

Sent. 218
2011

Rep 671
2011



REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Distaccata di Rho
In nome del popolo italiano

Il Tribunale di Milano - Sezione Distaccata di Rho, nella persona del Giudice Unico dott. Pierpaolo Gori, pronuncia la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 590/2010 del Ruolo Generale avente per oggetto "sfratto per morosità uso abitativo", promossa da

[REDACTED]

c.f. [REDACTED] el. dom. in [REDACTED]

presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende

per procura a margine interno dell'atto di intimazione di sfratto e citazione per la convalida

- intimante -

contro

[REDACTED]

c.f. [REDACTED] residente in [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]

- intimata -

All'udienza del 9.6.2011 la causa è stata decisa ex art.429 c.p.c. sulle seguenti

CONCLUSIONI

per **parte intimante:**

Voglia l'Ill.mo sig. G.U., contrariis reiectis, così giudicare:

- nel merito: accertare e dichiarare, a norma degli artt. 1453 – 1455 c.c., risolto il rapporto in atto, per inadempimento grave dell'intimata, confermando per l'effetto l'ordinanza in data 11.3.2010 con cui è stato ordinato il rilascio immediato dei locali in favore dell'attore;
- in ogni caso, vinte le spese del presente giudizio.
- in via istruttoria: come in atti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato la sig.ra [REDACTED] citava in giudizio la sig.ra [REDACTED], al fine di ottenere che fosse convalidato nei suoi confronti l'intimato sfratto per morosità.

L'intimante in particolare esponeva che era proprietaria di unità immobiliare sita in [REDACTED] via [REDACTED] oltre accessori, come da contratto di locazione stipulato il 1.3.2008.

Secondo il contratto, la conduttrice doveva versare i canoni di locazione in dodici rate mensili anticipate di 500,00 euro ciascuna, scadenti il primo di ogni mese, oltre al pagamento delle spese vive. La conduttrice si rendeva morosa nel pagamento della somma di euro 1.663,75 per canoni dei mesi di novembre e dicembre 2009 e gennaio 2010, oltre bollette acqua 2009 e bolletta gas per cambio gestore.

All'udienza del 10.3.2010 compariva l'intimata eccependo l'inadempimento da parte del locatore all'obbligazione di mantenere l'immobile locato in buono stato e rimediare alle infiltrazioni di umidità denunciate. L'intimata produceva a supporto dell'eccezione delle fotografie, dichiarando che si trattava di immagini scattate nei

giorni precedenti e ritraenti l'immobile in locazione, e si opponeva alla convalida dello sfratto.

Il giudice, a scioglimento della riserva assunta in udienza, ordinava a [REDACTED] il rilascio dell'immobile condotto in locazione, con applicazione della formula esecutiva, e disponeva la conversione del rito ex art.426 c.p.c. con riserva di eccezioni del convenuto al prosieguo del giudizio, assegnando alle parti termine sfalsato per l'integrazione delle memorie.

L'ordinanza veniva comunicata anche all'intimata a mezzo di ufficiale giudiziario in data 11.3.2010.

Si avvaleva del termine concesso solo parte intimante, e all'udienza di discussione ex art.420 c.p.c. del 12.5.2010 nessuno compariva per l'intimato. Seguiva rinvio all'odierna udienza per la discussione orale, con assegnazione di termine per note sino a 10 giorni prima.

All'udienza del 2.12.2010 nessuno compariva, e veniva disposto rinvio ex art.309 c.p.c. all'udienza del 9.2.2011; compariva a tale data la difesa dell'intimante chiedendo venisse fissata udienza di discussione orale; in accoglimento della richiesta, veniva fissata nuovamente udienza di discussione alla data odierna, quando la causa veniva discussa e decisa ex art.429 c.p.c..

