazione, è quindi giustificata la sospensione del pagamento del canone e non è configurabile il lamentato ritardato adempimento.

Quanto al canone relativo al secondo trimestre 2012, esso è stato tempestivamente offerto in pagamento (ossia prima della scadenza contrattuale del 1°3.2012), con l'invio dell'assegno bancario a mezzo della missiva sopra indicata.

L'offerta formulata è seria - alla luce anche del regolare svolgimento, sino ad allora, del rapporto contrattuale - ed il rifiuto non appare conforme a buona fede. Conseguentemente il ritardo nell'adempimento non appare imputabile alla conduttrice.

Il terzo canone del 2012 è stato regolarmente pagato.

Il quarto canone, scaduto il 1°10.2012, non è tuttora stato pagato avendo la conduttrice subordinato l'adempimento alla previa corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale.

Quanto agli ulteriori inadempimenti contestati, non risulta che sia mai stato versato il deposito cauzionale pattuito mentre risultano pagati in corso di causa gli oneri accessori relativi alle gestioni 2011-2012 e 2012-2013, la tassa di smaltimento rifiuti e la tassa di registro, a seguito dell'accordo transattivo raggiunto, al riguardo, in data 22.7.2015.

Si tratta allora di stabilire la rilevanza di questi parziali inadempimenti e ritardati pagamenti ai fini della gravità della condotta, ai sensi dell'art. 1455 c.c..

X Il mancato versamento della cauzione, prevista contrattualmente, è stato tollerato dalla parte locatrice dal 2000 (anno di inizio del rapporto) al 30.11.2012, allorchè per la prima volta è stato lamentato. Ciò significa, con tutta evidenza, che lo stesso locatore non lo ha ritenuto grave giacchè, in caso contrario, l'avrebbe contestato ben prima d'ora alla conduttrice. La condotta dal medesimo tenuta nel corso di oltre dodici anni depone implicitamente ma inequivocabilmente in tal senso. X



Quanto alle altre contestazioni, va in primo luogo rimarcato che si tratta di inadempienze maturate in corso di causa e quindi sopravvenute rispetto alla domanda giudiziale.

Secondo un orientamento dottrinario, ai fini della risoluzione contrattuale, l'inadempimento deve sussistere al momento della proposizione della domanda, con la conseguenza che questa va rigettata ove venga accertato che, a quell'epoca, inadempimento non vi era.

Il diverso orientamento giurisprudenziale afferma tuttavia che, essendo l'inadempimento una condizione dell'azione, esso deve sussistere al momento della sentenza sì che risulta rilevante anche quello sopravvenuto in corso di causa.

Gli inadempimenti contestati non appaiono tuttavia di gravità tale da giustificare la risoluzione contrattuale. Ed infatti va considerato, in primo luogo, che l'ultimo canone di locazione non è stato versato perché, a fronte dell'offerta di restituzione dell'immobile per il 30.9.2012, il locatore si è rifiutato di corrispondere l'indennità di avviamento commerciale ed è insorta controversia tra le parti circa la spettanza o meno della stessa, e quindi circa l'esistenza di un maggior controcredito della conduttrice.

Inoltre va pure considerato, a tale fine, che sin dal principio la resistente aveva eccepito un controcredito di € [REDACTED] per spese straordinarie versate e non dovute.

Al riguardo, il contratto di locazione non conforta la tesi del locatore, secondo cui le parti avrebbero derogato al disposto dell'art. 9 l. n. 392/1978: risulta anzi che esse hanno pattuito che *"Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle leggi vigenti, il costo del riscaldamento e le spese generali, che si indicano in £ [REDACTED], salvo conguaglio ... Le eventuali spese straordinarie saranno ripartite come per legge"* (art. 16). E siccome per legge queste ultime gravano sul locatore (art. 9 citato, richiamato, per le locazioni ad uso diverso, dall'art. 41 l. n. 392/1978), è indubbio che incombono al Salerno.

La conduttrice ha documentato l'esistenza e l'ammontare di tali oneri, mediante la produzione di tutti i rendiconti consuntivi, dal 2000 in avanti; l'avvenuto pagamento non è poi contestato e comunque è dimostrato in atti.

Appare quindi, anche a tale titolo, giustificata la sospensione del pagamento da parte della conduttrice.

La domanda di risoluzione deve perciò essere rigettata.

4. Quanto alle altre domande, deve essere dichiarata cessata la materia del contendere tra le parti: l'immobile locato è infatti stato spontaneamente restituito al locatore in corso di causa e le domande riconvenzionali della conduttrice e quella subordinata del locatore sono state transatte in corso di causa.



Le spese di giudizio vanno poste a carico della parte soccombente e, tenuto conto del valore della causa e dell'attività difensiva svolta, si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) rigetta la domanda di risoluzione contrattuale formulata da [REDACTED]
- 2) dichiara cessata la materia del contendere in ordine alla domanda di condanna al rilascio dell'immobile locato, a quella riconvenzionale svolta dalla resistente ed a quella subordinata del ricorrente;
- 3) condanna [REDACTED] a rifondere a [REDACTED] le spese di giudizio, liquidate in € [REDACTED] per esborsi ed € [REDACTED] per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute.

Indica il termine di 30 giorni per il deposito della motivazione.

Milano 09/03/2016 .

Il Giudice

Dott. Francesca Savignano

