

N. 35178/2017 R.G.



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa E. Antenore ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 35178/2017 r.g. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████), in persona del ██████████, con il patrocinio dell'avv. ██████████, domiciliata presso il difensore

PARTE RICORRENTE

contro

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████, domiciliato presso il difensore,

PARTE RESISTENTE

CONCLUSIONI

Le parti hanno precisato le conclusioni come da memorie integrative autorizzate depositate telematicamente, rispettivamente, in data 16/11/2017 da parte ricorrente e in data 18/12/2017 da parte resistente.

* * *

- Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida ritualmente notificato la società ██████████ ha convenuto in giudizio ██████████, chiedendo la convalida del succitato sfratto in ragione del mancato pagamento dei canoni di locazione relativi al periodo dal 1/2/2017 al 30/4/2017;



- si è costituito il predetto conduttore, deducendo di avere integralmente sanato la morosità successivamente alla notifica dell'intimazione;
- pertanto all'udienza del 13/7/2017 questo Giudice, rilevata l'insussistenza dei presupposti per la convalida dello sfratto, ha disposto il mutamento di rito ai sensi degli artt. 667 e 426 c.p.c., assegnando alle parti termine per il deposito di memorie integrative e documenti e fissando udienza ai sensi dell'art. 420 c.p.c.;
- all'udienza del 19/1/2018 i difensori della parti hanno precisato le conclusioni come da rispettive memorie integrative autorizzate e hanno discusso la causa; questo Giudice ha dato lettura del dispositivo, fissando il termine di 20 giorni per il deposito della sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE IN FATTO E IN DIRITTO

1. Preliminarmente giova evidenziare che, alla luce delle allegazioni e della documentazione prodotta dalle parti, risulta provato – e comunque non contestato ai sensi dell'art. 115 c.p.c. – che:
 - con contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione stipulato in data 18/3/2010 e registrato in data 2/4/2010 (v. doc. 1 ric.) la società [REDACTED] ha concesso in locazione a [REDACTED] l'immobile sito in [REDACTED], via [REDACTED], ad uso riparazione di carrozzerie di autoveicoli;
 - con scrittura privata del 29/12/2011 (v. doc. 2 ric.) le parti hanno concordato, oltre ad una riduzione del canone di locazione a € 650,00 mensili oltre I.V.A., l'assunzione da parte della locatrice – tra le altre – delle obbligazioni di realizzare l'impianto di riscaldamento e di consegnare al conduttore la certificazione di conformità dell'impianto elettrico;
 - la morosità oggetto dell'atto di intimazione è stata sanata da parte resistente in data 19/5/2017 (v. doc. 12 res.).
2. Ciò premesso, si rileva che le domande di risoluzione del contratto formulate da parte ricorrente sono infondate e devono essere rigettate per i motivi di seguito esposti.
 - 2.1 Quanto alla domanda di accertamento dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di locazione, parte ricorrente deduce che l'art. 8 del contratto (avente ad oggetto le “modalità di pagamento” e a mente del quale “la presente clausola è ritenuta essenziale pertanto la sua inosservanza produrrà ipso iure la risoluzione di diritto del contratto”) integra gli estremi di una clausola risolutiva espressa e che la volontà di avvalersi di detta clausola, a fronte



dell'inadempimento del conduttore, sarebbe stata espressamente manifestata dalla locatrice stessa nelle deduzioni a verbale all'udienza del 13/7/2017, e in ogni caso ribadita con la memoria integrativa autorizzata.

Sul punto si osserva che, come è noto, la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 c.c. attribuisce al contraente il diritto potestativo di ottenere la risoluzione del contratto per inadempimento della controparte *“senza necessità di provare la gravità dell'inadempimento”* di quest'ultima (v., *ex multis*, Cass. n. 20854/2014).

La risoluzione di diritto del contratto, tuttavia, non opera automaticamente, bensì, come espressamente indicato dal II comma dell'art. 1456 c.c., è necessario che la parte interessata dichiari all'altra parte che intende avvalersi della clausola.

Tale dichiarazione – unilaterale, recettizia e a forma libera – può essere contenuta anche nell'atto di citazione in giudizio per la risoluzione del contratto o in atti giudiziari equipollenti (v. Cass. n. 4911/1995), ma la Suprema Corte ha puntualizzato che *“non può, in nessun caso, avere effetto se la controparte ha già adempiuto alle proprie obbligazioni contrattuali, anche se ciò è avvenuto oltre i termini previsti nel contratto per l'adempimento stesso che fino a quando il creditore non dichiara di volersi avvalere della detta clausola il debitore può adempiere, seppure tardivamente, la sua obbligazione”* (v. Cass. ult. cit.).

Nel caso di specie, invero, risulta documentalmente provato che la morosità oggetto dell'atto di intimazione è stata sanata da parte resistente in data 19/5/2017, ovvero, per quanto successivamente alla notificazione dell'atto di intimazione, sicuramente in epoca antecedente alla dichiarazione di parte ricorrente – così come allegata – di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa.

In altri termini, quand'anche si volesse ritenere che le deduzioni a verbale rese dal difensore di [REDACTED], all'udienza del 13/7/2017 costituiscano una valida dichiarazione ai sensi dell'art. 1456, II comma c.c. (del che si dubita, atteso il tenore letterale del predetto verbale), si deve rilevare come né in tale momento, né in epoca successiva e coincidente con la data di deposito della memoria integrativa autorizzata di parte ricorrente, fosse più persistente la morosità di parte resistente, cosicché la dichiarazione di parte ricorrente di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa non può essere considerata produttiva di effetti.



