



SENT. N° 9046/09
REP. N° 8159/09

**Repubblica Italiana
In nome del Popolo Italiano
Il Tribunale di Milano
TREDICESIMA**

nella persona del giudice unico Dott. CESIRA D'ANELLA
sulle conclusioni precisate ha pronunciato la seguente

Sentenza

nella causa civile iscritta al R.G. n. 47341 /2007 promossa da:

[REDACTED]
elettivamente domiciliato in VIA **[REDACTED]** presso l'
Avvocato **[REDACTED]** che la/lo rappresenta e
difende;

Attore

Contro

[REDACTED] elettivamente
domiciliato in VIA **[REDACTED]** presso l'Avvocato **[REDACTED]**
[REDACTED]

Convenuto

Conclusioni

NONCHÉ

[REDACTED]

CONDANNATO CONTUMAZIA

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 12.7.2007 la [redacted] di [redacted] & C., dopo aver premesso di aver concesso in locazione a [redacted] l'immobile sito in Milano via [redacted] con contratto in data 18.1.2005 per la durata di quattro anni + quattro, ha dedotto che le parti avevano risolto consensualmente il contratto per la data del 17.6.2007 ed ha lamentato che il conduttore aveva rilasciato l'immobile in ritardo rispetto al termine convenuto.

Pertanto, in virtù della penale pattuita dalle parti con la stipula del contratto di locazione, ha chiesto condannarsi il resistente al risarcimento dei danni, così come pattuito alla clausola n. 16 del contratto, oltre al pagamento del canone di locazione relativo al periodo 17.5.2007/17.6.2007 ed alle spese condominiali.

[redacted], costituitosi in giudizio, ha eccepito di essersi trovato nell'obiettiva impossibilità di restituire l'immobile nel termine pattuito in quanto, dopo avervi fatto entrare temporaneamente a titolo di mera ospitalità tale [redacted] quest'ultimo si era rifiutato di rilasciare l'appartamento, costringendo esso [redacted] ad instaurare un procedimento d'urgenza, ex art. 700 c.p.c., al fine di ottenere il rilascio coattivo dell'appartamento.

Ha insistito pertanto per il rigetto delle domande avverse.

[redacted] è rimasto contumace.

All'udienza del 7.7.2009, in assenza di istruttoria orale, il giudice ha pronunciato sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

Tutto ciò premesso il Tribunale osserva quanto segue.

Preliminarmente deve dichiararsi cessata la materia del contendere in punto "rilascio dell'immobile locato" in quanto è pacifico tra le parti, così come riconosciuto da parte ricorrente a verbale d'udienza del 18.6.2008, che l'immobile è stato effettivamente rilasciato dal terzo occupante, [REDACTED]

E' altrettanto pacifico tra le parti, così come ha dedotto parte ricorrente nell'atto introduttivo del giudizio, che il contratto di locazione inter partes si era risolto consensualmente per la data del 17.6.2007.

Pertanto il conduttore è senz'altro tenuto al pagamento del canone di locazione, maturato nel periodo 17.5.2007/17.6.2007, atteso che il contratto era stato pacificamente eseguito dalle parti fino al 17.6.2007.

Pertanto [REDACTED] deve essere condannato al pagamento della somma di euro 950,00 oltre agli interessi legali dal 18.6.2007 al saldo.

Peraltro, attesa la risoluzione consensuale del contratto di locazione, non ricorrono le condizioni per il pagamento della clausola penale, prevista al punto 16 del contratto, così formulata: *"In caso di mancato rilascio del bene locato alle scadenze di legge, il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore la somma di euro 30,00 per ogni giorno di ritardo a titolo di penale, oltre al canone e spese condominiali"*.

Invero, posto che la clausola penale è stata espressamente pattuita soltanto per l'ipotesi di "cessazione del contratto di locazione" alle scadenze di legge, tale clausola non può ritenersi applicabile nella diversa ipotesi di "risoluzione consensuale" anteriore alla scadenza, perché differenti sono le *ratio* delle due fattispecie.

Invero, posto che la clausola penale è diretta a determinare in via anticipata la misura del danno, conseguente al ritardo nell'adempimento dell'obbligazione, soltanto il ritardo nel rilascio dell'immobile rispetto alla scadenza legale determina una fattispecie, predeterminata di "ritardo colpevole", tale da giustificare l'applicazione della clausola penale pattuita.

Né può essere compiuta un'interpretazione estensiva della predetta clausola penale, in quanto essa può riferirsi soltanto alle obbligazioni assunte con certezza dalle parti al momento della sua stipulazione.

In ogni caso occorre considerare che, secondo il più recente orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 19139/05) l'obbligo di risarcimento del danno, di cui all'art. 1591 c.c., non ricorre nelle ipotesi in cui il conduttore dimostri di aver fatto tutto il possibile per restituire la cosa locata, occupata da terzi, "esercitando tutti i mezzi previsti dall'ordinamento per ottenerne l'estromissione, senza raggiungere il risultato richiesto" (così espressamente la pronuncia da ultimo citata).

Nel caso di specie la circostanza, pacifica tra le parti, che il conduttore abbia tempestivamente promosso azione di rilascio in via d'urgenza al fine di consentire a parte locatrice di pervenire nella disponibilità della cosa locata evidenzia come non possa ritenersi "responsabile" del ritardo con cui parte locatrice ha conseguito la restituzione dell'immobile.

Per tali motivi la domanda di risarcimento del danno deve essere respinta.

Debbono essere respinte, perché non provate, le altre domande svolte da parte
ricorrente.

Ricorrono giusti motivi, in considerazione della particolarità del caso trattato e
dell'obiettiva esiguità dell'importo dovuto da parte resistente, per dichiarare
integralmente compensate le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e
deduzione disattesa:

Dichiara cessata la materia del contendere in punto "rilascio dell'immobile locato";

Condanna **[REDACTED]** a pagare a parte ricorrente la somma di euro 950,00 oltre
agli interessi legali dal 18.6.2007 al saldo;

Respinge le altre domande di parte ricorrente;

Dichiara compensate tra le parti le spese di lite.

Milano 7.7.2009

Il giudice unico

