

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott.ssa Arianna Chiarentin,
ex art. 429 c.p.c. ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

E., con il patrocinio dell'avv. M., elettivamente domiciliata in MILANO

C., con il patrocinio dell'avv. M., elettivamente domiciliata in MILANO

RICORRENTE

contro

F., con il patrocinio dell'avv. R. elettivamente domiciliato in MILANO

RESISTENTE

CONCLUSIONI: le parti, a seguito di discussione orale, hanno concluso come in atti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di intimazione di sfratto per morosità ritualmente notificato E. e C. citavano in giudizio per la convalida F. esponendo:

che con contratto di locazione con patto di futura vendita sottoscritto in data 18 novembre 2015 A. , madre delle intimanti, aveva concesso in locazione ad uso abitativo a F. l'immobile sito in Basiglio...;

che in data 16 maggio 2016 era deceduta A. e le figlie odierne intimanti erano subentrate *ex latere locatoris* nel contratto di locazione in essere con il conduttore F.;

che il conduttore dal mese di gennaio 2018 si era reso moroso nel pagamento del canone e delle spese condominiali per l'importo totale di € 11.798,45.

Le intimanti chiedevano, pertanto, la convalida dello sfratto nei confronti di F. e la condanna del medesimo all'immediato rilascio dell'immobile, nonché al pagamento dei corrispettivi locatizi rimasti insoluti.

Si costituiva F. il quale eccepiva in via pregiudiziale la carenza di legittimazione attiva delle intimanti per non avere dato prova dell'accettazione della eredità e dell'avvenuta voltura del contratto presso la competente Agenzia delle Entrate.

Nel merito, l'intimato chiedeva il rigetto delle domande azionate con l'intimazione di sfratto senza contestare il mancato pagamento dei canoni e delle spese condominiali, ma svolgendo eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c.

Ad avviso del conduttore, egli aveva legittimamente sospeso il pagamento del canone a fronte della condotta delle intimanti le quali non avevano dato prova della proprietà in capo alle medesime dell'immobile e non avevano collaborato affinché si potesse perfezionare il contratto di compravendita cui era funzionale la locazione.

Disposto il mutamento del rito con ordinanza del 20 dicembre 2018, le parti depositavano nei termini le memorie integrative.

E. e C., nella propria memoria, chiedevano il rigetto dell'eccezione di carenza di legittimazione attiva ed insistevano per la declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, nonché per la

condanna del medesimo al pagamento dell'importo di € 19.228,68 a titolo di canoni e spese insoluti.

Fabio Lettieri, nella propria memoria, insisteva nell'eccezione pregiudiziale di carenza di legittimazione attiva delle intimanti; nel merito, ed in via riconvenzionale chiedeva: *"Accertato e dichiarato che il contratto di locazione con patto di futura vendita sottoscritto dal sig. L. e dalla defunta A. il 18/11/2015 è un contratto tipico, disciplinato dall'art 23 del DL 133/2014 come convertito in Legge 164/2014; accertato e dichiarato altresì che la condotta tenuta dalle presunte intestatarie del contratto de quo non abbia consentito la vendita dell'immobile sito in Basiglio...integrando gli estremi dell'inadempimento contrattuale per fatto e colpa del concedente, ai sensi del comma 5 dell'art. 23 del DL 133/2014, dichiarare risolto il contratto di locazione con patto di futura vendita del 18/11/2015 per inadempimento del concedente e, per l'effetto, rigettare tutte le domande avanzate dalle sig.re D. nella memoria integrativa 18/02/2019, con contestuale condanna delle predette sig.re E. e C., a corrispondere al sig. L. la parte di canoni imputata al corrispettivo della vendita e cioè € 28.300,00 oltre interessi legali e risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dal sig. L. a causa del grave inadempimento ex adverso maturato, con contestuale condanna alle spese del presente giudizio; In subordine, Qualora si ritenesse che il contratto di locazione con patto di futura vendita del 18/11/2015 non possa essere disciplinato dal comma 5 dell'art. 23 Del DL 133/2014, dichiarare comunque risolto il contratto di locazione con patto di futura vendita del 18/11/2015 per inadempimento del concedente e, per l'effetto, rigettare tutte le domande avanzate dalle sig.re E. e C. con contestuale condanna delle predette sig.re E. e C. a corrispondere un importo a titolo di risarcimento del danno quantificato nella parte di canoni imputata al corrispettivo della vendita e cioè € 28.300, oltre interessi legali, con contestuale condanna al pagamento delle spese di lite".*

Rilevata d'ufficio la mancata prova della registrazione del contratto e concesso un termine ex art. 101 c.p.c. per depositare brevi osservazioni al riguardo, la difesa delle intimanti produceva in data 14 novembre 2019 le ricevute dell'avvenuta registrazione del contratto. All'udienza odierna, all'esito della discussione orale, la causa veniva decisa mediante lettura del dispositivo e della motivazione.