Preliminarmente, va osservato che l'intimata, benché le sia stata comunicata dalla Cancelleria l'ordinanza di conversione del rito in data 11.3.2010, non si è costituita in giudizio nel termine assegnato per le memorie integrative, né in seguito, e pertanto ne va dichiarata la contumacia.

Nel merito, la domanda di parte attrice è fondata e dev'essere accolta.

Parte attrice ha prodotto in giudizio il contratto di locazione dell'immobile sito in [REDACTED], via [REDACTED] contratto di

locazione ad uso abitativo stipulato il 1.3.2008 e regolarmente registrato il 13.3.2008.

Come già rilevato con l'ordinanza che ha convalidato l'intimato sfratto, secondo l'orientamento giurisprudenziale prevalente non è consentito sospendere il versamento del canone, o ritardarlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore.

In particolare, ¹ la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è da reputarsi legittima solo quando venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti.

Infine, secondo il principio *inadimplenti non est adimplendum*, la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede (Cass. 8 ottobre 2008 n.24799, Cass. 11 febbraio 2005 n.2855).

A fronte dei principi sopra richiamati, la convenuta ha denunciato, ma non provate con certezza, infiltrazioni nell'unità abitativa locata. Le fotografie prodotte non si possono riferire con certezza ai locali per cui è causa, né è certo il momento in cui sono state scattate, circostanze che si sarebbe potuto chiedere di provare se l'intimata non si fosse disinteressata del processo.

In ogni caso, l'intimata non ha dimostrato né offerto di provare che esse rendevano totalmente non agibile l'unità abitativa per il periodo in cui ha sospeso il pagamento della pigione, e anzi le foto non ritraggono infiltrazioni di tale gravità da giustificare la sospensione totale del pagamento del canone.

Ciò detto è pacifico che la convenuta non ha adempiuto alla propria obbligazione principale, ossia al pagamento dei canoni di locazione contrattualmente pattuiti per i mesi di novembre e dicembre 2009 e gennaio 2010, oltre alle bollette acqua 2009 e alla bolletta gas per cambio gestore, di cui vi è copia in atti; l'intimata infatti alla prima udienza di convalida ha espressamente dichiarato di aver sospeso il pagamento dovuto.

L'inadempimento del conduttore è grave ai sensi dell'art. 1455 c.c., poiché riguarda l'obbligazione fondamentale gravante sul conduttore in forza del contratto di locazione, ossia il pagamento del canone, e obbligazioni rilevanti circa i servizi di acqua e gas.

Per tali motivi, dev'essere dichiarato risolto per inadempimento della convenuta il contratto di locazione inter partes, con conseguente conferma dell'ordinanza emessa in data 11.3.2010 con cui è stato ordinato il rilascio immediato dei locali in favore dell'attore.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidati in euro 527,20 per diritti ed euro 312,00 per onorari, oltre spese generali, i.v.a. e c.p.a..

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa:

1. in accoglimento della domanda proposta dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nei confronti della sig.ra [REDACTED] dichiara risolto per inadempimento del resistente il contratto di locazione inter partes stipulato il 1.3.2008, avente ad oggetto immobile sito in [REDACTED], via [REDACTED] e, per l'effetto,
2. conferma l'ordinanza emessa in data 11.3.2010 con cui è stato ordinato il rilascio immediato dei locali in favore dell'attore;

3. condanna l'intimata a rifondere all'intimante le spese di lite, liquidate in liquidati in euro 527,20 per diritti ed euro 312,00 per onorari, oltre spese generali, i.v.a. e c.p.a..

Rho, li 9 giugno 2011

IL CANCELLIERE
Maria Uccelli

[Signature]
IL GIUDICE
IV GIUDICE
dot. Pierpaolo Gori

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE DISTACCATA DI RHO

9 GIU. 2011

14:40

IL CANCELLIERE
Maria Uccelli



pubblicata 11/6/2011

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Donatella MICHELI

FATTO AVVISO
TELEMATICO
IL 11/6/2011
DA *[Signature]*