

Sentenza n. 7226/2013 pubbl. il 22/05/2013

RG n. 16935/2011

Repert. n. 5715/2013 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. [REDACTED] promossa da:

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

ATTORE

contro:

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

CONVENUTO

Ragioni in fatto e in diritto della decisione

considerato che:



con ricorso ai sensi dell'art. 447 bis cpc la società [redacted] di [redacted] [redacted], in qualità di conduttrice dell'immobile sito in Milano via [redacted], stipulato in data [redacted] con la società [redacted] di [redacted] [redacted] ha richiesto al Tribunale di Milano di:

accertare l' inoperatività delle clausole risolutive espresse di cui agli articoli 4.5 e 10 del contratto di locazione sottoscritto in data 29 novembre 2002 tra [redacted] di [redacted] [redacted] fatte valere con comunicazioni del 23 dicembre 2008 ed in data 18.12.2010,

dichiarare l'attuale e ininterrotta vigenza del contratto di locazione e condannare la società resistente alla riemissione a proprie cura e spese delle fatture emesse dal primo trimestre 2009 con la dicitura "fattura per canone di locazione" in luogo della presunta illegittima dicitura "fattura per indennità di occupazione senza titolo",

in via subordinata, per l'ipotesi di ritenuta operatività delle suddette clausole, accertare la natura vessatoria di tali clausole e la mancanza di una doppia esplicita approvazione per iscritto, e dichiararne l'inefficacia,

accertare e dichiarare con apposita perizia contabile le somme "indebitamente addebitate e pagate" e condannare la società locatrice alla restituzione di quanto "indebitamente pagato",

si è costituita in giudizio la società resistente per contestare la fondatezza della domanda di cui ha chiesto il rigetto,

la causa, senza alcuna attività istruttoria, all'odierna udienza, dopo la discussione orale, è stata decisa sulle conclusioni di cui a verbale che precede,

rilevato che:

in ordine alla domanda di accertamento dell' inoperatività della clausola risolutiva espressa di cui agli articoli 4.5 del contratto di locazione, sottoscritto in data 29 novembre 2002 tra [redacted] di [redacted] [redacted] e la [redacted] di [redacted] [redacted] fatta valere con comunicazione del 23 dicembre 2008 va richiamato il contenuto dell'art. 1456 c.c.,

recita l'articolo 1456 codice civile " I contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite. In questo caso, la risoluzione si verifica di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva",

la clausola di cui all'articolo 4. 5 del contratto di locazione inter partes (doc. n. 1 del fasc. di parte ricorrente) prevede il diritto del locatore di risolvere il



contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c. codice civile in caso di mora Repert. n. 5715/2013 del 23/05/2013

protratta per oltre 20 giorni dalle rispettive scadenze trimestrali”,
il collocamento di tale pattuizione all'interno dell'articolo 4 di tale contratto, disciplinante il canone di locazione e le condizioni di pagamento, consente di ritenere che le parti abbiano certamente voluto prevedere la clausola risolutiva espressa di cui all'articolo 1456 per il caso di inadempimento dell'obbligazione del pagamento del canone protratta per oltre 20 giorni dalle rispettive scadenze trimestrali,

non si evince con altrettanta certezza la volontà delle parti contraenti di contemplare altresì il diritto del locatore di risolvere il contratto di locazione ai sensi dell'articolo 1456 codice civile in caso di mora protratta per oltre 20 giorni dalle rispettive scadenze trimestrali nella corresponsione dell'importo di € 300 dovuto in conto delle spese ed oneri accessori, riscaldamento compreso,

per la configurabilità della clausola risolutiva espressa le parti devono avere previsto la risoluzione del contratto come conseguenza dell'inadempimento di una o più obbligazioni specificamente determinate,

X non risulta che le parti abbiano esplicitamente convenuto la previsione dello strumento di cui all'art. 1456 c.c. con riferimento alla specifica obbligazione del pagamento dell'importo di 300 euro (Cass. 26.7.2002 n. 11055) sicchè deve ritenersi che le parti non abbiano espressamente configurato una clausola risolutiva espressa preordinata ad operare per il caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento per oltre 20 giorni dalle rispettive scadenze trimestrali della corresponsione dell'importo di € 300 in conto delle spese ed oneri accessori e riscaldamento,

si consideri inoltre che la comunicazione in esame (doc. n. 4 del fasc. della ricorrente) non contiene alcun riferimento al ritardo nell'adempimento bensì all'omissione dell'integrale pagamento della fattura 1/12/2008 di 3266,91 euro, X

è infondata la domanda di accertamento dell'inoperatività della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 10 del contratto di locazione sottoscritto in data 29 novembre 2002 tra [redacted] di [redacted] e la [redacted] [redacted] fatta valere con comunicazione 18 dicembre 2010,

la clausola numero 10 del contratto di locazione inter partes recita: “ la conduttrice si impegna a stipulare e mantenere in essere a partire dalla data di consegna dell'unità immobiliare e per tutta la durata della locazione articolata



polizza assicurativa sia per i rischi derivanti da responsabilità civile nei confronti di terzi con un massimale di euro 1000000 (un milione) sia per i rischi c.d. locativi con un massimale di euro 30.000 (trentamila), entrambe relative all'uso dell'unità immobiliare e a consegnare immediatamente al locatore copia della polizza e delle quietanze di pagamento dei premi. La violazione dell'obbligo di cui al comma precedente dà diritto al locatore di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 codice civile”,
parte ricorrente non ha in alcun modo provato di avere stipulato la polizza prevista dalla citata clausola, per le causali e i massimali ivi previsti, nè di avere consegnato immediatamente alla società resistente copia della polizza e delle quietanze di pagamento dei premi,
ragione per la quale non può ritenersi illegittima l'intenzione della società resistente comunicata con la lettera in data 18 dicembre 2010 di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista dal citato articolo 10 del contratto di locazione inter partes,
va conseguentemente rigettata la domanda diretta a dichiarare l'attuale vigenza del contratto di locazione inter partes e di condanna della società resistente alla “ riemissione a propria cura e spese” delle fatture emesse con la dicitura “fattura per canone di locazione” in luogo della presunta illegittima dicitura “fattura per indennità di occupazione senza titolo”,
è infondata la prospettazione circa la pretesa vessatorietà delle clausole risolutive espresse di cui è giudizio per la mancanza di specifica doppia approvazione per iscritto poiché tali clausole non rientrano in alcuna delle previsioni di cui all'articolo 1341 del codice civile attinenti le clausole onerose,
va rigettata la domanda diretta ad accertare e dichiarare con apposita perizia contabile le “somme indebitamente addebitate e pagate da [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]”. “ e di condanna di quest'ultima alla restituzione di quanto sarebbe stato indebitamente pagato in quanto genericamente formulata senza alcuna specifica indicazione della natura di tali somme e senza alcuna quantificazione delle stesse,
stante l'esito del giudizio possono essere compensate tra le parti le spese di lite

PQM



Sentenza n. 7226/2013 pubbl. il 22/05/2013

RG n. 16935/2011

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ^{Report n. 5715/2013 del 23/05/2013} ogni diversa istanza disattesa e
assorbita, così dispone

accerta

la non operatività della clausola risolutiva espressa di cui all' articolo 4.5 del contratto di locazione sottoscritto in data 29 novembre 2002 tra [redacted] e la [redacted] di [redacted] di cui alla comunicazione del 23 dicembre 2008

rigetta

le ulteriori domande proposte da [redacted] di [redacted]

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

