

N. Sent. Cont.
N. 38871/2005 R.G.

N.° 7526/06
N.° 5987/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott.

Caterina Macchi, ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]
rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] in forza di delega a margine
del ricorso in opposizione

- ATTORE OPPONENTE -

CONTRO

[REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] in forza di delega a margine della
comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTA OPPOSTA -

oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 1 giugno 2005 il signor [REDAZIONE] proponeva opposizione al D.L. n. 63836/04, avente ad oggetto il pagamento di canoni di locazione a favore della locatrice [REDAZIONE] esponendo: che nel maggio del 2003 egli aveva stipulato con la [REDAZIONE] un contratto di locazione dell'appartamento di [REDAZIONE] con decorrenza iniziale 1 giugno 2003; che tale unità immobiliare era stata individuata grazie alle segnalazioni della mediatrice [REDAZIONE] dell'omonimo studio immobiliare; che in data 10 marzo 2004, dovendo far ritorno a Roma per sopravvenuti motivi di lavoro, egli aveva consegnato alla signora [REDAZIONE] una comunicazione con cui si dichiarava di lasciare l'immobile a far data dal 31 maggio 2004; che la predetta [REDAZIONE] con cui erano stati intrattenuti tutti i rapporti afferenti la locazione per conto della proprietà, aveva acconsentito alla proposta di rilascio anticipato dell'immobile, ingenerando in capo all'odierno esponente l'incolpevole affidamento avente ad oggetto il mutuo consenso alla risoluzione anticipata del vincolo negoziale; che inopinatamente la società locatrice, nel settembre del 2004, aveva inoltrato una missiva al conduttore [REDAZIONE] con cui si invitava lo stesso al pagamento dei canoni di locazione relativi al trimestre giugno-agosto 2004, invocando all'uopo il contenuto della clausola n. 3 del contratto di locazione che prevede, per l'esercizio della facoltà di recesso, un termine di preavviso di almeno sei mesi.

Tanto premesso, il signor [REDAZIONE] chiedeva, previo accertamento dell'avvenuta risoluzione del contratto di locazione per mutuo consenso a far data al 31 maggio 2004 e della rinuncia da parte della società locatrice al pagamento dei canoni di locazione afferenti al trimestre giugno-agosto 2004, l'accoglimento dell'opposizione e la conseguente revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Si costituiva in giudizio la società locatrice G.I.D.L.I., contestando in fatto e in diritto il merito delle pretese fatte valere dal [REDAZIONE]

In particolare la locatrice evidenziava che lo studio [REDAZIONE] di mediazione immobiliare non era stato dotato, da parte della proprietà, di alcun potere rappresentativo in merito alla vicenda sostanziale dedotta nel contratto di locazione, limitandosi lo stesso a svolgere esclusivamente gli usuali compiti che spettano a qualsivoglia mediatore; che tutti gli adempimenti contrattuali, quali la redazione e l'invio delle fatture trimestrali, l'incasso dei

canoni di locazione, i solleciti di pagamento, il rilascio delle quietanze, ecc., erano stati gestiti direttamente dalla [redacted] senza delega di sorta alla signora [redacted] che la lettera di disdetta anticipata del contratto, priva del requisito contrattualmente previsto nell'art. 3 dell'inoltro con raccomandata con ricevuta di ritorno, consegnata dal conduttore a mani della signora [redacted] e successivamente inoltrata da quest'ultima all'amministratore della società locatrice, non era stata accettata dalla proprietà; che la mediatrice [redacted] aveva informato il conduttore [redacted] circa il rifiuto della proprietà del recesso anticipato senza che lo stesso opponesse alcunché; che giammai il comportamento tenuto dalla locatrice avrebbe potuto ingenerare un legittimo affidamento in capo al conduttore circa l'esistenza di poteri di rappresentanza negoziale in capo alla signora [redacted] e relativi alla sorte del contratto di locazione, atteso che generalmente il mediatore non è munito di poteri di rappresentanza e che l'affidamento ingenerato deve essere incolpevole ed immune da errori, circostanza quest'ultima che nella vicenda in esame non si poteva dire integrata; che infine ogni modifica del contratto avrebbe dovuto essere provata per iscritto, secondo quanto previsto dall'art. 18 del suddetto contratto.

Tanto premesso, la s.r.l. G.I.D.I. chiedeva la conferma del D.I. opposto e la condanna del conduttore al pagamento della somma di Euro [redacted] oltre interessi legali dal dovuto al saldo.

Con ordinanza emessa fuori udienza il Giudice, previa concessione della provvisoria esecuzione al decreto ingiuntivo opposto, non ammetteva le prove orali dedotte dalle parti ritenendole ininfluenti ai fini del decidere.

