



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

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 54239/2015 R.G. promossa da:

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

contro

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

OGGETTO: locazione – sfratto per morosità

CONCLUSIONI: come in atti.

All'esito della discussione orale all'odierna udienza, il Giudice dr. Pisani al quale il presente giudizio è stato assegnato con provvedimento del Presidente della XIII sezione civile del Tribunale dell'8/02/2016, ha deciso la causa con lettura del dispositivo e deposito 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) - Dalla documentazione in atti è risultato provato quanto segue:

- Con contratto del 4/02/2003, registrato il 25/11/2006, l'intimante-ricorrente concedeva in locazione, ad uso non abitativo, all'intimata-resistente l'immobile sito in Milano, Viale [REDACTED], contraddistinto con la lettera C°, per un canone di locazione di € [REDACTED] annui suddivisi in 3 rate trimestrali di pari importo (vedi documento n°1 di parte intimante-ricorrente);

- la intimata-resistente non corrispondeva il canone di locazione per un lungo periodo antecedente alla intimazione di sfratto in esame e la morosità per canoni e spese alla data della stessa ammontava ad [REDACTED], come determinata in atti (vedi doc. n°3 di parte intimante-ricorrente);

- nel contratto, con la clausola di cui all'art. 22 parte intimata-resistente si impegnava all'esecuzione di lavori ivi specificamente indicati, a fronte della riduzione iniziale del canone e con espressa esclusione che gli oneri relativi a tali opere ricadessero a carico della parte locatrice;

- tali lavori venivano espressamente autorizzati dal locatore (vedi doc. n°1 di parte intimata-resistente);

- con atto di citazione del 7/05/2015 notificato il 26/05/2015 la ricorrente intimava alla resistente lo sfratto per morosità relativamente all'immobile anzidetto per mancato pagamento dell'importo anzidetto a titolo di canoni di locazione e spese dovuti e non corrisposti;

- la parte resistente, costituendosi, si opponeva alla convalida ed eccepiva che avendo svolto opere autorizzate dal locatore vantava un credito per l'importo delle stesse e lo eccepiva in compensazione ai fini del diniego della ordinanza di rilascio e del rigetto della domanda di risoluzione;

- il Giudice all'epoca assegnatario della causa, Dr.ssa Gallina, all'esito della udienza del 30/07/2015, ritenute infondate allo stato le eccezioni di parte intimata e, comunque sformite di prova scritta, emetteva l'ordinanza di rilascio, fissando il termine per l'esecuzione e disponeva il mutamento del rito;

- depositata propria memoria integrativa, parte intimante-ricorrente documentava che successivamente alla emissione della ordinanza di rilascio, parte intimata-resistente dava disdetta del



contratto di locazione e riconosceva il debito, con sua comunicazione dell'11/11/2015 e con altra comunicazione di pari data si impegnava alla riconsegna dell'immobile (vedi documento n°5 di parte intimante-ricorrente);

- in atti non si evidenzia se l'immobile sia stato rilasciato nelle more e quando.

Nelle more, effettuata la correzione dell'errore materiale relativo alla suddetta ordinanza e assegnata all'odierno giudice la causa, per trasferimento ad altra sezione della Dott.ssa GALLINA, all'esito della successiva udienza veniva disposto rinvio alla data odierna per consentire l'espletamento della mediazione obbligatoria per legge che veniva svolta.

Oggi, all'esito della discussione orale la causa viene decisa, dandosi lettura dell'allegato dispositivo con deposito contestuale della presente sentenza.