Conseguentemente, in assenza di tale imprescindibile presupposto di operatività della clausola risolutiva espressa, deve essere respinta la domanda di accertamento dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di locazione stipulato tra le parti.

2.2 Quanto alla domanda di risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore, si osserva che con riferimento alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, stante l'inapplicabilità della disciplina relativa alla predeterminazione della gravità dell'inadempimento del conduttore di cui all'art. 5 della L. n. 392/1978 (salva la facoltà del giudice di prendere in considerazione tale criterio legale quale parametro di orientamento: v. Cass. n. 1428/2017), il Giudice è chiamato a compiere una valutazione secondo i tradizionali canoni ermeneutici di cui all'art. 1455 c.c., ovvero a rilevare la sussistenza o meno di un inadempimento di non scarsa importanza imputabile al debitore.

Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità in materia di criteri generali utilizzabili per la valutazione dell'inadempimento, *“tale valutazione viene operata alla stregua di un duplice criterio, applicandosi in primo luogo un parametro oggettivo, attraverso la verifica che l'inadempimento abbia inciso in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto (in astratto, per la sua entità e, in concreto, in relazione al pregiudizio effettivamente causato all'altro contraente), sì da dar luogo ad uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale; l'indagine va poi completata mediante la considerazione di eventuali elementi di carattere soggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti (come un atteggiamento incolpevole o una tempestiva riparazione, ad opera dell'una, un reciproco inadempimento o una protratta tolleranza dell'altra), che possano, in relazione alla particolarità del caso, attenuare il giudizio di gravità, nonostante la rilevanza della prestazione mancata o ritardata”* (v. Cass. n. 7083/2006).

Considerando gli elementi più rilevanti della fattispecie in esame, occorre evidenziare che risulta pacifico che sino al febbraio del 2017 il conduttore abbia adempiuto regolarmente alle proprie obbligazioni derivanti dal contratto di locazione del 18/3/2010 e dalla successiva scrittura privata del 29/12/2011, così come risulta pacifico e non contestato da parte ricorrente che, a seguito della notifica dell'intimazione di sfratto, il conduttore abbia prontamente sanato la morosità relativa al pagamento dei canoni da febbraio ad aprile 2017 e abbia adempiuto al regolare pagamento dei canoni successivi (v. docc. 12-13 res.).



Di contro, il conduttore ha allegato che, nonostante quanto pattuito dalle parti con la predetta scrittura privata del 29/12/2011, la locatrice non ha mai adempiuto alle proprie obbligazioni di realizzare l'impianto di riscaldamento e di consegnare al conduttore la certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Ciò risulta provato dalla missiva del 4/5/2017 (v. doc. 8 res.), da cui si evince l'esplicita contestazione di tali inadempimenti della locatrice da parte del conduttore.

Orbene, alla luce delle summenzionate circostanze e sulla base di un giudizio comparativo fondato sulle reciproche inadempienze delle parti, non ritiene questo giudice che il comportamento complessivo tenuto dal conduttore possa aver dato luogo ad un sensibile squilibrio del sinallagma contrattuale, poiché l'inadempimento – di esigua entità e prontamente sanato – al pagamento dei canoni da parte del conduttore per il periodo febbraio-aprile 2017 non pare idoneo a ledere gravemente l'interesse del locatore in rapporto alla continuità del contratto di locazione in oggetto.

In definitiva, detto inadempimento non può essere qualificato come di non scarsa importanza, anche tenuto conto del contrapposto inadempimento della locatrice ad alcune fondamentali obbligazioni in capo alla stessa gravanti (quali, appunto, quella di realizzare l'impianto di riscaldamento e quella di consegnare al conduttore la certificazione di conformità dell'impianto elettrico), cosicché la domanda di risoluzione formulata da parte ricorrente non può essere accolta.

Quanto sopra indicato rende superfluo l'esame degli ulteriori profili dell'inadempimento della locatrice alla propria obbligazione di mantenere l'immobile in buono stato di manutenzione dedotti dal conduttore (quali, a titolo esemplificativo, tenere puliti gli spazi comuni, eliminare buche createsi sulla strada di accesso all'immobile etc.: v. doc. 8 res.).

3. Le spese seguono il regime della soccombenza e vengono liquidate ex d.m. 55/2014, ovvero in €2.430,00 per compensi relativi al presente giudizio, secondo i parametri minimi indicati nel predetto d.m. attesa la non complessità della controversia, e in € 975,00 per compensi relativi al procedimento di convalida, il tutto oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così dispone:

- 1) rigetta le domande formulate da parte ricorrente;
- 2) condanna parte ricorrente a rifondere a parte resistente le spese del presente giudizio e del procedimento di convalida, liquidate in € 3.405,00 per compenso, oltre rimborso spese generali 15% ed



Sentenza n. 650/2018 pubbl. il 26/01/2018

RG n. 35178/2017

Repert. n. 588/2018 del 26/01/2018

oneri di legge;

3) indica in 20 giorni il termine per il deposito della motivazione.

Milano, 24 gennaio 2018

Il Giudice

dott.ssa Emilia Antenore

