



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

0000 00114
Cau 2830114
R.G. 3962/13
Pr. 017/14
Perrito

nelle persone del giudice, dott. Annarita D'Elia,

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al N.3962/13 R.G., avente ad oggetto sfratto per morosità, Promossa da

██████████, l'avv. M. Rezzonico

INTIMANTE

contro

██████████, con l'avv. ██████████

INTIMATA

CONCLUSIONI

Gli avvocati delle parti si riportavano ai propri atti difensivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e citazione per la convalida ritualmente notificato e depositato,

██████████ (col patrocinio di altro avvocato) esponevano di

- essere proprietari di un'unità immobiliare sita in ██████████ - ██████████;
- aver concesso in locazione detto immobile ad uso abitativo, con contratto del 1^a.2.2008, a ██████████, per una durata quadriennale e per un canone di ██████████ mensili;
- non aver ricevuto il corrispettivo pattuito per un importo complessivo di € ██████████, nonostante i solleciti; e pertanto intimavano lo sfratto per morosità alla conduttrice, con conseguente fissazione della data del rilascio dell'immobile.

Instauratosi il contraddittorio, si costituiva ██████████, che impugnava quanto *ex adverso* dedotto, sostanzialmente contestando la propria morosità (avendo pagato più del dovuto, stante la mancata applicazione dei canoni agevolati di cui agli accordi territoriali) e deducendo una serie di avversi inadempimenti (dovuti a mancati interventi contro le infiltrazioni di acqua nell'appartamento, ecc.), onde richiedeva il rigetto della domanda degli intimanti e la condanna all'esecuzione dei lavori necessari per rendere agibile l'immobile.

A seguito di trattazione, veniva disposto il mutamento del rito e concessi i termini per l'integrazione degli atti introduttivi senza disporre il rilascio dell'immobile; indi, depositate le memorie integrative e ritenuta la causa matura per la decisione, veniva discussa all'udienza del 4.2.14 e decisa come da dispositivo letto e pubblicato in udienza.

Ritiene il giudice che la domanda di sfratto per morosità sia fondata e, pertanto, debba essere accolta, mentre vada reietta la domanda riconvenzionale spiegata.

Le circostanze dedotte dalla parte intimante risultano avvalorate dalla documentazione versata nel fascicolo nonché dall'impostazione difensiva argomentata da parte intimata, in cui si dà anche atto sostanzialmente che il mancato pagamento dei canoni è anche una conseguenza dell'impossibilità di uso dell'immobile locato e di una pretesa compensazione di poste attive e passive per mancata applicazione dei canoni agevolati.

Va, inoltre, evidenziato che nel caso di specie l'inadempimento di parte conduttrice è sicuramente di non scarsa importanza, in considerazione dell'entità dei canoni non versati.

Ed invero, la conduttrice non ha provveduto, al momento della domanda (giugno 2013) al pagamento di canoni per circa € [REDACTED]

Peraltro, in detto contratto di locazione è stata concordata una clausola risolutiva espressa in caso di inadempienza di una sola rata mensile del canone contrattuale (cfr. clausola n.8 del contratto, clausola con doppia regolare sottoscrizione ex art.1341 -co.2- c.c. della parte conduttrice); né, d'altro canto, può affatto ritenersi la legittimità dell'inadempimento di parte conduttrice a causa e quale conseguenza dell'inadempimento del locatore, che gli avrebbe locato un immobile asseritamente inutilizzabile, in quanto parte conduttrice ha comunque continuato ad usufruire dell'immobile locato, ovvero per un preteso controcredito da portare in compensazione con il proprio debito.

Parte intimante, pertanto, ha assolto il proprio onere probatorio, onde, ritenuto interamente verificato il *thema probandum*, possono ritenersi provati i fatti dedotti nell'atto di intimazione.

Ancora, ritiene questo giudice di dover rigettare tutte le domande ed eccezioni sollevate da parte intimata, essendo le stesse destituite di fondamento.

Ed invero, a seguito di opportuna esegesi, tutte le circostanze dedotte dalla conduttrice non possono trovare accoglimento in questa sede: la conduttrice deduce, tra le altre cose, la legittimità del proprio inadempimento a causa e quale conseguenza dell'inadempimento della parte locatrice, che le avrebbe locato un bene, di fatto risultato in parte inutilizzabile per mancata esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria nell'immobile locato (infissi fatiscenti, piastrelle rotte, infiltrazioni, ...), ovvero per la compensazione con il proprio credito per mancata applicazione di canoni agevolati. Pur tuttavia, va rilevato che parte conduttrice ha comunque continuato ad usufruire dell'immobile locato nonostante i presunti avversi inadempimenti, onde non è accoglibile la domanda proposta.

