

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 5381/12
REP. N° 4448/12

Il Tribunale Ordinario di Milano – Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di r.g. 61303/2010

promossa da:

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. **[REDACTED]** ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, **[REDACTED]**, ricorrente

Contro

[REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv. **[REDACTED]** elettivamente domiciliata presso lo studio in **[REDACTED]**, **[REDACTED]** resistente

Sulle conclusioni delle parti come da memorie integrative delle difese ex art. 426 c.p.c.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

[redacted], proprietaria degli immobili siti in [redacted] Milano, via [redacted], concessi in locazione ad uso non abitativo a [redacted] Pasquale, giusta contratto di locazione in data 1.10.2006, ha intimato sfratto per morosità, lamentando il mancato pagamento del canone di locazione relativo ai trimestri 1.5.2010 – 31.7.2010 e 1.8.2010 – 31.10.2010 per l'ammontare complessivo di euro [redacted].

Il conduttore si è opposto alla convalida, eccependo di avere già corrisposto il canone relativo al trimestre 1.5.2010 – 31.7.2010, come da ricevuta che ha prodotto, ed offrendo *banco iudicis* il pagamento del canone relativo al trimestre successivo, a mezzo di assegno circolare [redacted] tratto sulla [redacted] e datato [redacted].

Negata dal giudice l'ordinanza provvisoria di rilascio, disposto il mutamento del rito ed assunte le prove orali dedotte dalle parti, all'udienza del 8.5.2012, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa, con lettura in udienza del dispositivo, a norma del disposto di cui all'art. 429 c.p.c., e riserva della motivazione.

1 – La causa viene in decisione per la sola statuizione in ordine alla domanda di risoluzione del contratto di locazione intercorso tra le parti e di condanna al rilascio, avendo il conduttore rinunciato alla domanda riconvenzionale diretta al ripristino dello stato del magazzino adiacente il laboratorio, anch'esso oggetto di locazione, o, in subordine, alla riduzione del canone di locazione, in relazione al mancato utilizzo della predetta porzione immobiliare, ed al risarcimento dei danni subiti, in conseguenza dell'impossibilità di fare uso dello stesso.

La locatrice ha intimato sfratto per morosità lamentando il mancato pagamento di due trimestri di canone di locazione.

Con riferimento al primo trimestre, e, segnatamente, a quello riferito al periodo intercorrente tra il 1.5.2010 ed il 31.7.2010, il conduttore ha prodotto quietanza di pagamento a firma della locatrice (cfr doc. 4 di parte intimata).

Quest'ultima ha contestato il pagamento del canone in oggetto, affermando che la ricevuta di pagamento sarebbe stata rilasciata al conduttore contestualmente alla consegna dell'assegno

██████████, tratto sulla ██████ che è risultato impagato (cfr comunicazione in data ██████ della ██████).

Viceversa, secondo la tesi del conduttore, la ricevuta di pagamento in atti sarebbe stata rilasciata dalla locatrice non al momento della consegna dell'assegno, bensì in un momento successivo, allorchè venne corrisposto in contanti il canone di locazione.

E' pacifico tra le parti ed emerge, oltre che dalla documentazione bancaria sopra richiamata, dalle concordi deposizioni testimoniali (cfr dep. ██████ indotta dal conduttore, e ██████ ██████, indotto dalla locatrice) che l'assegno non è stato incassato. Le cause del mancato incasso dell'assegno – mancanza di fondi, secondo la prospettazione della locatrice, o erronea intestazione, secondo l'assunto del conduttore – sono indifferenti al fine del decidere.

La ricevuta di pagamento in atti, prodotta dal conduttore in fotocopia, non reca una data di emissione leggibile, così da non consentire al giudice di verificare se la stessa sia stata rilasciata al momento della consegna dell'assegno non incassato oppure in un momento successivo.

Le emergenze delle prove orali sostengono la tesi del conduttore.

Infatti, la moglie di quest'ultimo, escussa come testimone, ha confermato l'avvenuto pagamento in contanti del canone di locazione relativo al trimestre maggio-luglio 2010 a mani della locatrice ██████, recatisi personalmente presso il panificio oggetto di locazione per ottenere il pagamento del canone; ha altresì riferito la testimone che, in tale occasione, venne consegnata dalla locatrice la quietanza di pagamento in atti (cfr dep. ██████, verbale udienza del 3.11.2011).