Le domande svolte da E. e C. devono trovare accoglimento.

In via preliminare deve rigettarsi l'eccezione preliminare sollevata dalla difesa di F.

Deve, al riguardo, premettersi che il decesso del locatore non configura la fattispecie di cessione del contratto a favore dell'erede, bensì solo il suo subentro in qualità di soggetto che si sostituisce nei diritti patrimoniali del *de cuius*: *"La morte del locatore comporta solo una modificazione soggettiva del rapporto di locazione con il subentro degli eredi nella posizione del locatore e nei suoi obblighi e con il corrispettivo dovuto del conduttore di adempiere l'obbligazione relativa al pagamento del canone nei confronti degli eredi divenuti titolari della locazione"* (Cfr. Cass. n. 1811/1989).

Dagli atti di causa è emerso che:

1. in data 18 novembre 2015 veniva sottoscritto contratto di locazione con patto di futura vendita tra A., madre delle intimanti, e F. avente ad oggetto l'immobile sito in Basiglio (cfr. doc. 1 e relative ricevute di registrazione);
2. è stata presentata idonea dichiarazione di successione a seguito del decesso di A. avvenuto in data 16 maggio 2016 (cfr. doc. 2);
3. a seguito del decesso dell'originaria locatrice, il conduttore L. ha continuato a pagare regolarmente il canone di locazione alle fighe E. e C. sino al gennaio 2018, epoca in cui ha interrotto il pagamento del corrispettivo della locazione;
4. le odierne intimanti sin dal decesso della madre hanno regolarmente riscosso i canoni di locazione relativi all'immobile locato dal L..

Gli elementi di cui sopra sono sicuramente sufficienti per potere concludere nel senso che le odierne intimanti E. e C. hanno posto in essere comportamenti che presupponevano la volontà di accettare l'eredità della defunta madre A. e che non avrebbero avuto il diritto di fare se non nella qualità di eredi, come prescrive l'art. 476 del codice civile nonché l'unanime giurisprudenza di legittimità secondo cui *"L'accettazione tacita di eredità, che si ha quando il chiamato all'eredità compie un atto*

che presuppone la sua volontà di accettare e che non avrebbe diritto di compiere se non nella qualità di erede, può essere desunta anche dal comportamento del chiamato, che abbia posto in essere una serie di atti incompatibili con la volontà di rinunciare o che siano concludenti e significativi della volontà di accettare" (Cfr. sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 10796 del 11 maggio 2009). Nella specie, non solo deve osservarsi che *"la riscossione dei canoni di locazione di un bene ereditario, quale atto dispositivo e non meramente conservativo, integra accettazione tacita dell'eredità, ai sensi dell'art. 476 c.c."* (Cass. 6-2-2014 n. 2743), ma anche che il conduttore F. ha regolarmente corrisposto il canone alle odierne intimanti dal 2016 sino al gennaio 2018, circostanza da cui può desumersi che egli fosse perfettamente consapevole della loro legittimazione a riscuoterlo.

Da ultimo, deve osservarsi come nessuna valenza possa attribuirsi alla mancata voltura del contratto all'Agenzia dell'Entrate da parte di E. e C., da qualificarsi quale mero adempimento fiscale privo di riflessi sulla qualificazione delle medesime quali eredi.

Venendo al merito, la domanda con cui E. e C. chiedono dichiararsi la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore F. è fondata.

Recita l'art. 2 del *"contratto di locazione con patto di futura vendita"* sottoscritto in data 18.11.2015 tra l'originaria locatrice A. ed il conduttore F. che: *"Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone e spese accessorie costituirà motivo di decadenza del patto di futura vendita"*.

Le parti hanno, dunque, contrattato e stabilito che il patto di futura vendita fosse risolutivamente condizionato, al mancato pagamento integrale del corrispettivo della locazione.