È noto sul punto che *"...il pagamento del canone di locazione costituisce la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, al quale non è consentito di astenersi dal versare il corrispettivo e di determinare unilateralmente il canone da corrispondere nel caso in cui si verifichi una riduzione o diminuzione del godimento del bene, ancorché tale evento sia assunto come ricollegabile al fatto del locatore, legittimando l'art. 1460 c.c. la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione soltanto allorché manchi completamente la prestazione della controparte: con la conseguenza che, pena la risoluzione del contratto, per il conduttore si pone l'obbligo di previamente esperire l'apposito giudizio per l'esatta determinazione del canone..."* (cfr. Cass. civ., 17/05/1983, n.3411; v. Cass. 8425/06). Ciò in quanto *"...il mancato pagamento del canone di locazione convenzionalmente fissato non è giustificato se non quando sia stato giudizialmente accertato, in via definitiva, che le somme pretese non sono dovute o sono dovute nel minore ammontare corrisposto, creandosi altrimenti la violazione del sinallagma contrattuale ed uno squilibrio tra le prestazioni delle parti sulla base di un inammissibile comportamento di ragion fattasi con la conseguenza che se tale comportamento assume il carattere della gravità in relazione alla volontà espressa dalle parti, alla natura e alle finalità del rapporto, soprattutto in relazione all'interesse dell'altro contraente, si giustifica la risoluzione del rapporto..."* (cfr. Cass. civ., 18/04/1985, n.2580).

Ed invero, sull'argomento è noto l'orientamento giurisprudenziale che espressamente ritiene che *"in tema di locazione al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo 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. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a*

manca la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede" (cfr. in questo senso Cass., sez. 3, 10.1.2008 n.261, rv.601212, conf. Cass. 24799/08, Cass. 13887/2011). Ed ancora, "la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora 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. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima soltanto se è conforme a lealtà e buona fede, con la conseguenza che il conduttore, qualora abbia continuato a godere dell'immobile, per quanto lo stesso presentasse vizi sopravvenuti, non può sospendere l'intera sua prestazione consistente nel pagamento del canone di locazione, perchè così mancherebbe la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, potendo giustificarsi soltanto una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento, in applicazione analogica del disposto dell'art. 1584 cod. civ., ovvero la richiesta di risoluzione del contratto per sopravvenuta carenza di interesse" (così Cass., sez. 3, 13.7.05 n.14739, rv.583885, conf. Cass. 13133/06).

In effetti, deve ritenersi che l'inadempimento dell'odierna parte conduttrice costituisca un fatto arbitrario, riconducibile ad ipotesi di ragion fattasi, che provoca quanto meno una violazione dell'equilibrio sinallagmatico del negozio e dell'economia del contratto, con riferimento all'interesse del creditore a ricevere la dovuta prestazione alle scadenze convenzionali (cfr. in questo senso Cass. 10639/2012, Cass. 1870/97, Cass. 14234/04, ecc.).

Passando all'altra domanda spiegata dalla resistente (mancata applicazione dei canoni agevolati e conseguente versamento di maggiori somme per cui la conduttrice si è espressamente riservata di richiedere la ripetizione di tali importi in un separato giudizio), ritiene questo giudice di doverla rigettare, essendo la stessa destituita di fondamento: invero, i fatti dedotti a sostegno di tale domanda non sono stati adeguatamente dedotti e provati. Parte resistente non solo non deduce chiaramente le proprie lamentele, ma comunque non offre alcuna prova in proposito: difatti, non solo non viene dedotta negli atti di causa ma dalla stessa documentazione prodotta non emerge alcuna nullità (per corresponsione di canoni con importi superiori a quelli stabiliti per iscritto nel contratto, per limiti di durata del contratto contrari alla legge, per canoni superiori a quelli stabiliti per immobili aventi le stesse caratteristiche, ecc.) del contratto di locazione concluso tra le parti (che a prima vista sembra essere un normale contratto di locazione ad uso abitativo di cui alla L.431/98, con durata quadriennale e con un canone prestabilito).

Ne consegue che, non essendo stata fornita la prova di quanto dedotto dalla conduttrice, è necessario il ricorso al principio dell'onere della prova ex art.2697 c.c., in virtù del quale *onus probandi incumbit ei qui dicit*, e pertanto, laddove le risultanze istruttorie non offrano elementi idonei all'accertamento del diritto in contestazione, si determina la soccombenza della parte onerata della dimostrazione dei relativi fatti.

Le appena esposte argomentazioni portano a concludere per il rigetto della domanda spiegata da Ronchi Nadia.

Logico corollario di quanto sopra esposto è l'accoglimento della domanda svolta dall'intimante e il rigetto delle domande ed eccezioni di parte intimata.

Decisa la causa *ut supra*, tutte le ulteriori circostanze, deduzioni od eccezioni devono ritenersi assorbite e/o reiette.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come indicato in dispositivo, debitamente ridotte in considerazione della limitata attività processuale svolta.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella vertenza tra le parti in epigrafe indicate, ogni ulteriore domanda od eccezione disattesa, così decide:

1. accoglie la domanda svolta dagli intimanti, e per l'effetto,
2. rigettata l'opposizione svolta dalla conduttrice, dichiara risolto per inadempimento grave di parte conduttrice il contratto di locazione stipulato *inter partes* il 1^a.2.2008 relativo all'immobile sito in [redacted];
3. fissa il termine per il rilascio dell'immobile libero da persone e cose da parte del conduttore entro 30 giorni dal deposito della presente sentenza;
4. rigetta tutte le domande spiegate dalla conduttrice;
5. condanna l'intimata a rimborsare agli intimanti le spese di giudizio, che si liquidano in complessivi € [redacted] oltre IVA e CPA, di cui [redacted] per spese.

Così deciso in Busto Arsizio il 4.2.2014

Il Giudice
Annalisa D'Elia

[redacted] 06/02/2014

[redacted] 08/02/2014

[redacted]

[redacted] 08/02/2014

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dot.ssa Carolina D'Alfonso

