



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. 7505/2015 R.G. promossa da:

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

INTIMANTE-RICORRENTE

È  
Contro

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

INTIMATO-RESISTENTE

**OGGETTO:** locazione – sfratto per morosità

**CONCLUSIONI:** come rassegnate all'udienza del 21.6.2016.

*Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto*

Con atto di citazione regolarmente notificato ██████████  
intimava a ██████████ lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in Milano, ██████████



██████████, condotto in locazione dalla parte intimata ad uso commerciale, deducendo canoni impagati, da aprile a luglio 2014, per € ██████████, oltre all'omessa corresponsione delle spese condominiali anticipate (non indicate nell'importo). Ha chiesto convalidarsi lo sfratto "anche" ai sensi dell'art. 1456 cc.

L'intimata si è costituita in giudizio e si è opposta alla convalida, eccependo:

- l'insussistenza della morosità, avendo le parti convenuto, nel contratto di locazione, che essa conduttrice avrebbe eseguito le opere necessarie per la ristrutturazione del locale (a seguito di incendio verificatosi antecedentemente) ed il locatore le avrebbe rimborsato i costi, nella misura massima di € ██████████, da versarsi entro il mese di aprile 2014 ovvero, alternativamente, mediante compensazione col canone mensile di locazione, a partire dal mese di maggio 2014. E siccome il locatore non aveva corrisposto la predetta somma, il credito per canoni, dal maggio 2014, era, a suo dire, compensato col controcredito per rimborso spese predetto;
- che i canoni da gennaio ad aprile 2014 erano stati versati;
- l'inadempimento della parte locatrice ai patti negoziali, avendo questa eseguito le opere di sua competenza (installazione degli infissi e delle porte nonché bonifica dell'immobile) rispettivamente a maggio 2014 ed a giugno 2014, ossia con notevole ritardo, ritardando altresì la consegna delle chiavi dell'immobile;
- l'impossibilità di dare corso ai lavori di ristrutturazione giacché a novembre 2014 il Condominio aveva installato un ponteggio che aveva reso difficoltoso l'accesso al locale;
- che le parti avevano sottoscritto successiva scrittura privata, in data 29.10.2013, nella quale avevano precisato che "il contratto sarà effettivo salvo il locale non fosse munito di porte" e che queste erano state installate solo a maggio 2014, con la conseguenza che i canoni anteriori non erano dovuti e quanto versato a tale titolo avrebbe dovuto essere restituito dalla locatrice;
- l'avvenuta corresponsione di € ██████████ in acconto canoni di locazione e spese condominiali, quale risultante dalla citata scrittura privata;
- la nullità della clausola 7 del contratto, che prevede un aumento del canone per il secondo sessennio del rapporto.

Rigettata l'istanza di emissione di ordinanza di rilascio e disposto il mutamento del rito, entrambe le parti hanno depositato memoria integrativa. Espletata l'istruttoria orale, all'odierna udienza la causa è stata discussa e decisa, mediante pubblica lettura del dispositivo della sentenza.

Tanto premesso, la locatrice ha formulato, sin dalla citazione per la convalida ed intimazione di sfratto e poi anche nella memoria integrativa, domanda di risoluzione del contratto di locazione.



alternativamente, per grave inadempimento della conduttrice all'obbligo di pagamento del canone e delle spese accessorie, ai sensi dell'art. 1453 c.c. (si tratta, com'è noto, di azione costitutiva che presuppone l'accertamento della gravità dell'inadempimento, valutata alla luce della complessiva economia delle prestazioni contrattuali), e di risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., per inadempimento della clausola contrattuale che prevede l'obbligo di pagamento del canone entro il giorno dieci di ogni mese (si tratta di azione dichiarativa che comporta l'accertamento dell'inadempimento, esclusa ogni valutazione circa la gravità dello stesso, valutazione già compiuta dai contraenti).

