

R.G. n. 55933/2017



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Elisa Fazzini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al r.g.n. **55933/2017**, decisa nella camera di consiglio del
23.05.2018, vertente

tra

██████████ (C.F. ██████████),

elettivamente domiciliato in MILANO, VIA ROSSETTI, 17, presso lo studio dell'avvocato MATTEO
REZZONICO, che lo rappresenta e difende giusta procura in calce al ricorso per intimazione di sfratto,

RICORRENTE

contro

██████████ ██████████ ██████████),

elettivamente domiciliato in ██████████, ██████████, presso lo studio dell'avvocato
██████████ ██████████, che lo rappresenta e difende giusta delega in calce alla comparsa di

costituzione e risposta,

RESISTENTE

OGGETTO: contratto di locazione – risoluzione.



CONCLUSIONI

Per [REDACTED]: *“Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, previa reiezione della domanda riconvenzionale ex adverso di riduzione del canone, perché infondata in fatto e in diritto, così giudicare:*

nel merito : 1) accertare e dichiarare la risoluzione del contratto di locazione inter partes a norma dell'art. 5 L. 392/'78 e degli artt. 1453 – 1455 c.c. per inadempimento grave della conduttrice; 2) per l'effetto confermare l'ordinanza di rilascio in data 22.11.'17; 3) con riserva di agire in separato giudizio per il pagamento dei canoni/ indennità di occupazione non pagati, fino alla data del rilascio, oltre interessi;

in ogni caso: vinte le spese del presente giudizio, oltre accessori e oltre al rimborso forfetario del 15%;

in via istruttoria: respingere le eventuali istanze istruttorie avversarie ed ammettere in subordine la prova contraria con i testi che ci si riserva di indicare”;

per [REDACTED] [REDACTED]: *“ dato atto che il contratto di locazione è un contratto ad uso commerciale utilizzato a fini abitativi*

- dato atto che ciò rende nullo il contratto di locazione avendo destinazione diversa

Tutto ciò premesso

Voglia l'Ill.mo Giudice adito

rigettare la domanda avversa e per l'effetto ordinarsi la restituzione di tutti i canoni di locazione come onorati e non contestati , oltre ad interessi legali come maturati”.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso regolarmente notificato, [REDACTED] ha agito in giudizio davanti al tribunale di Milano nei confronti di [REDACTED], quale socio di [REDACTED] chiedendo che fosse convalidato



lo sfratto per morosità, non avendo il resistente provveduto al pagamento dei canoni di locazione per € 14.000,00, relativi all'immobile sito in [REDACTED], [REDACTED], dovuti in forza di un contratto di locazione sottoscritto in data 6.03.2013.

[REDACTED] si è costituito in giudizio, eccependo che l'immobile locato era abitato dal 2012 da [REDACTED], sua ex moglie, la quale si era impegnata, in sede di omologa di separazione, al pagamento dei canoni di locazione, surrogandosi nel debito della [REDACTED].

Il Tribunale, ritenuto che l'opposizione non era fondata su prova scritta, ha emesso l'ordine di rilascio e ha disposto il mutamento del rito. All'udienza del 5.04.2018, ritenuta la causa matura per la decisione, ha fissato per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale della causa l'udienza del 9.05.2018, poi, rinviata a quella del 23.05.2018, a seguito della quale si è ritirato in camera di consiglio, dando, poi, lettura del dispositivo e di breve motivazione.

Il ricorso è fondato e, pertanto, deve essere accolto.

In via preliminare deve essere dato atto che la società [REDACTED] in liquidazione risulta, alla luce della visura camerale prodotta, cancellata in data 31.01.2017, ossia in data anteriore alla introduzione del presente giudizio. Ciò nonostante, la notifica dell'atto di intimazione a [REDACTED], che nulla ha eccepito al riguardo costituendosi in giudizio, è corretta, atteso che quest'ultimo, quale *ex socio* unico, è succeduto nei rapporti obbligatori già facenti capo alla società cancellata.

Precisato ciò, per quanto concerne il merito, il tribunale rileva che non è stato oggetto di alcuna contestazione né la sussistenza di un contratto tra le parti, né, tanto meno, l'esistenza di un debito pari a € 14.000,00 in capo al conduttore.

Al riguardo, infatti, non assume alcuna rilevanza quanto eccepito da parte resistente, la quale si è



limitata ad affermare che nell'immobile era residente esclusivamente una certa [REDACTED], sua ex moglie, la quale si sarebbe surrogata nel debito in forza di un impegno assunto in sede di omologa della separazione. Invero, a fondamento di quanto asserito, nulla ha prodotto parte resistente, omettendo di depositare non solo il certificato di residenza di [REDACTED], diversamente da quanto affermato in atti, ma anche il provvedimento di omologa della separazione da cui avrebbe dovuto emergere l'esistenza di tale surroga.

Nessuna rilevanza assumono la domanda riconvenzionale e le ulteriori contestazioni asseritamente svolte in sede di memoria integrativa, non risultando alcun tempestivo deposito della stessa né in via telematica né in via cartacea.

Alla luce di tale pacifico grave inadempimento, imputabile a parte conduttrice, deve essere dichiarato risolto il contratto in questione.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, tenuto conto della mancanza di istruttoria e del mancato deposito delle comparse conclusionali.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- accoglie il ricorso e dichiara risolto il contratto oggetto di causa concluso in data 6.03.2013;
- condanna [REDACTED], quale ex socio unico di [REDACTED], ormai cancellata, al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese di lite, che liquida in € 135,50 per spese e in € 2.425,00 per competenze del difensore, oltre spese generali liquidate nella misura del 15%, ex art. 2 D.M. 55/2014, IVA e CPA come per legge.

Milano, 23 maggio 2018

Il Giudice

