

Sentenza n. 7232/2013 pubbl. il 22/05/2013

RG n. 26398/2009

Repert. n. 5721/2013 del 23/05/2013



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Maria Paola Varani ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 26398/2009 promossa da:

[REDACTED]

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

ATTORE

contro

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

CONVENUTO

Ragioni in fatto e in diritto della decisione

va preliminarmente rigettata l'istanza proposta a verbale dell'udienza in data 24 aprile 2013 di autorizzazione alla produzione di documentazione



osserva il Tribunale che la deduzione di morosità del conduttore contenuta a pagina 2 dell'atto di intimazione di sfratto è stata correlata ad importi residui per i trimestri 2007-2008-2009 non specificati e riferiti in modo generico a "canoni di locazione, acconti e conguagli spese, bolli, IVA etc. etc",

la società locatrice ha dedotto in giudizio il mancato pagamento delle fatture di cui all'estratto conto n. 5, peraltro dando prova di avere sollecitato al conduttore il pagamento delle sole fatture di cui alla comunicazione costituente il doc. n. 6,

ciò sarebbe già sufficiente per il rigetto della domanda di risoluzione contrattuale,

in sede di merito ed in sede di della memoria integrativa depositata il 30 giugno 2009 è stato precisato che la morosità per canoni riguarderebbe l'importo di € 188,12 di cui alla fattura 200048681 del 27 dicembre 2006, che il convenuto non ha provato di aver corrisposto, e l'importo di € 685,68 di cui alla fattura 200051306 del 21 giugno 2007,

in ordine all'importo portato dalla fattura sopra indicata dall'estratto conto di cui al documento n. 5 del fascicolo di parte attrice in relazione al sollecito comunicato (doc. n. 6) emergerebbe una morosità residua dell'importo sopra indicato relativa all'affitto del trimestre 1 luglio - 30 settembre 2007, si indica infatti come dovuto l'importo di 2025,16 e pagato l'importo di € 1339,48, non è perciò fondata la pretesa di parte attrice al pagamento dell'importo indicato nell'atto introduttivo del giudizio nell'importo di € 15.865,30 per canoni scaduti nè sussistono i presupposti di legge per l'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore,

il convenuto, che ha contestato la sussistenza della pretesa morosità per canoni deducendo l'avvenuto integrale pagamento del dovuto a titolo di canoni di locazione con la produzione di cui al doc. n. 17, non ha peraltro provato il pagamento integrale dell'importo richiesto,

non si ritiene che tale condotta integri grave inadempimento contrattuale, la Corte di Cassazione Sez. Unite ha, con sentenza 28 dicembre 1990 n. 12210, confermato che per le locazioni non abitative la valutazione della importanza dell'inadempimento del conduttore resta affidata ai comuni criteri di cui all'art. 1455 c.c., in materia di responsabilità contrattuale circa la valutazione della gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione di un contratto a prestazioni corrispettive il principio sancito dal citato art. 1455 cc va adeguato ad un criterio di proporzione fondato sulla buona fede



contrattuale, nel senso cioè che la gravità dell'inadempimento di una delle parti contraenti va commisurata alla rilevanza della violazione del contratto con riferimento alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura ed alla finalità del rapporto, nonché al concreto interesse dell'altra parte all'esatta e tempestiva prestazione" (Cass. civ., sez. 2. 7.9.2000, n. 11784), X

il Tribunale ritiene che il comportamento del conduttore, consistito nell'aver omesso il pagamento degli importi suddetti, non abbia inciso in modo decisivo nell'economia complessiva del rapporto di locazione così da dar luogo ad un sensibile squilibrio del sinallagma negoziale dovendosi, in tale contesto, valutare la consistenza del dedotto inadempimento, di poco superiore ad una mensilità del canone e del comportamento complessivo del conduttore che ha dimostrato nel complesso di avere sistematicamente e regolarmente effettuato i pagamenti dei canoni di locazione nell'intero periodo del rapporto inter partes,