La conduttrice ha contestato l'esistenza dell'inadempimento e, specificamente, della morosità lamentata, tra l'altro deducendo di vantare un controcredito di € [REDACTED] a titolo di rimborso delle spese di ristrutturazione, ed un altro di € [REDACTED], corrispondente alla somma versata, "in acconto canoni di locazione e spese condominiali", anteriormente alla stipulazione della locazione.

Quanto al primo dei suddetti controcrediti, va subito detto che dall'istruttoria espletata non è emersa la prova della sua sussistenza. In base alle concordate allegazioni delle parti, l'immobile locato era stato danneggiato da un incendio e necessitava perciò di consistenti riparazioni; per questa ragione le parti avevano concordato, all'art. 4 del contratto, che la locatrice "provvederà a rimborsare a parte conduttrice i costi da questa sostenuti per : i) il ripristino dell'intonaco alle pareti e al soffitto; ii) il ripristino della funzionalità, a norma di legge, dell'impianto elettrico e idraulico; iii) la ristrutturazione e sostituzione delle impennate fronte strada". Esse avevano inoltre stabilito che la locatrice avrebbe scelto il preventivo, tra tre sottoposti dalla conduttrice, la quale "autorizzerà, in forma scritta, l'esecuzione dei lavori" e che "Il rimborso verrà effettuato da D&D al conduttore, entro il termine di mesi quattro dall'inizio della locazione e in un'unica soluzione, ove nel frattempo parte locatrice abbia ottenuto, dalla compagnia di assicurazione del condominio, il risarcimento dei danni conseguenti all'incendio. In difetto, trascorso il predetto termine di mesi quattro, D&D snc provvederà al rimborso in rate mensili, mediante integrale compensazione di quanto dovuto dal conduttore a titolo di rata di locazione e sino alla concorrenza del debito".

Alla luce del chiaro tenore letterale della clausola, la locatrice si era obbligata a rimborsare alla conduttrice le spese sostenute per la ristrutturazione dell'immobile, nei limiti specificamente indicati.

L'esistenza del relativo credito, in capo alla resistente, presuppone perciò la dimostrazione che le opere previste sono state eseguite e che i relativi costi sono stati sostenuti. Nulla di tutto questo è stato provato dalla conduttrice, che, per un verso, non ha fornito la dimostrazione che tra i lavori eseguiti (tra fine 2014 e inizi 2015) vi siano anche quelli specificamente concordati tra le parti e, per altro verso,



nemmeno ha documentato di averne sostenuto i costi e in quale ammontare. In sostanza la resistente non ha prodotto documentazione attestante l'avvenuto esborso di somme per la causale in questione: ella ha infatti depositato, in copia, soltanto due frontespizi di assegni bancari, emessi in favore di terzi, contestati dalla ricorrente, che sono certamente inidonei a documentare il pagamento di alcunchè, in mancanza di prova del loro incasso e buon fine. Non essendo documentato l'esborso di spese, nessun controcredito è configurabile.

A diverse conclusioni deve giungersi quanto all'altro controcredito allegato.

Dalla documentazione prodotta dalla locatrice, emerge chiaramente che tale somma (€ [REDACTED]) fu versata ad essa dalla conduttrice (circostanza incontrovertita) "a fondo perduto", in data 29.10.2013 (doc. 18 della ricorrente e doc. 9 della resistente), ossia al momento della accettazione e sottoscrizione della "proposta di locazione preliminare" del 30.9.2013 (e quindi non in acconto di canoni e spese, come in principio sostenuto dalla conduttrice).

Secondo le stesse allegazioni della ricorrente, si tratta di somma versata a titolo di cosiddetta "buona entrata", ossia di "una prassi invalsa per le locazioni relative ad immobili commerciali in zone di estremo prestigio".

