



contestuale della presente sentenza.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

*omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato*

## MOTIVI DELLA DECISIONE

1) - Deve ritenersi fondata la domanda di parte ricorrente, per i motivi di diritto di seguito esposti, tenuto conto che, dalla documentazione in atti, è risultato provato quanto segue.

Con contratto di locazione del 24/01/2014, registrato il 19/02/2014, la odierna intimante-ricorrente concedeva in locazione alla odierna opponente, ad uso ufficio, l'immobile sito in Milano, Viale [REDACTED], piano 1° per un canone di locazione di [REDACTED] annui, oltre spese condominiali forfettariamente determinate in [REDACTED], salvo conguaglio, per complessivi [REDACTED]. suddivisi in 12 rate mensili di pari valore di [REDACTED] caduna.

L'art. 6 di tale contratto stabilisce che: *"il mancato pagamento, anche parziale, della pigione e degli oneri accessori entro 20 giorni dalle scadenze pattuite, come pure la mutata destinazione all'uso dei locali produrrà ipso iure la risoluzione del contratto"*

La intimata-resistente non corrispondeva i canoni di locazione e le spese condominiali a far data dal Luglio 2014 a tutto l'Ottobre 2014, nonché la 3° rata di deposito cauzionale con scadenza 5/06/2014, per complessivi [REDACTED]

Con atto di citazione del 10/10/2015 notificato il 24/11/2014 la ricorrente intimava alla resistente lo sfratto per morosità relativamente all'immobile anzidetto per tale mancato pagamento dei canoni di locazione e chiedeva nel merito, in caso di opposizione, la risoluzione del contratto per *"fatto e colpa"* del conduttore.

Dopo la notifica della intimazione e prima della udienza di comparizione, la opponente provvedeva ad un primo pagamento, in data 8/01/2015, di [REDACTED] che sanava solo parzialmente la morosità sopra evidenziata.

Successivamente, con raccomandata del 3/02/2015, ricevuta dalla intimata in data 4/02/2015, parte intimante dichiarava di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa di cui all'art.6 sopra citato in ragione della persistenza della morosità a tale data e del mutamento destinazione d'uso dell'immobile condotto in locazione che sarebbe stato



utilizzato quale sua abitazione, anzicchè per l'uso ufficio contrattualmente pattuita.

Dopo tale comunicazione parte intimata, in data 9/02/2015 provvedeva al pagamento di [REDACTED] che sanava integralmente la morosità sopra evidenziata.

2) - Alla udienza di comparizione del 25/02/2015 la parte resistente, costituendosi, si opponeva alla convalida per aver sanato la morosità e eccepiva che la clausola risolutiva espressa non dovesse produrre effetti nel caso in esame, non essendo pervenuta la relativa richiesta prima della intimazione dello sfratto. Circostanza che avrebbe impedito il mutamento della domanda di sfratto e risoluzione ai sensi dell'art.1453 c.c. in domanda di risoluzione ai sensi dell'art.1456 c.c.

Il Giudice all'epoca assegnatario della causa, Dr.ssa Gallina, all'esito della udienza, sul presupposto del venir meno della morosità denegava l'ordinanza di rilascio e disponeva il mutamento del rito.

All'esito della successiva udienza, assegnava alle parti i termini per lo svolgimento della mediazione e rinviava la causa per la discussione alla udienza del 22/02/2016.

A tale data, in considerazione della assegnazione a questo giudice della causa, per trasferimento ad altra sezione della Dott.ssa GALLINA, la causa veniva rinviata alla data odierna e, all'esito della discussione orale viene decisa, dandosi lettura dell'allegato dispositivo con deposito contestuale della presente sentenza.

3) - Nel merito delle eccezioni formulate da parte intimata, rileva questo Giudice che, come è noto la clausola risolutiva ex art. 1456 c.c. attribuisce al contraente il diritto potestativo di ottenere la risoluzione del contratto per l'inadempimento di controparte senza doverne provare l'importanza, sicché la risoluzione del contratto per il verificarsi del fatto considerato non può essere pronunciata d'ufficio, ma solo se la parte nel cui interesse la clausola è stata inserita nel contratto dichiara di volersene avvalere (Cass. 1-8-2007 n. 16993; Cass. 5-1-2005 n. 167, Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 2 ottobre 2014, n. 20854).

