



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. 59065/2016 promossa da:

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

ATTORE

contro

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

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso , rispettivamente, la resistente, come da comparsa di risposta, e la ricorrente, come da memoria integrativa delle difese .

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La ricorrente ██████████ ██████████, in qualità di locatrice, sulla premessa di aver stipulato con ██████████ un contratto di locazione ad uso abitativo regolarmente



registrato con decorrenza dall'1.2.2016 relativamente ad un immobile sito in [redacted], via [redacted], [redacted] piano 4°, ha intimato lo sfratto per morosità allegando il mancato pagamento della somma pari ad Euro 3.600,00, dovuta a titolo di canoni di locazione riferiti al periodo intercorso tra maggio e settembre 2016.

La conduttrice si è opposta alla convalida eccependo, in via preliminare, l'invalidità del contratto di locazione per mancata allegazione dell'attestato di prestazione energetica degli edifici (APE) e, nel merito, contestando l'entità della morosità oggetto dell'intimazione di sfratto.

Il giudice ha concesso l'ordinanza provvisoria di rilascio ed ha disposto il mutamento del rito.

Omissa ogni attività istruttoria, all'udienza del 11.5.2017, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura in udienza del dispositivo e di breve motivazione.

1 - E' infondata e va disattesa l'eccezione di invalidità del contratto proposta dalla resistente.

La conduttrice ha contestato la validità del contratto di locazione abitativa per mancanza dell'attestato di prestazione energetica degli edifici (APE).

L'art. 15, co. 9 D.lgs. 192/2005 prevede che il proprietario che non doti, in caso di nuovo contratto di locazione, l'immobile di un attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6, co. 2 del decreto in questione, è esposto ad una sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1.800 euro. Dunque la previsione legislativa non commina affatto l'invalidità del contratto nel caso di mancato adempimento da parte del proprietario dell'obbligo di cui all'art. 6, co. 2 dello stesso decreto.

2. La domanda di risoluzione formulata dall'intimante è fondata e va accolta.

Richiamati i principi di diritto affermati dalle S.U. della Corte di Cassazione in tema di ripartizione dell'onere della prova in materia di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, per i quali: *"in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito*

dall'avvenuto adempimento (Cass. S.U. 13533/2001), si osserva come l'intimante abbia **Repert. n. 4244/2017 del 11/05/201**

compiutamente assolto al proprio onere probatorio, producendo copia del contratto di locazione abitativa stipulato con la [REDACTED] in data 1.2.2016 e regolarmente registrato (cfr. fasc. intimante).

La conduttrice, cui spettava provare l'avvenuto pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie per evitare la pronuncia di risoluzione del contratto, ha ommesso di fornire la prova richiesta.

Ha contestato la morosità assumendo che dalla somma indicata nell'intimazione di sfratto per morosità, pari a Euro 3.600,00, andrebbero decurtate: 1) due mensilità anticipate pagate dall'intimata in adempimento a quanto previsto dall' art. 6 del contratto di locazione; 2) due mensilità pagate a mezzo dei tre vaglia postali datati 19.12.2015; 31.12.2015; 4.2.2016 (cfr. allegati b; c; d fascicolo intimata); 3) la somma di Euro 300.00 pagata dalla conduttrice al geometra [REDACTED] per la realizzazione dell'attestato di prestazione energetica dell'appartamento (cfr. fattura n.95 dell'1.7.2016 prodotta dall'intimata).

La prima voce di credito non è provata.

I tre vaglia postali versati in atti (all. b,c,d, fasc. intimata) portano le date del 29.12.2015, del 31.12.2015 e del 4.2.2016, che sono antecedenti al maturare dei canoni oggetto dell'intimazione di sfratto, inoltre le causali indicate nei vaglia dimostrano che i pagamenti non si riferiscono alla morosità oggetto dell'intimazione ma a somme versate a titolo di titolo di cauzione .

Non compete il rimborso della somma in parola, essendo il pagamento avvenuto in adempimento del disposto contrattuale (art. 6 del contratto) e non avendo la conduttrice diritto alla ripetizione della somma in parola, attesa la funzione di garanzia svolta dalla cauzione ed il mancato adempimento agli obblighi contrattuali.

La somma di euro 300,00, pagata dalla conduttrice al geometra [REDACTED] per il rilascio dell'attestato energetico, va portata in detrazione dal totale dovuto dalla conduttrice, posto che, come risulta dalla fattura 95/2016 prodotta dalla resistente e non contestata dalla ricorrente, tale detrazione è stata operata dalla stessa locatrice con annotazione riportata in calce alla fattura e con deduzione della somma dal canone di luglio 2016 .



La morosità della conduttrice giustifica la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione a norma dell'art. 5 della L. 392/78.

Alla pronuncia di risoluzione del contratto consegue la condanna della conduttrice alla riconsegna dell'immobile locato.

Per l'esecuzione del rilascio , ai sensi dell'art. 56 L. 392/78, viene fissata la data del 5.12.2016, con conferma del provvedimento provvisorio di rilascio , avuto riguardo alla grave e persistente morosità della conduttrice, che si è aggravata in corso di causa.

3 - Va accolta, in quanto fondata su prova scritta costituita dal contratto di locazione intercorso tra le parti, la domanda di pagamento dei canoni di locazione e dell'indennità di occupazione (con decorrenza dalla notificazione dell'intimazione di sfratto , data alla quale retroagisce la pronuncia di risoluzione del contratto) fino alla pronuncia .

La conduttrice va condannata al pagamento della somma di euro 9.300,00 oltre interessi dalla mora al saldo , con riferimento al periodo intercorso tra il maggio 2016 ed il maggio 2017 .

Le spese di lite vanno poste a carico della società resistente , in applicazione del principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

dichiara la risoluzione per inadempimento del contratto di locazione intercorso tra [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di locatrice, e [REDACTED], in qualità di conduttrice,
relativo all'immobile sito in [REDACTED] ([REDACTED]), via [REDACTED];

condanna la conduttrice a riconsegnare alla locatrice l'immobile locato;

visto l'art. 56 L. 392/78, fissa per l'esecuzione del rilascio il giorno 5.12.2016;

condanna la conduttrice a pagare alla locatrice la somma di euro 9.300,00, oltre interessi dalla mora al saldo, per canoni di locazione ed indennità di occupazione riferita al periodo intercorso tra maggio 2016 e maggio 2017 ;



Sentenza n. 5308/2017 pubbl. il 1

RG n. 53

Repert. n. 4244/2017 del 1

condanna la resistente a rifondere alla ricorrente le spese del giudizio, che liquida in € 106,00 per spese ed euro 1.800,00 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 allegazioni verbale.

Milano, 11 maggio 2017

Il Giudice
dott. Caterina Spinnler