



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Sabrina Bocconcello ha pronunciato ex art. 420 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 66734/2016 promossa da:

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]** e dell'avv. **[REDACTED]**,
elettivamente domiciliato in VIA **[REDACTED]** presso il difensore avv. **[REDACTED]**

ATTORE/I

contro

GIORGIO VENTOLI (C.F. **[REDACTED]**), con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]** e dell'avv. **[REDACTED]**
[REDACTED] (**[REDACTED]**) **[REDACTED]** **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**
[REDACTED] (**[REDACTED]**) **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, elettivamente domiciliato in VIA
[REDACTED] presso il difensore avv. **[REDACTED]**

GIULIA CARONNANESI (C.F. **[REDACTED]**), con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]** e
dell'avv. **[REDACTED]** (**[REDACTED]**) **[REDACTED]** **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**,
[REDACTED] **[REDACTED]** (**[REDACTED]**) **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, elettivamente
domiciliato in VIA **[REDACTED]** presso il difensore avv. **[REDACTED]**

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza.





Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

E' pacifica in causa l'intervenuta stipulazione tra la sig.ra [REDACTED] (in qualità di locatrice) e i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (in qualità di conduttori), del contratto di locazione relativo ad unità immobiliare sita in Milano, [REDACTED], ad uso abitazione.

La locatrice ha intimato lo sfratto per morosità deducendo la morosità dei conduttori in relazione ai canoni di aprile 2016, ottobre 2016 e novembre 2016 per €2.000,00 ed insistendo nella dichiarazione di risoluzione del contratto sulla base della clausola risolutiva espressa di cui al punto 7 del contratto.

Alla prima udienza del 14.12.2016 avanti la dott.ssa [REDACTED] a cui il fascicolo era stato assegnato si costituivano i conduttori deducendo l'intervenuta sanatoria della morosità in data 25.11.2016 ovvero subito dopo la notifica dell'intimazione di sfratto ma prima dell'iscrizione a ruolo della causa.

Il giudice, dato atto che la morosità era stata sanata e che l'intimante insisteva nella domanda di risoluzione della locazione ex art. 1456 c.c., e la conseguente condanna al rilascio dell'immobile, per inadempimento dei conduttori ordinava il mutamento di rito e concedeva termini per il deposito di memorie disponendo che fosse introdotta la mediazione.

Esperita la mediazione con esito negativo all'esito del deposito delle memorie all'udienza del 6.9.2017 la causa veniva rinviata per la discussione.

All'udienza del 13.11.2017 avanti la dott.ssa Bocconcello a seguito della discussione viene data lettura della sentenza.

E' pacifico tra le parti che:

- in data 2.10.2015 veniva sottoscritto tra le parti contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'immobile sito in Milano [REDACTED];
- i conduttori rimanevano morosi in relazione ai canoni di locazione dei mesi di aprile, , ottobre e novembre 2016 per €2.000,00
- i conduttori provvedevano a sanare la morosità in data 26.11.2016 ovvero dopo la notifica dell'intimazione di sfratto per morosità avvenuta in data 21.11.2016.

Parte ricorrente si è avvalsa della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 7 del contratto di locazione insistendo nel rilascio .





I conduttori deducono l'inoperatività della clausola per la medesima disposizione di cui all'art. 7 del contratto stante la previsione convenzionale dell'operatività dell'art. 55 della legge 392\78.

Sul punto la giurisprudenza ha affermato che:

"Nel regime delle locazioni soggette alla n. 392/1978, la clausola risolutiva espressa per il caso di mancato pagamento del canone alla scadenza stabilita non incorre nella nullità di cui all'articolo 79 L. citata, ma è destinata semplicemente a rimanere quiescente in relazione alla possibilità del conduttore di sanare in giudizio la morosità ai sensi dell'articolo 55 stessa legge; con la conseguenza che, ove quest'ultima disposizione non possa trovare applicazione, la clausola risolutiva espressa può esplicare pienamente, fin dall'inizio, la sua efficacia" (sul punto si veda la Corte di Cassazione sentenza 9.2.1998 n. 1316);

"Con riguardo ai contratti soggetti alla disciplina sull'equo canone, l'efficacia della clausola risolutiva espressa, che sia stata pattuita, rimane sospesa, ancorché il locatore abbia dichiarato di volersene avvalere, sino alla prima udienza del giudizio instaurato dallo stesso locatore per la risoluzione della locazione con la conseguenza della definitiva inefficacia di detta clausola ove il conduttore in tale udienza sani la morosità" (si veda la sentenza della Corte di Cassazione 11.1993 n. 11284).

L'operatività della clausola risolutiva espressa azionata dalla locatrice non ha pertanto determinato la risoluzione di diritto della locazione de quo posto che i conduttori hanno provveduto a sanare la morosità prima dello spirare del termine di cui all'art. 55 L.392\78, come ex lege previsto ma anche stante la previsione contrattuale.

La domanda della ricorrente quindi va disattesa e rigettata.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e, in assenza di nota spese, si liquidano come da dispositivo

La sentenza è esecutiva per legge.



Sentenza n. 11525/2017 pubbl. il 13/11/2017

RG n. 66734/2016

Repert. n. 9232/2017 del 15/11/2017



P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- Rigetta la domanda di parte ricorrente
- condanna la ricorrente ~~F. F. F.~~ alla rifusione delle spese di lite in favore dei convenuti liquidate in €.1.000,00 oltre oneri accessori di legge e spese generali
- Sentenza esecutiva.

Milano, 13 novembre 2017

Il Giudice

dott.ssa Sabrina Boconcello