A ciò deve aggiungersi che la risoluzione ex art. 1456 c.c. non è automatica, non consegue cioè *de iure* al mancato adempimento, ma è necessario che la parte interessata dichiari all'altra che intende avvalersi della clausola e tale dichiarazione è atto unilaterale,



recettizio, non formale.

Ne consegue che la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa può essere manifestata quindi in ogni valido modo idoneo, anche implicito, purché in maniera inequivocabile e la dichiarazione produce il suo effetto tipico qualora giunga a conoscenza della parte inadempiente.

A tale proposito. La giurisprudenza della Corte di Cassazione, raccogliendo le riflessioni di giurisprudenza e dottrina sul punto, ha affermato che *«la risoluzione di diritto di un contratto, prevista dai contraenti con apposita pattuizione, quale conseguenza dell'inadempimento (di qualsiasi entità) di una determinata obbligazione, non si verifica automaticamente, ma nel momento in cui il contraente nel cui interesse la clausola è stata pattuita comunica all'altro contraente inadempiente che intende avvalersi della clausola stessa. Il Giudice la cui pronuncia - diversamente dalla risoluzione per grave inadempimento prevista alla norma generale di cui agli artt. 1453 e 1455 c.c. - ha natura dichiarativa e non costitutiva, deve accertare soltanto se la pattuizione configuri effettivamente una clausola risolutiva espressa, se, in caso positivo, si sia verificato l'inadempimento previsto nella clausola, se il creditore della prestazione inadempita abbia esercitato (mediante la dichiarazione di volersi avvalere della clausola) il diritto potestativo di provocare la risoluzione del rapporto»*. (Cass., 11.10.1989, n. 4058 e, più recentemente, Cass., 16.5.2002, n. 7178).

Poiché la dichiarazione di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa può essere resa, senza necessità di formule rituali, anche in maniera implicita, purché inequivocabile, essa potrà essere ravvisata anche nell'atto di citazione in giudizio per la risoluzione del contratto o in atti giudiziari equipollenti. Ma non potrà, in nessun caso, avere effetto se la controparte ha già adempiuto alle proprie obbligazioni contrattuali, anche se ciò é avvenuto oltre i termini previsti nel contratto per l'adempimento, atteso che fino a quando il creditore non dichiara di volersi avvalere della detta clausola il debitore può adempiere, seppure tardivamente, la sua obbligazione (Corte di Cass., sentenza 5-5-95, n. 4911)

In breve, gli elementi della fattispecie risolutiva ex art. 1456 c.c. sono: la esplicita e specifica menzione delle obbligazioni, inerenti a un contratto a prestazioni corrispettive, al



cui inadempimento si intende ricollegare l'effetto risolutivo *ipso iure*; il verificarsi dell'inadempimento, che sia imputabile e colpevole; la dichiarazione della parte non inadempiente di volersi avvalere della clausola.

Orbene nel caso oggetto di esame è pacifica la esistenza della clausola risolutiva ex art. 1456 c.c. come concordata all'art. 6 del contratto di locazione; è pacifico il ritardato pagamento del canone e degli oneri accessori, come in atti; ed è pacifico che la locatrice ha intimato lo sfratto per morosità chiedendo la risoluzione del contratto per tale inadempimento, nonchè inviato la dichiarazione di volersi avvalere della clausola, prima che la morosità venisse sanata.

Inoltre, ~~X~~ la domanda di risoluzione di diritto del contratto per effetto della anzidetta clausola non si appalesa come domanda nuova, perché, come è noto, nella intimazione di sfratto per morosità è implicita la domanda di risoluzione per inadempimento (Cass. civ. Sez. III. 11/02/2005, n. 2853; Cass. civ. Sez. III. 08/08/1995, n. 8692).