2) - Nel merito, deve ritenersi fondata la domanda di parte ricorrente in quanto:

- il rapporto locativo è documentato dalla scrittura in atti, regolarmente registrata, sopra richiamata;
 - la morosità della parte intimata esiste a tutt'oggi, non è contestata ed, anzi, è espressamente riconosciuta in atti, come sopra rilevato in fatto. La stessa, peraltro, è aumentata nel tempo come attestato in atti da parte ricorrente, che ha quantificato le somme dovute e non corrisposte per canoni di locazione alla data della memoria integrativa (3/02/2016), in ~~61/2016/53~~. Tale circostanza costituisce grave inadempimento del conduttore ai suoi doveri previsti dall'art.1587 c.c..
 - a fronte di ciò non è fondata l'eccezione di compensazione formulata da parte intimata-resistente, tenuto conto del tenore chiaramente intelligibile e, peraltro, non contestato, della clausola di cui all'art.22 sopra richiamata, sottoscrivendo la quale parte conduttrice ha rinunciato all'indennità per le migliorie espressamente pattuite e autorizzate, come sopra rilevato;
 - tale eccezione, peraltro è rimasta anche sfornita di prova in ordine al quantum, non essendo stata fornita da parte intimata-resistente prova, incombente a suo carico, né dello svolgimento dei lavori né dell'esborso delle somme vantate, non potendo le fatture depositate in atti assurgere da sé sole a prova degli esborsi, così mancando i caratteri di certezza, liquidità ed esigibilità del credito vantato ai fini della pretesa compensazione;
- X • né potrà dichiararsi la cessazione della materia del contendere, perché, come è noto, la fattispecie



della cessazione della materia del contendere presuppone che le parti si diano reciprocamente atto del sopravvenuto mutamento della situazione sostanziale dedotta in giudizio e sottopongano conclusioni conformi in tal senso al giudice (Cass. SS.UU. n. 13969 del 2004), mentre, allorquando la sopravvenienza di un fatto che si assuma suscettibile di determinare la cessazione della materia del contendere sia allegato da una sola parte e l'altra non aderisca a tale prospettiva, il suo apprezzamento, se dimostrato, non può portare una pronuncia di cessazione della materia del contendere, ma ad una pronuncia dichiarativa dell'esistenza del diritto azionato e, quindi, di accoglimento della domanda o di sopravvenuto difetto di interesse ad agire dell'attore in ordine ai profili non soddisfatti da tale dichiarazione. (Cass. civ. Sez. II, Sent., 18-06-2014, n. 13885); X

- parte intimata-resistente non ha aderito alla richiesta di cessazione della materia del contendere formulata da parte intimante-resistente ed a fronte di ciò, neppure la successiva disdetta dallo stesso operata ha fatto venir meno l'interesse ad agire dell'intimante-resistente con specifico riferimento alla domanda di risoluzione per inadempimento oggetto di esame, siccome non vi è prova in atti del rilascio dell'immobile e della estinzione della morosità.

Ne consegue che il contratto deve essere dichiarato risolto per inadempimento della parte intimata - resistente, con conferma dell'ordinanza di rilascio ex art.665 c.p.c. emessa il 21/09/2015, depositata il 23/09/2015, nonché il rigetto della domanda di compensazione formulata da parte intimata-resistente.

Le spese di giudizio vanno poste a carico della parte soccombente e si liquidano 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 le domande di parte ricorrente [REDACTED] e per l'effetto, dichiara risolto per inadempimento della parte resistente-intimata [REDACTED]. [REDACTED]. [REDACTED] il contratto di locazione, ad uso non abitativo, del 4/02/2003, registrato il 25/11/2006, relativo all'immobile sito in Milano, [REDACTED], contraddistinto con la lettera C, come in motivazione.



Sentenza n. 8135/2016 pubbl. il 29/06/2016
RG n. 54239/2015
Repert. n. 6556/2016 del 29/06/2016

- 2) Per l'effetto, conferma l'ordinanza di rilascio ex art.665 c.p.c. emessa il 21/09/2015, depositata il 23/09/2015, come in motivazione.
- 3) Rigetta le domande di parte resistente-intimata [REDACTED]. IN [REDACTED], come in motivazione;
- 4) Condanna parte intimata-resistente [REDACTED], al pagamento alla intimante-ricorrente [REDACTED], delle 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 29 giugno 2016.

Il Giudice
Dott. Pietro Paolo Pisani

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIALE

- 1 LUG 2016

Milano

