



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

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Marco Manunta ha pronunciato la seguente
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 66648/2015 R.G. promossa da:

_____, (C.F. _____) con il patrocinio dell'avv. GALLI FRANCESCO
MARIA e dell'avv. BOSCHI ANTONELLA (BSCNNL67H43F205K) VIALE BERENGARIO, 9
20149 MILANO, con elezione di domicilio in VIALE BERENGARIO, 19 20149 MILANO presso
l'avvocato suddetto

INTIMANTE-RICORRENTE

contro

_____, (C.F. _____), con il patrocinio dell'avv. _____
, con elezione di domicilio in VIA _____ MILANO presso lo
studio 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:

- _____ intimava alla _____ lo sfratto per morosità
relativamente all'immobile sito in Pessano c/Bornago (MI), via _____
- l'intimata si opponeva alla convalida eccependo che aveva riconsegnato le chiavi dell'immobile
con raccomandata del 30.10.15 e che, comunque, doveva computarsi a credito del conduttore il
valore delle migliorie apportate all'immobile, oltre alla detrazione dell'importo di cui alla cauzione
di € 7.500,00;
- emessa ordinanza di rilascio con riserva delle eccezioni e disposto il mutamento del rito, la causa,
rinviata per la discussione, è stata decisa, dandosi lettura del dispositivo della presente sentenza;

ritenuto in diritto che:

- il rapporto locativo è documentato dal contratto in atti, regolarmente registrato;
- la morosità non è contestata;
- l'inadempimento ascrivibile alla parte intimata è certamente di non scarsa importanza e comporta la
pronuncia di risoluzione del contratto di locazione;



- va, quindi, confermata l'ordinanza di rilascio, posto che l'invio con raccomandata delle chiavi non è equiparabile alla riconsegna dell'immobile, che presuppone anche l'esame in contraddittorio delle condizioni del bene e l'accettazione della restituzione da parte del locatore;
- va accolta anche la domanda di condanna della parte intimata al pagamento dei corrispettivi insoluti; oltre ai canoni maturati alla data di notifica dell'intimazione di sfratto (€ 25.454,00) sono dovuti anche i canoni maturati fino al rilascio per effetto dell'esecuzione; infatti, essendosi l'intimato sempre sottratto alla formale riconsegna in contraddittorio del bene, l'intimante risulta essersi dovuta attivare esecutivamente, tanto che al primo accesso (il 25.2.16) l'Ufficiale Giudiziario ha dovuto rinviare lo soggio al 3.3.16, data in cui è avvenuta l'effettiva reimmissione in possesso della locatrice;
- pertanto, risultano dovuti i canoni fino al 3.3.16 per un ammontare complessivo di € 36.897,00 oltre interessi dalle singole scadenze al saldo;
- dall'importo suddetto va detratta la cauzione, che deve essere restituita non avendo la locatrice avanzato riserve sulle condizioni dell'immobile rilasciato, nonché i pagamenti parziali eseguiti nelle more per complessivi € 5.500,00;
- il controcredito opposto in compensazione dell'intimato per indennità da miglioramenti e addizioni è insussistente: l'art.9 del contratto di locazione in atti prevede, infatti, che *"i miglioramenti e le addizioni eseguiti dal conduttore resteranno a favore del locatore al termine della locazione senza alcun compenso anche se autorizzati"*;
- pertanto, la somma dovuta dall'intimata ammonta ad € 23.897,00 oltre interessi;
- le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo;

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, rigettata ogni diversa domanda, eccezione o istanza, così decide:

- 1) Dichiaro risolto per inadempimento della parte intimata il contratto di locazione in data 1.6.06, relativo all'immobile sito in Pessano c/Bornago (MI), via _____, consistente in un capannone industriale e pertinenze, riportato nel catasto urbano al foglio _____, particella _____, zona cat. D7.
- 2) Conferma l'ordinanza di rilascio in data 16.11.15, dando atto dell'avvenuto rilascio nelle more.
- 3) Operata la compensazione con il credito dell'intimata per restituzione della cauzione e detratti gli acconti versati nelle more, condanna la parte intimata a pagare all'intimante la somma di € 23.897,00 oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo.
- 4) Condanna, inoltre, la parte intimata a rifondere all'intimante le spese di giudizio, liquidate in € 1.267,00, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge, per la fase sommaria; in € 4.200,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge, per la presente fase.

Milano 23/11/2016

Il Giudice
Dott. Marco Manunta

