

N. 17514/2016 R.G.

SENT. N° 10439/16
REP. N° 9324/16

auto
Diritto di sospensione
del canone



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa _____ ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 17514/2016 r.g. promossa da:

_____ rappresentata e difesa dall'Avv. _____ e
dall'Avv. _____, presso il cui studio è elettivamente domiciliata,

INTIMANTE OPPONENTE

contro

_____ in persona del l.r.p.t., rappresentata e difesa
dall'Avv. _____ presso il cui studio è elettivamente domiciliata,

INTIMANTE OPPOSTA

OGGETTO: Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso diverso

CONCLUSIONI

per parte intimante/opposta: come da memoria integrativa

per parte intimata/opponente: come da comparsa di costituzione e risposta.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Rilevato in fatto:

- che con atto di citazione notificato in data 26/11/2015 la sig.ra _____ in qualità di proprietaria dell'immobile sito in _____ piano seminterrato, intimava a _____ conduttrice dello stesso in virtù del contratto di locazione sottoscritto dalle parti in data 1/04/2015 e regolarmente registrato (doc. 1 fascicolo ricorrente), lo sfratto per morosità, stante l'inadempimento di quest'ultima dovuto al mancato versamento dei canoni e oneri accessori per i trimestri luglio-agosto-settembre 2015 e ottobre-novembre-dicembre 2015 per un importo di €18.000,00 (di cui €15.000,00 per canoni e €3.000,00 per oneri) e al mancato versamento del residuo spese per il trimestre aprile - maggio - giugno 2015 pari a €500,00;

- che l'intimante, in via principale, chiedeva la convalida dello sfratto ex art. 663 c.p.c. e la fissazione della data per l'esecuzione, nonché la condanna dell'intimata al pagamento dei canoni e delle spese non onorate fino all'effettivo rilascio o, in caso di opposizione, l'emissione di ordinanza di rilascio immediatamente esecutiva ex art. 665 c.p.c., con conseguente mutamento del rito;
- che si costituiva l'intimata, la quale si opponeva alla convalida dello sfratto, eccependo l'infondatezza delle pretese avversarie e chiedendone il rigetto;
- che, in particolare, l'intimata eccepeva di nulla dovere a titolo di spese per il trimestre aprile – maggio – giugno 2015 e di aver sospeso il pagamento dei canoni di locazione ai sensi dell'art. 1460 c.c.; in particolare, la conduttrice eccepeva l'esistenza nell'immobile di vizi che le erano stati nascosti al momento della conclusione del contratto (malfunzionamento del condizionatore, malfunzionamento del sistema di scarico "sanitrit" del bagno, presenza di acqua gocciolante davanti l'ingresso dell'ufficio seminterrato), sicché, a suo dire, la locatrice non aveva osservato il disposto di cui all'art. 1575 c.c., oltre a non aver tenuto un comportamento secondo buona fede perché aveva limitato la ricezione della posta e aveva tenuto bloccato un ascensore;
- che l'intimata proponeva, altresì, domanda riconvenzionale volta ad ottenere il risarcimento dei danni derivanti dalla consegna di impianti inadeguati e il pagamento delle spese di ripristino sostenute per l'impianto "sanitrit" pari a €4.000,00;
- che il Giudice, rilevava che le eccezioni dell'intimata non erano fondate su idonea prova scritta e ordinava ex art. 665 c.p.c. il rilascio dell'immobile a far data dal 22.04.2016, disponendo il mutamento di rito;
- che solo l'intimante opposta depositava la memoria integrativa nei termini assegnati dal Giudice;
- che il procedimento di mediazione obbligatoria iniziato dall'intimante aveva esito negativo stante la mancata partecipazione dell'intimata;
- che solo in data 19/05/2016 la conduttrice dava esecuzione all'ordinanza di rilascio dell'immobile;

Rilevato in diritto:

- che la conduttrice non ha contestato la morosità di €18.000,00 per i canoni e oneri relativi ai trimestri luglio-agosto-settembre 2015 e ottobre-novembre-dicembre 2015;
- che l'intimante, stante le allegazioni di parte conduttrice e l'imputazione di quest'ultima della somma di €2.000,00 consegnata a titolo di caparra penitenziale al momento della conclusione del contratto preliminare di locazione quale conguaglio a saldo della prima rata del canone di locazione, ha rinunciato alla domanda di pagamento della somma di €500,00 per residuo spese del trimestre aprile – maggio – giugno 2015;