Senonché la giurisprudenza di legittimità ha ripetutamente affermato che "In materia di contratti di locazione di immobili urbani destinati ad uso non abitativo la vigente normativa, contenuta nella l. 27 luglio 1978 n. 392, consente ai contraenti la libera determinazione del canone iniziale, ma vieta al locatore di pretendere il pagamento di somme, diverse dal canone o dal deposito cauzionale, a fondo perduto o a titolo di «buona entrata», che è privo di ogni giustificazione nel sinallagma contrattuale, e il relativo patto è nullo ai sensi dell'art. 79 della citata legge (perché diretto ad attribuire al locatore un vantaggio in contrasto con le disposizioni in materia), anche se stipulato dal locatore non con il conduttore, ma con un terzo, che, ai sensi degli art. 1421 e 2033 c.c., potrà far valere la nullità del patto e pretendere la restituzione delle somme indebitamente pagate, purché sia accertato un collegamento tra l'accordo e il contratto di locazione, la cui conclusione era condizionata all'attribuzione patrimoniale non giustificata ad altro titolo." (Cass. n. 25274/2008; in termini, Cass. n. 9971/2008, 8815/1996). Nel caso in esame è indubbio il collegamento negoziale tra la proposta di locazione preliminare ed il successivo contratto di locazione, essendo la prima finalizzata alla stipulazione del secondo. La somma in questione, versata in violazione del disposto dell'art. 79 citato, non spetta alla locatrice e deve essere restituita al locatore. X

Ciò significa che la morosità contestata in realtà non sussisteva al momento della intimazione di sfratto come pure a quello, antecedente (7.7.2014), di ricezione della comunicazione di volersi avvalere della



clausola risolutiva espressa, giacchè il controcredito in questione – senz'altro di maggiore importo – preesisteva al mancato versamento dei canoni lamentato dalla locatrice (indicati in € [redacted] oltre spese) ed è complessivamente di importo di poco inferiore a quello ad oggi dovuto dalla conduttrice a titolo di canoni e spese di locazione, come meglio si dirà più avanti.

In mancanza di inadempimento, non può essere pronunciata alcuna risoluzione contrattuale né per grave inadempimento né di diritto e, tanto meno, può essere accolta la domanda della locatrice di condanna al rilascio dell'immobile.

Conclusivamente, le predette domande di D&D snc devono essere rigettate. E' appena il caso di aggiungere che gli ulteriori inadempimenti dalla stessa allegati nelle note conclusive (autorizzate prima della discussione), a fondamento della invocata risoluzione di diritto, sono del tutto tardivi, non essendo mai stati in precedenza dedotti, e non possono pertanto essere esaminati in quanto configurano nuove *causae petendi*, stante il maturare delle preclusioni processuali proprie del rito locatizio, al momento del deposito delle memorie integrative.

Quanto alla domanda di pagamento proposta dalla locatrice nonché, correlativamente, alla domanda riconvenzionale formulata dalla resistente, di condanna della controparte alla restituzione dell'eventuale eccedenza, in suo favore, tra quanto versato e quanto effettivamente dovuto, si osserva quanto segue.

La ricorrente ha formulato, nella memoria integrativa, le seguenti conclusioni: *“dato atto della disponibilità della proprietà alla restituzione dell'importo degli € [redacted] ricevuto ante contratto di locazione, dichiarare che quest'ultima avrà diritto a dedurre dall'importo di cui sopra tutti gli importi scaduti e non pagati dovuti dalla conduttrice per canoni e spese fino alla data di liberazione dell'immobile”*. Ha tuttavia rassegnato conclusioni diversi, insistendo per il pagamento (in realtà ha richiesto l'emissione di decreto ingiuntivo, ma è evidente che tale richiesta non può essere accolta essendo stato disposto il mutamento del rito ex art. 667 cpc, e deve essere interpretata quale domanda di pagamento) di quanto dovuto a titolo di canoni e spese impagati, esclusa la decurtazione della somma predetta.

Essa ha indicato come tuttora impagati, i canoni relativi alla mensilità di gennaio 2014, quelli da maggio 2014 a maggio 2015 nonché la mensilità di giugno 2016, per totali € [redacted].

