



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

Il Tribunale,

nella persona del giudice Dr.ssa [REDACTED], ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 39778/2022 R.G. promossa

dalla Signora [REDACTED] rappresentata e difesa

dall'Avv. [REDACTED], del Foro di Milano, elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore, sito in [REDACTED];

PARTE INTIMANTE- RICORRENTE

contro

la Signora [REDACTED] (C.F.

MRTGHK85H55Z209H);

PARTE INTIMATA-RE SI STENTE CONTUMACE

e con l'intervento del Signor [REDACTED]

[REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED], del

Foro di Milano, elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore, sito in

[REDACTED]

PARTE INTERVENUTA

OGGETTO: risoluzione contratto di

locazione CONCLUSIONI:

per parte ricorrente e per parte intervenuta: “chiede V accoglimento delle conclusioni di cui al ricorso introduttivo” (cfr. p.v. di ud. in data 4.4.2023);

MOTIVI DELLA SENTENZA

In data 1.6.2019 i Signori [REDACTED], in qualità di locatori, e la Signora [REDACTED], in qualità di conduttrice, stipulavano un contratto di locazione (registrato il g. 1.6.2019) ad uso abitativo, avente ad oggetto l'immobile (arredato) sito in [REDACTED] [REDACTED] identificato presso il N.C.E.U. del ridetto Comune dai seguenti dati: foglio nr. 177, particella nr. 130, subalterno nr. 31, zona censuaria nr. 2, categoria A73, classe nr. 5, vani nr. 4/5 (cfr. doc. nr. 1, fascicolo di parte ricorrente).

Tale contratto prevedeva una durata iniziale di anni 4 ed un canone locatizio annuo di Euro 7200,00 per canoni e spese, da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 600,00 cadauna.

La conduttrice si rendeva inadempiente al pagamento dei canoni locatizi e degli oneri accessori con riferimento al periodo ottobre 2021-maggio 2022 accumulando una morosità pari ad € 4800,00 sino al 28.4.2022 (data della intimazione), dedotto il versamento dello importo di Euro 800,00, effettuato in data 17.4.2022.

Per tale motivo, in data 28.4.2022, la Signora [REDACTED], comproprietaria del bene immobile, intimava lo sfratto per morosità e contestualmente citava in giudizio la Signora [REDACTED] per l'udienza del 4.7.2022, al fine di ottenere la convalida dello sfratto (con vittoria di spese).

All'udienza di convalida del 4.7.2022, il Procuratore della parte intimante, atteso lo esito negativo degli esperiti tentativi di notificazione dell'atto introduttivo allo indirizzo risultante dagli atti, chiedeva ed otteneva rinvio al mese di ottobre 2022 onde rinotificare l'intimazione di sfratto per morosità, nel rispetto del termine a comparire.

Il Giudice concedeva il richiesto termine, disponendo la rinnovazione della citazione per l'udienza del 12.10.2022 ore 11, presso la Aula F (Sfratti), nel rispetto del termine

a comparire. Nel corso di tale udienza, la difesa di parte intimante esibiva gli atti rinotificati, con attestazione di irreperibilità della persona intimata dello Ufficiale Postale apposta in data 26.7.2022 sulle relazioni di notificazione delle raccomandate con ricevute di ritorno spedite ex art. 140 c.p.c. et ex art. 660 c.p.c. in data 21.7.2022 allo indirizzo di [REDACTED] ovvero presso il bene immobile locato ove l'intimata risultava residente, come da prodotto certificato di residenza datato 4.5.2022.

Il Giudice invitava la parte intimata a verificare, presso l'amministrazione condominiale se, sulla base del registro anagrafico, la intimata risultasse essere ancora domiciliata in via [REDACTED] o se avesse abbandonato tale dimora), e fissava per il prosieguo l'udienza del 24.10.2022. Nel corso di tale udienza, la difesa di parte intimante precisava che l'Amministratore del Condominio non era in grado di precisare se la persona intimata fosse o meno ancora domiciliata in [REDACTED], e, pertanto, richiedeva, qualora ritenuto dubbio il perfezionamento della

notificazione, che venisse disposto il mutamento del rito, previa emissione della Ordinanza provvisoria di rilascio. Con Ordinanza riservata emessa in pari data (24.10.2022), il Giudice, rilevato che la notificazione dell'atto di intimazione alla parte intimata era stata effettuata nei confronti di soggetto che l'agente postale aveva Dichiarato essere "irreperibile" (come da relazioni di notificazioni datate 26.7.2022 apposte sulle raccomandate spedite alla intimata ai sensi degli artt. 140 e 660 c.p.c.) e considerato che la irreperibilità della parte intimata non consente di emettere né la Ordinanza di convalida dello intimato sfratto per morosità, né quella provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c. - come da noto orientamento giurisprudenziale, secondo il quale, in tale ipotesi, è in *re ipsa* che la parte intimata non abbia avuto conoscenza dell'atto introduttivo e delle conseguenze della mancata comparizione, e, pertanto, ove la citazione sia stata così notificata e lo/la intimato/a non sia comparso/a, il Giudice non convalida lo sfratto, né pronuncia Ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c., ma deve disporre il mutamento del rito (cfr. Trib. Roma 30.6.1984; C. App. Milano 4.6.2008; Trib. Nola 24.1.2013; C. Cass, nr. 17453/2006; C. Cost. Sentenza nr. 15/2000) - rigettava la istanza di emissione di tali provvedimenti, disponeva il mutamento del rito, fissando udienza il g. 13.12.2022 per gli adempimenti di cui all'art. 420 c.p.c., con concessioni di termini intermedi alle parti (sino al 14.11.2022,

per parte intimante, e sino al 5.12.2022, per parte intimata) per il deposito delle memorie integrative dei documenti.

