

R.G. 1403/2010

Sentenza n. 105 / 2011

Rep 375 / 2011



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Distaccata di Rho**

In composizione monocratica, nella persona della dr.ssa Alessandra Forlenza, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa da:

██████████, nato a ██████████ il ██████████ e residente in ██████████), ██████████
██████████, rappresentato e difeso dall'Avv.to ██████████, presso il cui
studio in ██████████, è elettivamente domiciliato;

- attore intimante -

nei confronti di:

██████████, nato a ██████████, residente in ██████████
██████████,

- convenuto contumace -

Oggetto: risoluzione contratto di locazione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 13.04.2010 [redacted] intimava sfratto per morosità nei confronti di [redacted], convenendolo contestualmente in giudizio per sentirne pronunciare la convalida in relazione all'unità immobiliare sita in [redacted] atteso il mancato pagamento dei canoni di locazione e delle spese dal Giugno 2009, per un importo complessivo di Euro 6.921,28 (di cui Euro 2.750 per canoni di locazione, Euro 2.097,11 per spese per l'anno 2009 ed Euro 2074,17 per spese relative all'anno 2010).

L'intimato, comparso personalmente all'udienza di convalida del 05.05. 2010, si opponeva alla convalida, deducendo che era stato già inviata dal locatore in precedenza (anno 2008) una disdetta del contratto per finita locazione, e che più volte in relazione alla predetta disdetta si era dichiarato disponibile al rilascio dell'immobile ed alla riconsegna delle chiavi, ed esibendo ricevute di pagamento dei canoni fino al 30.06.09.

A seguito dell'ordinanza del 01.06.2010 di rilascio dell'immobile ai sensi dell'art. 665 c.p.c. con termine per l'esecuzione al 30.06.2010, e contestuale mutamento del rito, all'udienza del 13.10.10, si costituiva la sola attrice che rassegnava le conclusioni sopra riportate.

Le domande formulate dall'attore intimante non sono suscettibili di accoglimento.

Per quanto attiene alla domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore all'obbligazione di pagamento dei canoni di locazione, deve osservarsi che il contratto per cui è causa era già risolto antecedentemente alla data di proposizione dell'azione per la convalida di sfratto per morosità. Il convenuto [redacted] infatti, comparso all'udienza del 05.05.2010 ha prodotto una comunicazione sottoscritta dal locatore [redacted] e datata 15.04.2008 in cui in riferimento al contratto stipulato *inter partes* il 20.01.1993 si dichiarava: *"...invia la presente per comunicare che non intende rinnovare il contratto in essere. La presente vale dunque ad ogni effetto come formale disdetta per la scadenza legale e/o contrattuale (scadenza del 19.01.2009). La invito pertanto a tale scadenza di voler liberare i locali di sé, persone e cose"*.

A tale stregua, essendo la predetta disdetta del tutto valida ed efficace, deve concludersi che il contratto di locazione *de quo* si era risolto, per mancato rinnovo, in data 19.01.2009, e che pertanto in relazione all'immobile oggetto del predetto

contratto il locatore non poteva né intimare uno sfratto per morosità in relazione a canoni relativi ad un periodo successivo (dal giugno 2009 in avanti), né chiedere la risoluzione del contratto stesso, già avvenuta per sua stessa manifestazione di volontà, ed indipendentemente dalle vicende concrete di perdurante occupazione dell'immobile stesso da parte del [REDACTED] /

Tanto meno il locatore poteva introdurre, soltanto a seguito del mutamento del rito, sia pure in via di stretto subordine, una domanda di risoluzione del contratto per finita locazione alla scadenza del 19.01.2010 (*rectius* 19.01.2009), dal momento che tale domanda risulta tardiva.

Pur non ignorando le pronunce giurisprudenziali di segno opposto, si ritiene infatti maggiormente condivisibile l'orientamento secondo cui il *thema decidendum* della controversia dev'essere interamente formato con gli atti introduttivi, e non può poi essere ampliato con le memorie integrative, dovendosi considerare la fase a contenzioso pieno, instaurata dopo il provvedimento di mutamento del rito, mera prosecuzione della procedura di sfratto.

Deve pertanto concludersi per il rigetto di entrambe le domande proposte dall'attore.

Nulla sulle spese, stante la contumacia del convenuto.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, Sezione Distaccata di Rho, definitivamente pronunciando sulla causa iscritta al n. 1403/10 del Ruolo Generale, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] nella contumacia di quest'ultimo, così provvede:

- I) Rigetta le domande dell'attore;
- II) Nulla sulle spese, attesa la contumacia del convenuto.

Così deciso in Rho il 24.03.2011.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Donatella MICHELI

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE DISTACCATA DI RHO

DEPOSITATO
OGGI 02 APR. 2011

Rho, il

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Donatella MICHELI

Il giudice

Alessandra Forlenza