E' incontrovertito che tali canoni non sono stati versati, salvo che per quello di gennaio 2014. A tale ultimo riguardo, la conduttrice ha dedotto e documentato che la locatrice ha accettato e quietanzato, per le mensilità da gennaio a marzo 2014, la somma di € [redacted] (doc. 3). Ne consegue che, con tale comportamento, la ricorrente ha accettato di percepire, per il periodo in questione, un canone inferiore



Sentenza n. 7996/2016 pubbl. il 23/06/2016

RG n. 7505/2015

Repert. n. 6435/2016 del 27/06/2016

- che deve ritenersi totalmente satisfattivo del dovuto -, verosimilmente alla luce delle contestazioni relative ai lavori da farsi ed ai reciproci ritardi, nel frattempo sorte.

Non spetta quindi alla stessa la somma di € [REDACTED] a titolo di canone per il mese di gennaio 2014.

Quanto poi ai canoni da gennaio a maggio 2014, che la conduttrice assume non dovuti in ragione del ritardo nella locatrice nella installazione degli infissi e dell'espressione contenuta nella scrittura privata del 29.10.2013 ("a partire da gennaio il contratto sarà effettivo salvo il locale non fosse munito di porte"), va osservato che, a parte la scarsa chiarezza della frase, il cui significato appare oggettivamente incerto ed equivoco, il comportamento della stessa conduttrice - che, successivamente alla predetta scrittura, a marzo 2014, ha versato la somma di € [REDACTED] a titolo di canoni da gennaio a marzo 2014, così implicitamente manifestando di ritenere dovuti i canoni per tale periodo - induce a ritenere che altro fosse il senso attribuito ad essa dalle parti e che il contratto fosse invece ben efficace. I canoni per il periodo in questione competono quindi alla ricorrente.

Ad essa spettano altresì le spese per € [REDACTED] (pari al totale di quelle dovute dall'inizio del rapporto) in quanto la conduttrice, per un verso, non ha mai contestato di non aver mai versato alcunchè a tale titolo e, per altro verso, ha solo tardivamente eccepito, per la prima volta nelle note conclusionali, che esse non sono documentate, incorrendo così nella analoga decadenza della controparte, stanti le preclusioni maturate al momento del deposito delle memorie integrative.

Conclusivamente, il complessivo importo dovuto dalla conduttrice a titolo di canoni e spese dall'inizio del rapporto al corrente mese di giugno 2016, ammonta ad € [REDACTED] (€ [REDACTED] - € [REDACTED] + € [REDACTED]), oltre interessi legali sino al saldo.

La domanda di pagamento della locatrice merita quindi accoglimento nei limiti suddetti; la domanda riconvenzionale di pagamento della conduttrice deve invece essere rigettata.

Decorata la somma di € [REDACTED], per le ragioni sopra esposte, la conduttrice deve essere condannata al pagamento, in favore della locatrice, dell'importo di € [REDACTED], pari alla differenza, oltre agli interessi legali sino al saldo.

In base all'esito complessivo della lite, che ha visto la reciproca soccombenza della parti, sebbene non totale, le spese di lite vengono compensate per i tre quarti ed il restante quarto viene liquidato, tenuto conto del valore della domanda di pagamento come effettivamente accolta, in favore della ricorrente, come da dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:



Sentenza n. 7996/2016 pubbl. il 23/06/2016  
RG n. 7505/2015  
Repert. n. 6435/2016 del 27/06/2016

- 1) rigetta le domande di risoluzione contrattuale e di condanna al rilascio dell'immobile locato, formulate da D&D;
  - 2) condanna [REDACTED] al pagamento, in favore della ricorrente, della somma di € [REDACTED] oltre interessi legali sino all'effettivo pagamento;
  - 3) rigetta la domanda riconvenzionale formulata dalla resistente;
  - 4) dichiara compensate per tre quarti le spese di lite e condanna la resistente alla refusione in favore della ricorrente, del restante quarto, che liquida in [REDACTED] per esborsi ed [REDACTED] per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario, IVA e CPA se dovute.
- Milano 23/06/2016 .

Il Giudice  
Dott. Francesca Savignano

La presente copia autentica è  
per [REDACTED]  
Milano - 1 LUG 2016  