quanto al preteso inadempimento del ██████████ per omesso pagamento degli oneri accessori va rilevato che ai fini della configurabilità dell'inadempimento del conduttore per omesso pagamento degli oneri accessori l'articolo 9 della legge n. 392 del 1978 prevede che il pagamento degli oneri accessori debba avvenire entro due mesi dalla richiesta del locatore e che prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere indicazione specifica delle spese richieste con la menzione dei criteri riparazione,

il conduttore inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate,

parte l'attrice con la comunicazione di cui al documento numero 6 ha richiesto il pagamento delle spese per l'anno 2006, le spese per l'anno 2005, l'acconto spese per il secondo trimestre 2007 pari a € 691, l'importo di € 103,50 per acconto spese primo trimestre 2007,

gli acconti spese negli importi pretesi non sono giustificati poiché le parti alla clausola di cui all'articolo 4 del contratto di locazione hanno previsto il pagamento di € 414 annue, salvo conguaglio, per oneri accessori, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 34,50,

il convenuto ha inoltre con il doc. n. 7 provato di aver esercitato il diritto di cui al citato articolo 9 in ordine ai giustificativi dei conguagli,

parte attrice non ha provato di avere comunicato il prospetto di dettaglio dei consuntivi delle spese anno 2005 né i giustificativi di spesa,



per ciò che attiene l'anno 2006 il consuntivo ripartizione spese acconti e conguagli anno 2006 comunicato (doc. n. 9) evidenzia a titolo di consuntivi acconti e conguagli somme diverse da quelle indicate nell'estratto conto documento numero 5,

al momento della notifica dell'atto di intimazione di sfratto per morosità non risultava perciò provato il credito nel presunto ammontare indicato in citazione e l'esigibilità dello stesso e dunque la pretesa morosità per oneri accessori,

dopo il mutamento di rito è stata espletata consulenza tecnica al fine di accertare l'ammontare del presunto credito vantato dalla società locatrice, l'accertamento peritale, effettuato dal consulente tecnico che ha rilevato l'insussistenza di un verbale di approvazione del consuntivo condominiale ed evidenziato l'utilizzo per i conteggi di documentazione non presente nei fascicoli e depositata con il consenso di entrambe le parti, ha consentito di accertare il credito per oneri accessori anche in ordine al contratto di locazione inter partes avente ad oggetto il magazzino-box nell'importo di 3890,18 euro,

ciò in assenza di deduzione e prove che avrebbe dovuto fornire la parte locatrice circa l'esatta quantificazione delle somme richieste per canoni, la cui detrazione dal versato ha consentito di individuare l'importo corrisposto per oneri accessori,

[redacted] deve perciò essere condannato a corrispondere alla società Fondazione [redacted]. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] la metà dell'importo di 3890,18 euro, maggiorato degli interessi legali dalla domanda al saldo,

in accoglimento della domanda riconvenzionale Fondazione [redacted]. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] deve essere condannata a corrispondere ad [redacted] l'importo 1680 euro (doc. n. 13),

la circostanza dedotta in sede di comparsa di costituzione attinente la necessità della sostituzione della serranda per gli ammaloramenti conseguenti a presunte infiltrazioni d'acqua nei locali condotti in locazione non è stata infatti contestata,

tale spesa è a carico della proprietà dell'immobile,

le spese di giudizio, stante l'esito della lite, possono essere compensate tra le parti



Sentenza n. 7232/2013 pubbl. il 22/05/2013

RG n. 26398/2009

PQM Repert. n. 5721/2013 del 23/05/2013

definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti così provvede:

rigetta

la domanda di risoluzione del contratto inter partes

condanna

██████████ a corrispondere alla società Fondazione ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ l'importo di
1945,09 euro, maggiorato degli interessi legali dalla domanda al saldo

condanna

la Fondazione ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ a corrispondere ad ██████████ l'importo di 1680,00 euro
maggiorato dalla domanda al saldo

dichiara

compensate tra le parti le spese di lite

Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle
parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano, 22 maggio 2013

Il Giudice

dott.ssa Maria Paola Varani