La deposizione resa dal testimone ██████, che gestiva per conto della locatrice lo stabile nel quale erano ubicate le unità locate e che provvedeva, in tale sua veste, alla riscossione dei canoni di locazione, non vale a smentire l'assunto del conduttore. Infatti, pur avendo il testimone negato l'avvenuto pagamento del canone relativo al trimestre in esame - precisando sul punto di avere contattato il conduttore a fine agosto/primi giorni di settembre e che quest'ultimo gli chiese del tempo, trovandosi in un momento di difficoltà, senza poi provvedere al pagamento - tuttavia lo stesso testimone ha riferito dell'avvenuto pagamento del canone relativo al trimestre successivo – 1.8.2010/31.10.2010 - dichiarando che tale canone venne incassato direttamente dalla locatrice ██████. Tale dichiarazione è all'evidenza frutto di un errore, posto che il canone relativo a tale ultimo trimestre, portato dall'assegno circolare in data 29.7.2010 (cfr doc. 5 di parte resistente), non era certamente stato corrisposto dal conduttore, che ne ha offerto il pagamento *banco iudicis* all'udienza fissata per la convalida dello sfratto. Dunque, il pagamento di cui ha riferito il testimone ██████ non può che riferirsi al canone relativo al trimestre

precedente. Del resto le modalità di pagamento di cui ha riferito il testimone - " .. venne incassato direttamente dalla signora [redacted]. Ciò mi venne riferito dalla signora [redacted] direttamente " - coincidono che quelle indicata dalle testimone [redacted]. Ulteriore conferma dell'avvenuto pagamento dell'anzidetto trimestre di canone è costituita dall'assenza di richieste di pagamento da parte della locatrice.

Con riferimento al trimestre successivo - 1.8.2010/31.10.2010 - il conduttore ha emesso assegno circolare in data 29.7.2010 (cfr doc. 5). Il testimone [redacted], ha confermato di avere ricevuto alla fine di luglio 2010 una telefonata da parte del conduttore, che gli riferì di trovarsi davanti alla casa della locatrice per la consegna dell'assegno circolare e di non avere trovato nessuno; ha parimenti dichiarato di avere rifiutato la consegna dell'assegno offertogli dal conduttore, avendo ricevuto tale disposizione della locatrice (cfr verbale udienza del 3.11.2011).

Dunque risulta provato che il conduttore provvide ad offrire tempestivamente il pagamento del canone relativo al trimestre in oggetto, come dimostra, del resto, la data portata dall'assegno circolare. Dunque il ritardo nel pagamento dell'anzidetta trimestralità di canone - oggetto di offerta *banco iudicis* all'udienza del 20.9.2010 - non risultando imputabile alla condotta colposa del conduttore, non costituisce inadempimento contrattuale rilevante ai fini della pronuncia di risoluzione del contratto di locazione.

Del resto, quand'anche, seguendo la tesi della locatrice, si negasse che il conduttore abbia mai contattato la locatrice per la consegna dell'assegno in parola e per quanto l'offerta di pagamento, se vale a purgare la morosità, non cancella l'inadempimento contrattuale, non essendo consentita la sanatoria della morosità nei rapporti di locazione ad uso diverso da quello abitativo, deve escludersi che l'inadempimento in parola giustifichi la pronuncia di risoluzione del contratto a norma dell'art. 1455 c.c.. e ciò in considerazione : 1) della volontà solutoria dimostrata dal conduttore; 2) del carattere isolato dell'inadempimento contrattuale, atteso il pagamento dei canoni di locazione pregressi, seppure con ritardi tollerati dalla locatrice (cfr dep. teste [redacted]), anche a fronte della mancata previsione contrattuale di precisi termini di pagamento; 3) dell'offerta di pagamento a mezzo di assegno circolare del trimestre successivo (cfr doc. 9, 10, 11,12 e 13 di parte intimata).

Per tutte le ragioni esposte, devono respingersi le domande proposte dalla locatrice [redacted]

[redacted]

2 - Non ricorrono i presupposti di legge per la condanna della locatrice per lite temeraria, non essendovi prova della ricorrenza del presupposto soggettivo della mala fede o della colpa grave, essendo incontestato che il canone relativo al trimestre maggio/ottobre 2010 è stato pagato in ritardo e che il pagamento del canone relativo al trimestre successivo è posteriore alla notificazione dell'intimazione di sfratto.

3 - Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

respinge tutte le domande proposte dalla ricorrente **[redacted]**,
condanna la ricorrente a rifondere le spese processuali sostenute dal resistente **[redacted]**,
che liquida in euro **[redacted]** per onorari, euro **[redacted]** per diritti, euro **[redacted]** per spese, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge, con distrazione in favore del procuratore antistatario ex art. 93 c.p.c..

Milano, il 8.5.2012.

Il Giudice