Nel corso della udienza del 13.12.2022 compariva la sola difesa della parte ricorrente, la quale depositava il certificato di residenza aggiornato al 12.12.2022 della parte resistente (dal quale risultava che la stessa era ancora anagraficamente residente in [REDACTED]) e l'atto notificato a questa ultima e chiedeva la fissazione della udienza per la discussione finale. Il Giudice, dichiarata la contumacia della parte resistente, fissava per l'incombente T udienza del 4.4.2023.

In data 2-3.3.2023 il Signor [REDACTED], anche egli firmatario del contratto di locazione quale parte locatrice, depositava atto di intervento, chiedendo raccoglimento delle domande della parte ricorrente.

Nel corso della udienza del 4.4.2023, allo esito della discussione finale, il Giudice si riservava di fissare l'udienza per la lettura del dispositivo. Con Ordinanza riservata (datata 2.5.2023), il Giudice fissava l'udienza per la lettura del dispositivo il 4.5.2023.

In tale data, veniva esperito l'incombente, con la fissazione del termine di 5 gg. per il deposito della Sentenza con la parte motiva.

Le domande di parte ricorrente ed intervenuta di dichiarare la risoluzione del contratto per inadempimento e di condanna della parte resistente al rilascio dell'immobile devono essere accolte.

Si premette che il rapporto contrattuale è dimostrato dal contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 1.6.2019 (registrato in pari data) tra i Signori [REDACTED] in qualità di locatori, e la Signora [REDACTED], in qualità di conduttrice, avente ad oggetto l'immobile (arredato) sito in [REDACTED], identificato presso il N.C.E.U. del ridetto Comune dai seguenti dati: foglio nr. 177, particella nr. 130, subalterno nr. 31, zona censuaria nr. 2, categoria A73, classe nr. 5, vani nr. 4/5 (cfr. doc. nr. 1, fascicolo di parte ricorrente).

Tale contratto prevedeva una durata iniziale di anni 4 ed un canone locatizio annuo di Euro 7200,00 per canoni e spese, da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 600,00 cadauna.

La Signora [REDACTED] si rendeva inadempiente nel pagamento dei canoni locatizi e degli oneri accessori relativi al periodo ottobre 2021-maggio 2022 per un importo complessivo di Euro 4800,00 (importo maturato al 28.4.2022 - data della intimazione -, dedotto il versamento di Euro 800,00 effettuato in data 17.4.2022) e non versava alcuna somma di denaro alla parte conduttrice nel corso del procedimento sino alla attualità, determinando l'incremento del suddetto importo.

Stante il persistere dell'inadempimento dell'obbligazione di pagamento del canone e delle spese accessorie, per l'importo di rilevante entità sopra indicato, deve essere pronunciata la risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento della parte conduttrice ex art. 1453 e ss. c.c..

Ne consegue che debba trovare accoglimento anche la domanda di parte ricorrente di condanna della Signora [REDACTED] al rilascio dell'immobile.

Considerata l'entità dei corrispettivi insoluti, l'inizio dell'esecuzione va fissato il g. 5.6.2023.

Stante la soccombenza, la parte resistente è tenuta alla refusione delle spese di lite in favore della parte ricorrente e della parte intevenuta. Esse sono liquidate come indicato in dispositivo, sulla base dei parametri di cui alle vigenti tariffe professionali (D.M. nr. 147/2022 e tariffe professionali Ordine Avvocati Milano per i procedimenti di convalida), tenuto conto del valore e della complessità della controversia.

P.T.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, rigettata ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza, così dispone:

- 1) dichiara la risoluzione per inadempimento della parte conduttrice del contratto di locazione ad uso abitativo avente ad oggetto l'immobile (arredato) sito in [REDACTED] - identificato presso il N.C.E.U. del ridetto

Comune dai seguenti dati: foglio nr. 177, particella nr. 130, subalterno nr.

31, zona censuaria nr. 2, categoria A/3, classe nr. 5, vani nr. 4/5

- 2) condanna la parte resistente Signora [REDACTED] al rilascio dell'immobile suddetto, libero da persone, da animali e da cose, nella disponibilità della parte ricorrente e della parte interevenue, entro e non oltre il g. 5.6.2023;
- 3) condanna la parte resistente al pagamento in favore della parte ricorrente e della parte intervenuta della somma complessiva di € 4.800,00, a titolo di canoni locatizi e spese condominiali dovuti alla data del 28.4.2022, oltre interessi legali, ed al pagamento dei canoni maturati e maturandi (oltre che delle spese condominiali dovute) a partire dal mese di maggio 2022 sino alla data dello effettivo rilascio degli immobili;
- 4) condanna la parte resistente a rifondere alla parte ricorrente ed alla parte intervenuta le spese di lite, che si liquidano in complessivi € 3.426,00 per compensi (di cui Euro 800,00 per la cd. fase sommaria ed Euro 2.626,00 per la fase successiva), in complessivi € 106,00 per esborsi, oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. alle aliquote di legge.
- 5) (fissa il termine di gg. 5 per il deposito della Sentenza con la parte motiva).

Milano, così deciso in data 4.5.2023

Il Giudice

Dr.ssa [REDACTED]