

Sentenza n. 5273/2017 pubbl. il 10/05/2017

RG n. 41720/2016

Repert. n. 4209/2017 del 11/05/2017



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler ha pronunciato *ex art. 429 c.p.c.* la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 41720/2016 promossa da:

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

ATTORE

contro

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

CONVENUTO

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da memorie integrative delle difese



MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

██████████ ██████████, con riferimento ad un contratto di locazione ad uso abitativo relativo ad un immobile sito in ██████████, nel complesso residenziale ██████████ - ██████████ - ha intimato sfratto per morosità denunciando il mancato pagamento della somma di euro 4.800,00 per canoni di locazione riferiti ai mesi da marzo a giugno 2016 e di quella di euro 2.055,33 relativa alla seconda e terza rata di spese condominiali ed invocando la clausola risolutiva espressa.

Il conduttore ██████████ ██████████, comparso personalmente alla prima udienza con l'assistenza del legale, ha contestato di avere integralmente sanato la morosità oggetto dell'intimazione di sfratto e si è opposto alla convalida.

Il giudice ha disposto il mutamento del rito.

All'udienza del 10.5.2017 la causa è stata decisa all'esito della discussione orale.

Le domande proposte dalla locatrice sono fondate e vanno accolte.

Il conduttore ha integralmente pagato i canoni di locazione e le spese accessorie oggetto dell'intimazione di sfratto con pagamenti effettuati il 18.7.2016 in data successiva alla notificazione dell'intimazione di sfratto ma anteriore alla prima udienza tenutasi il 20.7.2016.

Avendo omesso di corrispondere gli interessi e le spese giudiziali, la sanatoria della morosità non ha prodotto l'effetto di elidere l'inadempimento contrattuale secondo il meccanismo previsto dall'art. 55 L. 392/78.

Si tratta dunque di verificare, sulla base del criterio legale fissato dall'art. 5 L. 392/78, se l'inadempimento contrattuale sia tale da giustificare la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione.



L'art. 5 L. 392/78 prevede un doppio parametro: il primo di ordine quantitativo afferente al mancato pagamento di una rata di canone oppure al mancato pagamento degli oneri se di importo superiore a due mensilità di canone ed il secondo di tipo temporale relativo al ritardo consentito che, con riferimento ai canoni, non può superare i venti giorni dalla scadenza prevista e, quanto agli oneri, non può superare il termine previsto per il pagamento.

Nel caso di specie risultano superati entrambi i parametri, posto che la morosità copre quattro mensilità di canone e spese accessorie per un importo superiore al bimestre ed il pagamento è avvenuto il 18.7.2016 con riferimento ai canoni relativi ai mesi di marzo, aprile, maggio e giugno 2016, che il conduttore era tenuto a corrispondere in rate mensili anticipate ( art. 5 del contratto di locazione ).

Pertanto, per quanto il conduttore abbia pagato i canoni e le spese accessorie oggetto dell'intimazione di sfratto, deve pronunciarsi la risoluzione del contratto di locazione, non essendo rimessa la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento all'apprezzamento discrezionale del giudice bensì al criterio legale fissato dall'art. 5 L. 392/78.

La clausola risolutiva espressa, invocata dalla locatrice con l'intimazione di sfratto per morosità, non opera per trattarsi di clausola nulla in quanto, con la previsione della risoluzione di diritto del contratto per il "mancato puntuale pagamento alla proprietaria del canone, anche di una sola mensilità", deroga in senso sfavorevole al conduttore al disposto di cui all'art. 5 L. 392/78.

Per completezza si osserva che con la memoria integrativa delle difese il locatore ha allegato ulteriori inadempimenti successivi a quello oggetto dell'intimazione di sfratto per morosità, evidenziando come il conduttore abbia sospeso ogni pagamento con decorrenza dal mese di agosto 2016.

Il conduttore non ha sollevato eccezione alcuna relativamente alla ritualità della domanda.