Trattasi di condizione risolutiva del tutto valida ed efficace, essendo del tutto inconferente il richiamo da parte della difesa dell'intimato ad una sua nullità in quanto non doppiamente sottoscritta.

L'efficacia della clausola vessatoria è, infatti, subordinata alla specifica approvazione per iscritto nei soli casi in cui sia inserita in contratti con condizioni generali predisposte da imo solo dei contraenti ovvero conclusi mediante sottoscrizione di moduli o formulari. Per cui la

Sentenza n. 11563/2019 pubbl. il 12/12/2019
RG n. 47113/2018
Reperì n. 9218/2019 del 13/12/2019

specificata approvazione non è necessaria quando il contratto - come nella specie - sia stato redatto da entrambi i contraenti e riflette, anche nella clausola vessatoria, il risultato dell'incontro delle volontà delle parti e non la regolamentazione preconstituita da una sola di esse.

Ciò premesso, è circostanza incontestata e pacifica che il L. avesse del tutto sospeso il pagamento del canone e delle spese accessorie dal gennaio 2018, pur continuando tuttavia a godere dell'immobile locato.

Né vale a giustificare l'integrale sospensione nel pagamento dei corrispettivi locatizi ai sensi dell'art. 1460 c.c. la circostanza, allegata dal L., secondo cui le intimanti non avrebbero adeguatamente garantito di essere le reali proprietarie dell'immobile, rifiutandosi di fornire idonea documentazione al riguardo.

Trattasi, infatti, di circostanza non solo smentita dalla documentazione agli atti di causa (cfr. docc. 12-15), ma che - in ogni caso - sarebbe stata comunque del tutto inidonea a giustificare la sospensione integrale del pagamento del canone e delle spese accessorie da parte del L., anche alla luce dei limiti imposti dall'interpretazione giurisprudenziale del principio di cui all'art. 1460 c.c. che, seppure in tema di vizi, ha affermato che *"in tema di inadempimento contrattuale vale la regola che l'exceptio non vite adimpleti contractus", di cui all'articolo 1460 cod. civ., si fonda su due presupposti: l'esistenza dell'inadempimento anche dell'altra parte e la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, bensì in relazione alla situazione oggettiva. In applicazione di tale principio, qualora un conduttore abbia continuato a godere dell'immobile locato, pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perchè tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore"* (Cfr. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 8425 del 11/04/2006); e ancora *"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 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*

Sentenza n. 11563/2019 pubbl. il 12/12/2019
RG n. 47113/2018
Reperì n. 9218/2019 del 13/12/2019

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" (Cfr. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 14739 del 13/07/2005).

L'integrale sospensione da parte di F. nel pagamento dei corrispettivi locatizi, pur continuando egli a godere pienamente dell'immobile locato non giustifica, dunque, l'integrale sospensione nel pagamento dei corrispettivi locatizi non sussistendo alcun rapporto di proporzionalità con - anche a volerlo ritenere integrato - l'allegato inadempimento delle E. e C..

Deve dunque concludersi, ai sensi dell'art. 2 del contratto per cui è causa, per la risoluzione del patto di futura vendita, nonché del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1455 c.c.

Deve, infatti, qualificarsi grave l'inadempimento del F. alle obbligazioni derivanti dal contratto per cui è causa, avendo egli maturato una morosità, sino alla riconsegna avvenuta nel dicembre 2018, pari ad € 19.228,68.

Del resto, la stessa norma citata dalla difesa del F., ovvero l'art. 23 comma 5 del D.L. 133/2014, prevede che *"In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto"*.

Segue la condanna di F. al pagamento di € 19.228,68 a favore di E. e C. a titolo di corrispettivi rimasti insoluti e non specificamente contestati nel quantum da parte della difesa del resistente.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra domanda, istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

Sentenza n. 11623/2019 pubbl. il 12/12/2019
RG n. 54896/2018
Repert. n. 9267/2019 del 16/12/2019

- 1) dichiara la risoluzione del contratto di locazione stipulato inter partes per inadempimento imputabile a F.;
- 2) condanna F. al pagamento a favore di E. e C. della somma di € 19.228,68;
- 3) condanna F. alla rifusione a favore di E. e C. delle spese di lite, che liquida in complessivi Euro 118,50 per spese documentate ed Euro 4.500,00 per compensi, oltre 15% spese generali IVA e CPA come per legge.

Sentenza resa *ex* articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano, lì 12/12/2019

Il Giudice

Doti. Arianna Chiarentin