Come è noto, infatti, l'opposizione all'intimazione di licenza per finita locazione determina la trasformazione del procedimento sommario per convalida della licenza in giudizio ordinario di cognizione, volto ad accertare se la domanda di rilascio sia o meno fondata, ne scaturisce comunque la necessità di decidere sul mantenimento o sulla risoluzione del contratto sottostante all'intimazione, senza che ciò comporti la violazione del principio della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato (Cass. civ. Sez. III Sent., 12/07/2007, n. 15593), perché in tale fase a cognizione piena viene riproposta, comunque formulata, la medesima domanda già formulata con l'intimazione (Cass. civ. Sez. VI - 3 Ordinanza, 06/02/2014, n. 2685).

Ne consegue che la domanda di risoluzione di diritto fondata sulla clausola in esame risulta implicitamente conseguenziale a quanto narrato, dedotto e richiesto nella premessa in fatto dell'atto di intimazione introduttivo, siccome ancorata al "*thema decidendum*" introdotto da parte intimante. ~~X~~

Ne consegue, altresì, che nel caso in esame opera la risoluzione ipso iure di cui all'art. 6 del contratto di locazione per l'inadempimento del conduttore per la morosità esistente al momento in cui la parte intimante ha dichiarato di volersi avvalere della clausola in esame.



Come è noto, una volta che il creditore abbia provato l'esistenza degli elementi costitutivi del suo credito e abbia dedotto il mancato pagamento dello stesso, è onere del debitore provare di aver adempiuto a tale pagamento o l'esistenza di fatti altrimenti impeditivi, modificativi o estintivi dello stesso. Infatti, l'articolo 1218 c.c. stabilisce una presunzione di colpa a carico del debitore che non esegue esattamente la prestazione, che può essere superata soltanto dalla prova liberatoria, che consiste nella dimostrazione che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.

Tanto non è avvenuto nel caso in esame e ne consegue, infine, che il contratto deve essere dichiarato risolto per inadempimento della parte intimata, con condanna di quest'ultima al rilascio e va fissata la data del rilascio, come in dispositivo, rimanendo assorbita e disattesa ogni altra domanda e questione nella presente pronunzia.

4) - Le spese processuali e di mediazione vanno poste a carico della resistente in applicazione del principio della soccombenza e liquidate come in dispositivo sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, in considerazione del valore della domanda.

Sentenza esecutiva ex lege.

#### P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, rigettata, assorbita a disattesa ogni altra domanda, eccezione o istanza, così provvede:

- 1) Accoglie la domanda di parte ricorrente [REDACTED] e per l'effetto, dichiara risolto per inadempimento della parte resistente-intimata [REDACTED], il contratto di locazione del 24/01/2014, registrato il 19/02/2014, relativo all'immobile sito in Milano, [REDACTED], [REDACTED], identificato con gli estremi catastali indicati nel contratto, come in motivazione.
- 2) Per l'effetto, condanna parte intimata-resistente [REDACTED] a rilasciare all'intimante-ricorrente [REDACTED] [REDACTED], vuoto e libero di cose e persone l'immobile sito in Milano, Viale [REDACTED], [REDACTED], identificato con gli



Sentenza n. 8037/2016 pubbl. il 27/06/2016

RG n. 7262/2015

Repert. n. 6471/2016 del 28/06/2016

estremi catastali indicati nel contratto, come in motivazione.

3) Per l'effetto, fissa per l'esecuzione la data del 30 SETTEMBRE 2016, come in motivazione.

4) Condanna parte intimata-resistente [REDACTED] a rifondere all'intimante-ricorrente [REDACTED], le spese di giudizio e di mediazione, liquidate complessivamente, sia per la fase sommaria che per la presente fase, in [REDACTED] per esborsi ed [REDACTED] per compensi, oltre 15% spese generali, IVA e CPA.

6) Sentenza esecutiva.

Milano 27 giugno 2016.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIALE

Milano,



- 1 LUG 2016