L'introduzione di domande nuove in sede di conversione del rito è ammessa dalla giurisprudenza dominante risultando il tema decidendum cristallizzato dalla combinazione degli atti introduttivi della fase sommaria e delle memorie integrative delle difese ( Cass. 1224/2013 ; Cass. 21242/2006 "*Nel procedimento per convalida di sfratto, l'opposizione dell'intimato ai sensi dell'articolo 665 cod. proc. civ. determina la conclusione del procedimento a carattere sommario e l'instaurazione di un nuovo e autonomo procedimento con rito ordinario, nel quale le parti possono esercitare tutte le facoltà connesse alle rispettive posizioni, ivi compresa per il locatore la possibilità di porre a fondamento della domanda una "causa petendi" diversa da quella originariamente formulata, e per il conduttore la possibilità di dedurre nuove eccezioni e di spiegare domanda riconvenzionale.*" ; Cass. 7423/2017 : *Nel procedimento per convalida di sfratto, l'opposizione dell'intimato ex art. 665 c.p.c. determina la conclusione di un procedimento a carattere sommario e l'instaurazione di uno nuovo ed autonomo a cognizione piena, sicché è consentito al locatore, con la memoria ex art. 426 c.p.c., domandare il pagamento dei canoni maturati dopo l'intimazione di sfratto per morosità e la ripetizione dell'indennità di avviamento.*" ).

Il conduttore non ha contestato il mancato pagamento dei canoni maturati in data successiva alla notificazione dell'intimazione di sfratto. Al contrario ha precisato di non essere comparso in sede di mediazione non avendo la disponibilità della liquidità necessaria per il pagamento degli anzidetti canoni ( cfr verbale udienza del 10.5.2017. )

Quanto sopra dimostra che, contrariamente all'assunto del resistente, non si è trattato di un mero ritardo nel pagamento dei canoni di locazione , cui il conduttore ha rimediato, così dimostrando la volontà di adempiere e di non



rompere l'equilibrio contrattuale ( cfr p. 6 della memoria integrativa ), essendo invece il conduttore a tutt'oggi gravemente moroso, avendo sospeso ogni pagamento a partire dal mese di agosto 2016.

Per le ragioni esposte deve accogliersi la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento.

Per l'effetto il conduttore deve venire condannato alla riconsegna alla locatrice dell'immobile locato.

Avuto riguardo alla gravità ed alla persistenza dell'inadempimento contrattuale, condizioni tutte che dimostrano l'urgenza per la locatrice di rientrare nel possesso dell'immobile locato, viene fissato per l'esecuzione del rilascio il giorno 10.6.2017.

Le spese del giudizio vengono regolate secondo il criterio della soccombenza nella misura liquidata in dispositivo.

### P.Q.M.

Il Tribunale in funzione di giudice unico, così provvede:

dichiara risolto per inadempimento del conduttore il contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile sito in [redacted] nel complesso residenziale di [redacted] - [redacted] costituito dall'appartamento n. 542 con annessa cantina 542 e box 108, intercorso tra [redacted] [redacted], in qualità di locatrice, e [redacted] [redacted], in qualità di conduttore; per l'effetto, condanna il conduttore a riconsegnare alla locatrice l'immobile locato;

visto l'art. 56 L. 392/78, fissa per l'esecuzione del rilascio il giorno 10.6.2017;

Numero di Protocollo: 111 FONE ANGELA CARMELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: be1d7

Sentenza n. 5273/2017 pubbl. il 10/05/20

RG n. 41720/20

Repert. n. 4209/2017 del 11/05/20

condanna il resistente a rifondere alla ricorrente le spese del giudizio, che  
liquida in euro 175,50 per spese ed euro 2.500,00 per compensi, oltre al rimborso  
forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Sentenza resa *ex* articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al  
verbale.

Milano, 10 maggio 2017

Il Giudice  
dott. Caterina Spinnler