Indi, dopo un'esauriente discussione, il Giudice pronunciava sentenza dando immediata lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa questo Tribunale che l'opposizione azionata dal signor [redacted] avverso la pretesa creditoria della [redacted] vada respinta per le ragioni che si passa di seguito ad evidenziare.

E' pacifica tra le parti l'esistenza di un valido contratto di locazione, tra le stesse stipulato, che ha previsto all'art. 3 la facoltà in capo al conduttore "di recedere anticipatamente, a partire dalla seconda annualità, con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi al locatore a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o equivalente" (vedi doc. n. 1

fascicolo parte opposta), così come non è sorta contestazione alcuna per quanto concerne la sorte capitale azionata con il procedimento monitorio.

L'oggetto del contendere riguarda il momento a partire dal quale ha prodotto effetti il recesso anticipato dal contratto comunicato in data 10 marzo 2004 dal conduttore [redacted] alla proprietà (vedi doc. n. 2 fascicolo parte opposta), ed in particolare se tale recesso debba farsi cadere al 31 maggio 2004, come sostenuto dall'opponente, o posticiparsi alla fine di agosto 2004, così come ribadito dalla società locatrice opposta.

Ritiene questo Giudice che per risolvere il contrasto occorra far riferimento al contenuto del predetto art. 3 il cui tenore letterale prevede inequivocabilmente un preavviso minimo di sei mesi ai fini dell'esercizio da parte del conduttore della facoltà di recedere dal contratto e che, di conseguenza, quest'ultimo sia tenuto a corrispondere alla società locatrice i canoni relativi al trimestre giugno-agosto 2004, continuando la locazione a spiegare effetti negoziali fino alla fine di agosto del 2004. Prive di fondamento alcuno si palesano le argomentazioni addotte da parte opponente circa l'apparente sussistenza, in capo alla mediatrice immobiliare signora [redacted], di poteri rappresentativi della proprietà ai fini della disposizione delle pretese sostanziali nascenti dal contratto per cui è causa, tali da consentire alla [redacted] di anticipare gli effetti risolutivi del contratto e di rinunciare ai canoni per il periodo di durata del preavviso per conto della sedicente [redacted] mandante. Della situazione di apparenza che avrebbe determinato la risoluzione consensuale anticipata del vincolo al 31 maggio 2004 mancano infatti tutti gli elementi costitutivi, ed in particolar modo sia l'elemento oggettivo dell'esistenza di circostanze univoche tali da ingenerare un legittimo affidamento circa la sussistenza di poteri negoziali in capo alla mediatrice [redacted], sia l'elemento soggettivo dell'assenza di colpa del conduttore [redacted].

Quanto alle circostanze di fatto attestanti la situazione di apparenza basta rilevare che tutta la documentazione afferente il contratto è intestata o indirizzata alla [redacted] locatrice (vedi la missiva contenente il recesso anticipato del 10 marzo 2004 del conduttore sub doc. n. 2.fascicolo opponente, o le fatture per il pagamento dei canoni), mentre al contrario manca agli atti qualsivoglia documentazione da cui si possa evincere un potere negoziale in capo alla [redacted] e tale da insinuare in capo al ricorrente l'affidamento circa l'anticipata risoluzione del vincolo.

Difetta poi in capo al conduttore l'elemento soggettivo dell'assenza di colpa per essere lo stesso in una situazione di errore inescusabile, dal momento che, non essendo nella

generalità dei casi il mediatore fornito di poteri rappresentativi, il [REDACTED] avrebbe dovuto pretendere dal sedicente mandatario una valida procura attestante l'esistenza di poteri rappresentativi; il conduttore pertanto non può far valere un legittimo affidamento che, come sostenuto dalla prevalente giurisprudenza di legittimità (vedi la sentenza del Supremo Collegio n. 20906 del 27/10/2005 rv. n. 584570), non può essere invocato da chi versi in una situazione di colpa (riconducibile alla negligenza) per aver trascurato l'obbligo, derivante dalla stessa legge oltre che dall'osservanza delle norme di comune prudenza, di accertarsi della realtà delle cose, facilmente controllabile, e per essersi affidato alla mera apparenza.

Dalle considerazioni che precedono consegue che si palesa fondata la pretesa creditoria fatta valere dalla società locatrice e che il conduttore deve essere condannato a pagare i canoni di locazioni relativi al periodo giugno-agosto 2004, avendo il contratto prodotto effetti giuridici sino alla scadenza dei sei mesi successivi all'esercizio della facoltà di recesso avvenuta in data 10 marzo 2004.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.

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

- 1) rigetta l'opposizione e conferma il D.I. n. 63836/04;
- 2) rigetta ogni altra domanda;
- 3) condanna l'opponente alla rifusione delle spese di lite in favore della convenuta opposta liquidate in € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti, € [REDACTED] per onorari; oltre rimborso forfetario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

Così deciso in Milano, il 22 giugno 2006.

Il Giudice

