

Sent. 12956 / 05 Ref. 10643 / 05

Sent.

N.48010/2004 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott.

Mario Zevola, ex art.429 c.p.c..

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]

CON L'AVV. MATTEO REZZONICO

- Ricorrente -

CONTRO

[REDACTED]

Convenuto contumace-

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifica l'intervenuta stipulazione tra la [REDACTED] (locatore) e [REDACTED] (conduttore) del contratto di locazione <<per uso commerciale >> per la durata di anni sei, con decorrenza 29.06.1993, alla scadenza tacitamente rinnovato per altro sessennio, avente ad oggetto l'immobile sito in [REDACTED] piano terra.

Il locatore ha intimato sfratto per morosità lamentando il mancato pagamento dei canoni per i due trimestri a partire dal 29.12.2003 e degli oneri accessori per lo stesso periodo, oltre a un residuo canone del trimestre 29.09.2003-28.12.2003, per la somma complessiva di Euro [REDACTED] comprensiva di IVA e dedotto un conguaglio spese di € [REDACTED]

Il conduttore, comparso personalmente all'udienza di convalida, si è opposto, depositando breve memoria scritta, facendo presente che aveva ricevuto rassicurazioni circa la possibilità di rientrare dal debito dilazionando il pagamento degli arretrati con quote mensili e che prima della notifica della citazione aveva proceduto al pagamento di una parte della morosità per complessivi € [REDACTED], e dichiarando di impegnarsi a pagare le residue somme in un tempo ragionevolmente breve.

[Handwritten signature]

Il Giudice ha pertanto disposto il mutamento del rito, fissando per gli adempimenti di cui all'art. 420 c.p.c. l'udienza del 29.10.2004, alla quale l'intimato non compariva per giustificato motivo.

La causa era pertanto rinviata all'odierna udienza.

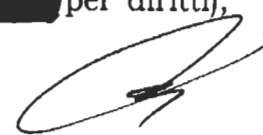
Per accertare se sia fondata la domanda di risoluzione per inadempimento del conduttore determinato dal mancato pagamento dei canoni, occorre preliminarmente considerare che l'attore agisce in base ad un titolo contrattuale e cioè il contratto di locazione, sì che una volta provata l'esistenza del rapporto negoziale è onere del convenuto, al fine di impedire la pronuncia di risoluzione del contratto, fornire la prova della estinzione della obbligazione.

Il convenuto, comparso all'udienza di convalida, col tentare di giustificare l'inadempimento, ha riconosciuto l'esistenza della morosità, ancorché per un importo asseritamente ridotto di oltre la metà. L'intimante, nella memoria integrativa, ha però contestato l'assunto, in quanto l'assegno [redacted] n. [redacted], per € [redacted] era risultato impagato per difetto di provvista; inoltre, l'assegno E [redacted] n. 4 [redacted] di € [redacted] non era stato incassato in quanto pagamento tardivo e parziale, essendo comunque non incassabile perché non trasferibile e intestato a soggetto diverso dalla ricorrente. Inoltre in corso di causa la morosità si è aggravata, l'intimante avendo dichiarato all'udienza del 29.10.2004 che il conduttore non aveva pagato neppure i canoni dei successivi trimestri III e IV del 2004.

L'intimante, peraltro, nella memoria integrativa ha fatto presente di essersi avvalso, stante il persistere della morosità, della clausola risolutiva espressa prevista nel contratto sub art.22, con dichiarazione trasmessa per raccomandata e ricevuta dal sig. [redacted] il 24.09.2004, che ha prodotto. Trattasi di domanda nuova, inammissibile perché tardiva. Non v'è però dubbio che sussistano i presupposti per la pronuncia di risoluzione del contratto, attesa la gravità dell'inadempimento, tale dovendo ritenersi il mancato pagamento da parte del conduttore di canoni per un ammontare superiore ad una annualità

Va dunque pronunciata la risoluzione del contratto e il conduttore va condannato al rilascio; ai sensi dell'art.56 l.n.392/78, la data dell'esecuzione va fissata all'11.12.2004

Le spese di lite vanno regolate secondo il criterio della soccombenza e si liquidano in complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per onorari ed € [redacted] per diritti),



oltre spese generali nella misura del 12,50% di diritti e onorari ex art. 15 Tariffa Professionale e oltre IVA e CPA come per legge.

La sentenza è esecutiva per legge.

P.Q.M.

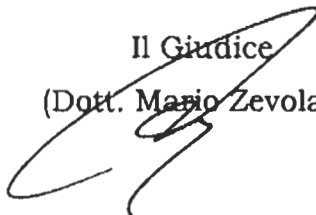
Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe, ogni altra domanda ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) Pronuncia la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento grave del conduttore e lo condanna al rilascio dell'immobile di [redacted] piano terra;
- 2) Fissa per l'esecuzione il giorno 11.12.2004;
- 3) Condanna il convenuto alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attore liquidate in € [redacted] di cui € [redacted] per onorari ed € [redacted] per diritti), oltre spese generali nella misura del 12,50% di diritti e onorari ex art. 15 Tariffa Professionale e oltre IVA e CPA come per legge.
- 4) sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano il 11.11.2004

Il Giudice

(Dott. Mario Zevola)



La presente sentenza è stata depositata in cancelleria mediante deposito in cancelleria oggi

12.11.04

IL Cancelliere
Dott.ssa Maria Luisa Vitale