- che è incontestato il mancato pagamento dei canoni e delle spese maturati dopo la notifica dell'atto di citazione e sino alla data del rilascio, ovvero per i trimestri gennaio – febbraio – marzo 2016 e per il periodo compreso tra il primo aprile e il 19 maggio 2016;
- che le contestazioni mosse dalla conduttrice avverso la domanda di risoluzione del contratto di locazione non possono ritenersi idonee a fondare l'eccezione di inadempimento ex art.1460 c.c.;
- che la giurisprudenza di legittimità e di merito è costante nel riconoscere che, essendo il pagamento del canone di locazione la principale obbligazione del conduttore, non è consentito a quest'ultimo sospenderne unilateralmente il pagamento nel caso in cui si verifichi una riduzione di godimento dell'immobile locato, dovendosi ritenere legittima tale sospensione nella sola ipotesi in cui venga integralmente meno la controprestazione in capo al locatore (cfr. Cass. n. 3341/2001 nella quale si afferma che *"l'exceptio non rite adimpleti contractus, di cui all'art. 1460 c.c., postula la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, ma in relazione alla oggettiva proporzione degli inadempimenti stessi, riguardata con riferimento all'intero equilibrio del contratto ed alla buona fede; ne consegue che il conduttore, qualora abbia continuato a godere dell'immobile, per quanto lo stesso presentasse vizi, non può sospendere l'intera sua prestazione consistente nel pagamento del canone di locazione, perché così mancherebbe la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, potendo giustificarsi soltanto una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento, applicandosi, per analogia, i principi dettati dall'art. 1584 c.c."* - conformi anche Cass. civ. n. 8425/2006, Cass. civ. n. 24799/2008 e Cass. civ. n. 2099/2013);
- che, pertanto, nella fattispecie per cui è causa, in cui il godimento dell'immobile locato non è mai venuto meno, avendo il conduttore sospeso il pagamento dei canoni pur continuando ad utilizzare l'immobile, deve trovare accoglimento la domanda di risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento della conduttrice in considerazione della rilevante entità della morosità e dell'ampio arco temporale nel quale si è formata;
- che, conseguentemente, l'opponente deve essere condannata al pagamento della somma di €31.900,00, a titolo di canoni e spese maturati dal luglio 2015 al 19 maggio 2016, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo e va confermata l'ordinanza di rilascio dell'immobile;
- che anche la domanda riconvenzionale proposta dall'opponente deve essere rigettata in quanto non può ritenersi adeguatamente provata la pretesa risarcitoria vantata; in particolare, 1) manca la prova della comunicazione di contestazioni, nel corso del rapporto contrattuale, dei vizi descritti nella comparsa di costituzione; 2) i documenti prodotti dalla conduttrice non sono sufficienti a dimostrare l'esistenza dei vizi in quanto i rilievi fotografici sono privi di dati temporali di riferimento e la

consulenza di parte è stata redatta in data successiva alla notificazione dell'atto di citazione; 3) in ogni caso, è inadeguata la prova dell'esistenza del *quantum* della pretesa risarcitoria;

- che, tuttavia, non può trovare accoglimento la domanda dell'opposta di condanna dell'opponente al risarcimento dei danni per lite temeraria ex art. 96 c.p.c. in quanto manca la prova della colpa grave della conduttrice;

- che le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo tenuto conto del valore della causa al momento della sua instaurazione;

- che, infine, viene indicato un termine di 15 giorni per il deposito della motivazione stante la non semplicità delle questioni trattate;

P.Q.M.

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

1) dichiara la risoluzione del contratto di locazione concluso tra le parti il 01.04.2015 per inadempimento della conduttrice

2) conferma l'ordinanza di rilascio dell'immobile a far data dal 22.04.2016;

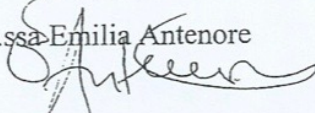
3) condanna _____ al pagamento in favore di _____ a titolo di canoni scaduti, oneri accessori e indennità di occupazione maturati dal luglio 2015 sino alla data del rilascio dell'immobile (19/05/2016) della somma di € 31.900,00, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo;

4) rigetta la domanda riconvenzionale avanzata dalla intimata opponente;

5) condanna l'intimata – opponente alla refusione in favore della intimante opposta delle spese processuali liquidate in € 3.276,00, di cui € 175,50 per spese documentate, oltre rimborso spese generali 15%, I.v.a. e Cassa Avvocati come per legge;

6) indica in giorni 15 il termine per il deposito della motivazione.

Milano, 30/09/2016.

Il Giudice
dott.ssa Emilia Antenore


La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO



Milano, 14 OTT 2016
