

REP. N° 5181/06
REP. N° 6738/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE
TREDICESIMA

nella persona del giudice unico Dott. Cesira D'ANELLA
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 24465/2003 R.G.
promossa da:

[redacted] elettivamente domiciliata in
[redacted] presso e nello studio
dell'avv. [redacted] che la rappresenta e difende;

ATTRICE

contro:

[redacted]
elettivamente domiciliato in [redacted]
presso e nello studio dell'avv. [redacted] che lo
rappresenta e difende;

CONVENUTO



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 8.4.2003 la [REDACTED] [REDACTED] a citava in giudizio [REDACTED] esponendo che con contratto in data 29.9.1994 essa attrice aveva stipulato un contratto di locazione ad uso diverso relativo all'immobile, sito [REDACTED] di proprietà del convenuto; che in data 21.9.1994 aveva versato al locatore deposito cauzionale dell'importo di euro [REDACTED]; che durante il rapporto di locazione essa attrice aveva ottenuto dal proprietario l'autorizzazione a costruire una parete di cartongesso; che in data 3.6.1999 aveva inviato disdetta del contratto e il 29.9.00, d'accordo con la proprietà, aveva consegnato le chiavi a mani del portiere dello stabile. Esponeva poi che in tale circostanza la proprietà aveva chiesto la rimessione in pristino dei locali con l'abbattimento della parete di cartongesso e per questo motivo si era rifiutata di restituire il deposito cauzionale; che essa attrice aveva commissionato l'esecuzione delle opere, ultimate in data 20.11.00; che tuttavia il locatore aveva nuovamente rifiutato la restituzione del deposito cauzionale, adducendo il ritardo nella consegna dell'immobile locato.

Tutto ciò premesso, deduceva parte attrice che, avendo il locatore richiesto la rimessione in pristino dei locali soltanto in data 29.9.00, essa attrice aveva dovuto provvedere all'esecuzione delle opere soltanto successivamente alla scadenza contrattuale.

Per tali motivi formulava domanda di restituzione del deposito cauzionale di euro [REDACTED] oltre agli interessi legali maturati dal 29.9.1995 al saldo.

Parte convenuta si costituiva in giudizio contestando la domanda in fatto ed in diritto. In particolare deduceva che esso convenuto aveva manifestato la volontà di ottenere la rimessione in pristino dei locali sin dal momento in cui aveva sottoscritto la relativa dichiarazione inviata alla Pubblica Amministrazione; contestava inoltre di aver accettato la riconsegna dei locali a mezzo del portiere e sosteneva che i lavori di rimessione in pristino non erano stati ultimati il 20.11.00, bensì il 17.1.2001.

Deduceva pertanto che il ritardo con cui la conduttrice aveva provveduto alla rimessione in pristino dei locali determinava l'obbligo della medesima di provvedere al pagamento del corrispettivo e degli oneri accessori dovuti per il periodo di effettiva occupazione dell'immobile, ovvero dal 29.9.00 al 15.1.2001.

Eccepiva pertanto la compensazione tra il credito per il deposito cauzionale ed il proprio maggior credito di euro [REDACTED]

Eccepiva inoltre la prescrizione degli interessi ed accessori per il periodo 23.2.1996-29.9.1998.

Per tali motivi chiedeva respingersi la domanda di parte attrice e, in via riconvenzionale, condannarsi parte convenuta al pagamento del residuo importo di euro [REDACTED] oltre agli interessi legali dal 15.1.2001 al saldo.

Il giudice disponeva il mutamento del rito ex art. 447 bis c.p.c. ed espletava le prove orali articolate dalle parti; infine all'udienza del 3.5.2006 al termine della discussione orale pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione di compensazione sollevata da parte convenuta è infondata e pertanto deve essere respinta.

Invero secondo il costante indirizzo della Suprema Corte è legittimo il rifiuto del locatore di accettare la restituzione della cosa locata sino a quando il conduttore non l'abbia rimessa in pristino stato (cfr. ad esempio Cass. 30.8.1995 n. 9207), in adempimento dell'obbligo prescritto dall'art. 1590 c.c.

Nel caso di specie risulta pacificamente dall'interrogatorio formale del convenuto che il proprietario aveva acconsentito a far consegnare le chiavi al portiere dello stabile per permettere alla [REDACTED] di demolire la parete di cartongesso ed eseguire così la rimessione in pristino dei locali.

Pertanto la restituzione delle chiavi al portiere ha assunto l'inequivoco significato di restituzione della cosa locata: ed invero occorre considerare che, dal momento in cui la [REDACTED] aveva restituito le chiavi al portiere dello stabile, la conduttrice aveva perduto la disponibilità dell'immobile locato, tanto è vero che, secondo gli stessi accordi raggiunti dalle parti, essa era autorizzata ad entrare nell'immobile soltanto al limitato scopo di effettuare la rimessione in pristino dei locali.

Conseguentemente non può ritenersi che nel caso di specie il locatore abbia rifiutato la restituzione dell'immobile locato fino al momento della rimessione in pristino, in quanto il comportamento tenuto dalle parti (consegna delle chiavi al portiere ed utilizzo dell'immobile al limitato fine di effettuare i lavori di rimozione della parete di cartongesso) ^{evidenziano} ~~evidenziano~~ come il locatore avesse accettato la restituzione dei

locali e avesse soltanto preteso di far effettuare i lavori di rimessione in pristino a cura e spese della parte conduttrice.

Per tali motivi non può ritenersi che la [redacted] fosse tenuta al pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori fino al momento in cui avesse terminato i lavori di ripristino, in quanto tale domanda presuppone che il contratto di locazione fosse ancora vigente tra le parti.

Al contrario il comportamento tenuto dalle parti evidenzia come il contratto fosse cessato ^{nel} momento in cui la parte conduttrice aveva restituito le chiavi dell'immobile.

E del resto, ove il locatore avesse inteso rifiutare la restituzione della cosa locata fino al momento della sua rimessione in pristino, avrebbe lasciato le chiavi nella completa disponibilità della parte conduttrice e avrebbe richiesto la restituzione dei locali al termine dei lavori di ripristino.

Invece è pacifico tra le parti che la parte conduttrice non ha più offerto la restituzione delle chiavi, ritenendosi ormai liberata dal vincolo contrattuale con la consegna delle chiavi al portiere, né risulta che il locatore abbia mai preteso la riconsegna dell'immobile una volta ultimati i lavori.

Per tali motivi deve ritenersi che l'obbligo di parte attrice di pagamento del canone e degli oneri accessori fosse cessato in data 29.9.00.

Per converso merita accoglimento la domanda di parte attrice di restituzione del deposito cauzionale, pari ad euro [redacted] in quanto la sua funzione di garanzia è venuta meno nel momento in cui è cessato il vincolo contrattuale.

In accoglimento dell'eccezione di prescrizione gli interessi legali debbono essere calcolati dal di della domanda (rappresentata dalla missiva inviata il 23.2.2001) al saldo.

Il pagamento delle spese processuali, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza.

P.Q.M.

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

Condanna [redacted] a restituire alla R [redacted] la somma di euro [redacted] oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo;

Respinge la domanda riconvenzionale di parte convenuta;

Condanna parte convenuta alla rifusione delle spese processuali avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro [redacted] euro [redacted] spese imp., euro [redacted] spese esenti, euro [redacted] per diritti, euro [redacted] (onorari) oltre iva, cpa e rimborso forf. 12,5%.

Milano 3.5.06

Il giudice unico

[Handwritten signature]

