

N.7046/05
N. reg. sent.

SENT. N° 2728/07
REP. N° 2845/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione XIII Civile

ha pronunciato la seguente

s e n t e n z a

oggetto: risoluzione contratto di locazione
nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato posta in decisione all'udienza del 2.3.07 promossa con ricorso depositato in data 4.2.05

da

~~_____~~ rappresentata e difesa dall' avv. Michele Cordola come da delega a margine del ricorso con domicilio eletto presso lo studio del difensore sito in Milano c.so di Porta Vittoria 29

ricorrente

contro

~~_____~~ rappresentata e difesa dall'avv. Alberto Pasculli come da mandato a margine della memoria di resistenza con domicilio eletto presso lo studio dello stesso sito in Corsico Piazza della Pianta 10

resistente

Conclusioni delle parti: come da fogli allegati

Svolgimento del processo

Con ricorso ex art. 447 c.p.c. depositato il 4.2.05 la I. [redacted] s. nella sua qualità di proprietaria di un immobile sito in Milano, via Giovanni da Procida 7, locato ad uso commerciale alla [redacted], conveniva in giudizio quest'ultima al fine di sentire dichiarare l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione stipulato in data 1.11.01 per inadempimento della conduttrice e conseguire la condanna della stessa al risarcimento dei danni consistenti nell'ammontare dei canoni di locazione per un importo pari ad euro 7.300.

Assumeva la ricorrente che in data 31.3.04, a seguito della messa in liquidazione della società, la conduttrice era receduta unilateralmente provvedendo alla consegna delle chiavi senza corrispondere da tale momento alcunchè a titolo di canoni. Detta condotta si poneva in contrasto con le pattuizioni contrattuali non avendo la conduttrice rispettato il termine di preavviso minimo di cui all'art. 27 L. 392/78. Concludeva, pertanto, nel senso precisato.

La conduttrice si costituiva ritualmente in giudizio contestando l'avversa narrativa, essendosi - a suo dire - il contratto risolto consensualmente avendo la locatrice dato incondizionata accettazione alla restituzione dei locali. Chiedeva, dunque, il rigetto della domanda.

Senza svolgimento di attività istruttoria, all'udienza in data 2.3.07, previa discussione orale, la causa veniva decisa come da dispositivo di cui si dava lettura.

Motivi della decisione

La domanda è fondata.

La società ricorrente a sostegno della domanda ha invocato la violazione da parte della conduttrice delle disposizioni relative all'esercizio del recesso: detta ricostruzione ha trovato riscontro nella documentazione allegata avendo la [redacted] [redacted] violato sia le specifiche pattuizioni contrattuali sia la normativa codicistica. Invero, la clausola 1 del contratto allegato prevede testualmente che "il conduttore non potrà recedere anticipatamente": circostanza, questa, verificatasi nel caso di specie avendo la conduttrice riconsegnato i locali anteriormente alla prevista scadenza del 31.12.07. Detta condotta ha, altresì, violato il disposto di cui all'art. 27

102

comma VIII L.392/78 che prevede anche in relazione al recesso "per gravi motivi" il rispetto del periodo di preavviso pari ad un semestre, essendo pacifico che a far data dal 31.3.04 la conduttrice nulla ha più versato a titolo di canoni.

Ciò posto non risulta condivisibile l'argomento difensivo di cui alla memoria di resistenza, ossia, l'intervenuta risoluzione consensuale del contratto per avere la locatrice accettato senza riserve la riconsegna dei locali: detta accettazione si colloca in un momento successivo rispetto al recesso comunicato dalla società conduttrice in data 16.3.04 e, pertanto, non priva di valenza l'iniziativa assunta unilateralmente dalla conduttrice in palese violazione delle pattuizioni contrattuali. La condotta serbata dalla resistente integra gli estremi dell'inadempimento grave e legittima la richiesta declaratoria di risoluzione del contratto.

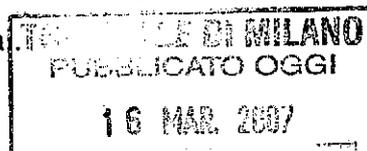
Peraltro, essendosi violato il semestre di preavviso (avendo la consegna dei locali avuto luogo pochi giorni dopo la comunicazione indicata) consegue l'obbligo della B. [redacted] di rifondere i danni sostenuti dalla controparte correttamente quantificati in € 7.300 pari all'importo relativo ai canoni ed oneri accessori maturati nel trimestre aprile/giugno 2004 e luglio/settembre 2004. Competono su detta somma, trattandosi di debito di valore - gli interessi dal dovuto al saldo e la rivalutazione.

Le spese di giudizio - liquidate come in dispositivo - seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, in funzione monocratica, definitivamente pronunciando sul ricorso proposto da I. [redacted] nei confronti di B. [redacted] così decide:

1. accoglie la domanda e, dichiarata la risoluzione del contratto di locazione "inter partes" per inadempimento della conduttrice, per l'effetto, condanna la resistente a pagare quanto dovuto a titolo di preavviso pari ad euro 7.300 oltre interessi dal dovuto al saldo e rivalutazione;
2. condanna la resistente B. [redacted] a rifondere le spese di giudizio liquidate in € 2138 di cui € 1.200 per onorari, € 699 per diritti ed € 239 per spese, oltre iva e c.n.p.a.



IL GIUDICE
(Dr.ssa Carmela Gallina)

in [redacted] 2/3/07