

Sent. 7691/06  
Rep. 5772/06

N. Sent Cont. 2004  
N.40243/2004 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico  
dott.ssa Paola Folci, ex art.429 c.p.c.  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa

[Redacted] DA  
[Redacted]

-ATTORI-

CONTRO

[Redacted]  
[Redacted]

- CONVENUTO -

MOTIVI DELLA DECISIONE

I fatti pacifici rilevanti per la decisione della causa, sono rappresentati da :

- a) la stipulazione fra la propriet  [Redacted] e la soc. [Redacted] del contratto di locazione ad uso commerciale relativo all'immobile sito in [Redacted] con durata dal 1/4/2001 al 31/3/2007 (doc.1 fascicolo attore);
- b) la comunicazione di recesso inviata a mani dal conduttore datata 1/10/2003;
- c) l'avvenuto rilascio dei locali da parte del conduttore il 31/12/2003.

Sulla base di questa situazione fattuale si innesta la domanda dei locatori che hanno chiesto l'accertamento della illegittimità del recesso e conseguentemente la condanna della [redacted] al pagamento dei canoni e delle spese dall'1/1/2004 fino alla scadenza naturale del contratto.

La società convenuta ha negato di essere tenuta al pagamento dei canoni avendo dato tempestiva disdetta del contratto per gravi motivi.

Il Tribunale deve accertare se il recesso è stato valido ed efficace.

I locatori innanzitutto contestano la validità della disdetta perché consegnata a mani, non indicante gravi motivi e comunque inviata solo due mesi prima del rilascio.

*sf* Sul primo punto: E' orientamento costante della giurisprudenza che il recesso del <sup>conduttore</sup> locatore può essere manifestato sì con lettera raccomandata ma anche con "altre modalità equipollenti". tale può ben essere intesa raccomandata, consegnata a mani.

L'art. 27 l. 392/78 stabilisce che indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, qualora ricorrono gravi motivi, con preavviso di almeno sei mesi.

La disposizione contenuta nell'art. 27, disegna una figura di disdetta da parte del conduttore differente da quanto stabilito contrattualmente, purchè ricorrano i "gravi motivi".

Si tratta di stabilire quindi, se la soc. [redacted] abbia fatto legittimamente valere i gravi motivi che consentono l'interruzione del rapporto prima della scadenza.

Secondo l'insegnamento del giudice di legittimità ( Cass. 8/8/2002 n. 12020; Cass. 11/4/1997 n. 3168), i gravi motivi che consentono al conduttore di recedere dal contratto di locazione prima della naturale

scadenza, ex art. 27 l. 392/78, devono consistere in fatti estranei alla volontà del conduttore che siano tali da rendere gravosa la continuazione del rapporto.

In tale contesto, l'erogazione ridotta del servizio di riscaldamento come la mancanza di acqua calda, circostanze confermate dall'istruttoria orale, devono reputarsi idonee a permettere al conduttore di interrompere il rapporto.

Le rassicurazioni da parte della proprietà al momento della stipula del contratto, sull'esistenza di impianto di riscaldamento funzionante, così come dell'esistenza dell'acqua calda ( anch'esse provate con testi ), e l'impossibilità per il conduttore di verificare in quel momento la veridicità delle affermazioni , concretizzano l'ipotesi di "fattori oggettivamente imprevedibili alla costituzione del rapporto".

L'erogazione ridotta del riscaldamento, requisito essenziale per la piena vivibilità di un immobile nel periodo invernale, rende non economicamente più conveniente la prosecuzione del rapporto.

Quanto sopra detto, così come confermato dalle risultanze istruttorie, consentono di affermare che il recesso del contratto appare pienamente giustificato.

Il conduttore comunque, pur in presenza di gravi motivi, avrebbe dovuto rispettare il termine di preavviso di almeno sei mesi prima di dare esecuzione al recesso.

La lettera di disdetta è del 1/10/2003, il rilascio è avvenuto il 31/12/2003 cioè solo 2 mesi dopo, per cui al locatore è dovuto il pagamento di 4 mesi di canone, pari ad €

Non può invece essere accolta la domanda riconvenzionale di restituzione dei canoni in quanto appare sformata di prova la circostanza del totale inutilizzo del bene.

Durante la pur breve locazione, la [REDACTED] ha usufruito dei locali svolgendovi la propria attività.

In questa prospettiva il Tribunale ritiene di dover commisurare il danno subito dal conduttore nella ridotta fruizione del servizio di riscaldamento, con la conseguenza che il pregiudizio economico può essere computato in misura equitativa ( non essendo stata indicata specificatamente tale spesa ) pari al costo addebitato per il riscaldamento, tale costo va indicato in euro [REDACTED]. La cauzione di € [REDACTED] deve essere restituita con il computo degli interessi.

Vi sono evidenti ragioni, dato quanto sopra esposto, per compensare le spese di lite.

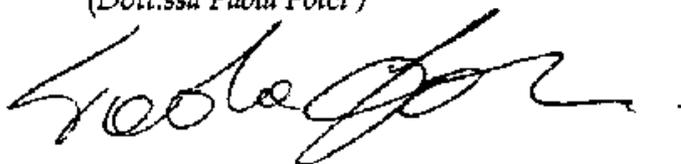
#### F. Q. M.

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

- 1) accerta la legittimità del recesso del conduttore;
- 2) condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] e [REDACTED] della somma di € [REDACTED] oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo;
- 3) condanna i ricorrenti a rifondere alla società convenuta la somma di € [REDACTED] oltre alla cauzione pari a € [REDACTED] agli interessi;
- 4) spese compensate
- 5) sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 27/6/06

Il Giudice  
(Dott.ssa Paola Folci)



**DEPOSITATO in CANCELLERIA**

Milano, 27 GIU. 2006



IL CANCELLIERE

