



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico _____ ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 27513/2018 R.G. promossa da

_____ con
elezione di domicilio in Indirizzo Telematico presso l'avvocato suddetto

INTIMANTE-RICORRENTE

contro

_____ dell'avvocato suddetto

INTIMATA-RESISTENTE

OGGETTO: locazione – sfratto per morosità

CONCLUSIONI: come in atti.

All'esito della discussione orale dell'odierna udienza, il G.U.

ritenuto in fatto che:

- con atto di citazione regolarmente notificato _____ intimava _____ sfratto per morosità relativamente all'immobile _____, condotto in locazione dalla parte intimata ad uso diverso dall'abitativo;
- l'intimata si costituiva offrendo il pagamento di quanto richiesto dalla controparte e chiedendo dichiararsi cessata la materia del contendere;
- rigettata l'istanza di emissione di ordinanza di rilascio e disposto il mutamento del rito, la causa veniva discussa e decisa, dandosi lettura del dispositivo della presente sentenza;

ritenuto in diritto che:

- il rapporto locativo è documentato dalla scrittura in atti, regolarmente registrata;
- la morosità della parte intimata si è protratta fino all'udienza di convalida di sfratto del 19.3.18 e per un importo elevato (€ 317.831,87), ben superiore alle due rate di canone convenzionalmente previste agli effetti della risoluzione di diritto del contratto; l'offerta di adempimento all'udienza suddetta era ed è certamente tardiva;

- deve, quindi, accertarsi l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto per inadempimento della parte intimata, in applicazione della clausola di cui al punto 6.3 lett. e) del contratto stesso (doc.1 dell'intimante);
- infatti, la locatrice, sin dall'atto di intimazione, ha dichiarato di volersi avvalere della clausola suddetta e l'adempimento offerto dalla conduttrice all'udienza del 19.3.18 è palesemente tardivo: *"Nelle locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione, alle quali non si applica la disciplina di cui all'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, l'offerta o il pagamento del canone (che, se effettuati dopo l'intimazione di sfratto, non consentono l'emissione, ai sensi dell'art. 665 cod. proc. civ., del provvedimento interinale di rilascio con riserva delle eccezioni, per l'insussistenza della persistente morosità di cui all'art. 663, terzo comma, cod. proc. civ.), nel giudizio susseguente a cognizione piena, non comportano l'inoperatività della clausola risolutiva espressa, in quanto, ai sensi dell'art. 1453, terzo comma, cod. civ., dalla data della domanda - che è quella già avanzata ex art. 657 cod. proc. civ. con l'intimazione di sfratto, introduttiva della causa di risoluzione del contratto - il conduttore non può più adempiere."* (Cass. sent. n.13248/10);
- alla luce di quanto precede e dell'ammontare particolarmente elevato della morosità, l'eccezione di nullità della clausola relativa alle variazioni di canone previste nei primi anni di durata del contratto non assume alcuna rilevanza a fini risolutivi: anche ove l'eccezione fosse fondata permarrebbe pur sempre una morosità estremamente elevata e di rilevanza risolutoria;
- l'intimata eccepisce, infine, che l'intenzione della locatrice di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa non sarebbe stata preceduta dalla "contestazione" dell'inadempimento con la conseguente applicabilità del "termine di tolleranza" convenzionalmente previsto dall'art.13.1 del contratto; peraltro, la notifica dell'intimazione di sfratto ha certamente valore di contestazione dell'inadempimento e nella specie l'intimata ha offerto l'adempimento ben oltre il termine di tolleranza di trenta giorni dalla notifica dell'intimazione medesima;
- oltre all'accertamento relativo alla risoluzione va accolta la domanda di rilascio dell'immobile;
- considerata l'entità dei corrispettivi insoluti l'inizio dell'esecuzione va fissato entro gg.30;
- le spese di giudizio vanno poste a carico della parte soccombente e si liquidano come in dispositivo;

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, rigettata ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza, così provvede:

- 1) Dichiara risolto di diritto ai sensi dell'art.1456 c.c. per inadempimento della parte resistente-intimata il contratto di locazione in data 7.7.16 e relativo all'immobile adibito ad uso diverso, s [redacted] catastalmente identificato al fg.262, map.190, subalterni nn.776-777-778-779-780-781-847 e 834.
- 2) Condanna [redacted] a rilasciare libero di persone e cose nella disponibilità di [redacted] immobile suddetto.
- 3) Fissa per l'esecuzione la data del 22.3.19.
- 4) Condanna la parte intimata-resistente a rifondere all'intimante-ricorrente le spese di giudizio, liquidate in € 4.164,00, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge, per la fase sommaria, ed in € 14.000,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge, per la presente fase.

Milano 20/02/2019.

Il Giudice

[Redacted signature]

[Redacted text]