

SENT. n. 6457/08  
RET. n. 3592/08

N. Sent. Cont.  
N.54213/2006 R.G.

**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**

   
rappresentata e difesa dall'avv. Paolo Crea in forza di delega in calce alla copia notificata del decreto ingiuntivo

- ATTRICE OPPONENTE -

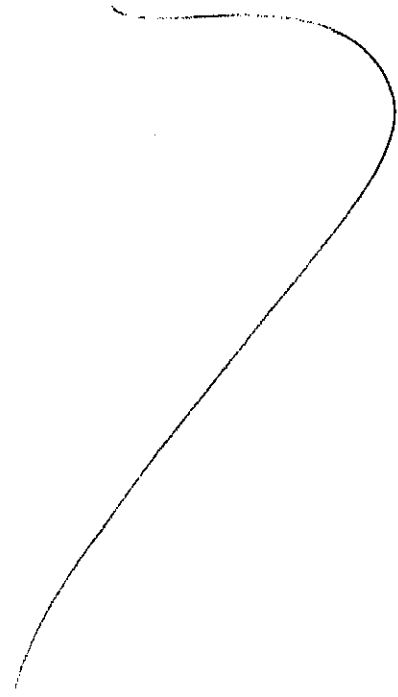
**CONTRO**

   
rappresentata e difesa dall'avv. Irio Milla in forza di delega a margine della comparsa di risposta

- CONVENUTA OPPOSTA-

Oggetto : opposizione a decreto ingiuntivo

Conclusioni:



LM

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Su ricorso [redacted] il Tribunale di Milano ha ingiunto ex artt. 633 e ss. c.p.c. alla [redacted] il pagamento di € 6.234,00 quale corrispettivo dovuto per canoni e spese relativi al trimestre aprile-giugno 2006 in forza di un contratto di locazione ad uso non abitativo avente ad oggetto un immobile sito in [redacted]

[redacted] Il decreto ingiuntivo è stato opposto dalla ingiunta la quale ha eccepito l'esistenza di malfunzionamenti del riscaldamento sin dall'epoca immediatamente successiva alla stipulazione del contratto( settembre 2004 ); nel febbraio 2006 la conduttrice aveva manifestato per iscritto l'intenzione di rilasciare anticipatamente i locali, richiamando i disagi sopportati; nel contempo la medesima parte aveva anche dichiarato di recedere dal contatto per gravi motivi rilevanti ai sensi dell'art. 27 L 392/78 ed aveva effettivamente restituito le chiavi il 28 febbraio successivo, autorizzando la locatrice ad imputare la cauzione a pagamento del canone oggetto di ingiunzione. La ricorrente ha concluso per la revoca del decreto e, in via riconvenzionale, perché fosse dichiarata la risoluzione del contratto per grave inadempimento della locatrice ed accertata la sussistenza di gravi motivi legittimanti il recesso. Costituendosi regolarmente in giudizio, la convenuta respingeva ogni avversa prospettazione, rilevando di aver provveduto a compensare il debito per la restituzione della cauzione con quello avversario relativo al canone del trimestre luglio-settembre 2006. Autorizzata la provvisoria esecuzione, senza assunzione di prove orali, la causa veniva decisa all'esito della discussione finale con lettura immediata del dispositivo.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifico che i corrispettivi contrattuali dovuti per il trimestre aprile-giugno 2006 non siano stati versati, né vi sono contestazioni circa l'entità del credito; la ragione giustificatrice di tale condotta viene ascritta dalla conduttrice alla sussistenza di grave inadempimento della locatrice, ma si intreccia sostanzialmente anche con il distinto tema dell'avvenuto recesso della conduttrice per gravi motivi, sotto il profilo della mancata compensazione ( invero parziale ) del credito monitoriamente azionato con il controcredito della [redacted] per la restituzione della cauzione.

CD

Con riferimento alla domanda di risoluzione del contratto, va osservato che gli affermati malfunzionamenti dell'impianto di riscaldamento sono stati del tutto genericamente indicati, e nessun adeguato supporto probatorio - né documentale né orale - ne dà conferma; la prospettazione svolta dalla parte opponente non è dunque in alcun modo idonea a fondare una domanda di risoluzione del contratto per inadempimento della locatrice, palesemente difettando la prova di un inadempimento che sia grave, secondo il disposto degli artt. 1453 e 1455 c.c.; il rilascio anticipato dei locali non è, sotto questa prospettiva, sorretto da alcuna giuridica giustificazione.

Con riferimento alla domanda di accertamento della sussistenza di gravi motivi legittimanti il recesso anticipato della conduttrice, si osserva quanto segue.

In primo luogo va rilevato che non sarebbe di per sé discutibile il diritto della locatrice a pretendere il pagamento del corrispettivo per il trimestre aprile-giugno 2006; la dichiarazione di recesso si colloca nel febbraio precedente e conseguentemente, anche ove essa sia efficace, sono comunque dovuti i corrispettivi per il semestre di preavviso. La conduttrice lamenta tuttavia che la controparte avrebbe dovuto - e a ciò era anche stata espressamente autorizzata al momento del rilascio dei locali - soddisfare parzialmente il proprio credito trattenendo definitivamente la cauzione, pari a € 4.125,00. Si osserva a tale proposito che nulla obbligava la locatrice a operare la compensazione tra i predetti crediti, vantando l'odierna opposta in ogni caso il diritto ad ottenere quantomeno il pagamento dei corrispettivi contrattuali anche per i mesi successivi sino a completamento del semestre di preavviso. Legittimamente, pertanto, la compensazione è stata operata, come espressamente dichiarato nella comparsa di costituzione, con riferimento al credito maturato in riferimento ai mesi seguenti.

Ciò chiarito, deve rilevarsi che la dichiarazione di recesso risulta priva di efficacia. La [redacted] ha manifestato la propria volontà con una raccomandata inviata alla locatrice il 14 febbraio 2006 ( doc. 5 opponente ). Le ragioni giustificatrici del recesso sono state espresse in una raccomandata successiva, nella quale si dichiara che l'odierna opponente ha subito un progressivo calo di produzione dovuto all'indiretta concorrenza cinese, che in previsione futura avrebbe impedito di far fronte alla spesa della locazione. Nel corso del presente giudizio la conduttrice ha prodotto i propri bilanci relativi agli esercizi 2004 e 2005, la cui idoneità a confermare la sussistenza di gravi motivi è stata specificamente contestata dalla controparte. Osserva il Collegio che i dati di bilancio - prodotti invero senza la nota integrativa - evidenziano effettivamente uno squilibrio tra debiti e crediti a breve ed una chiusura in perdita dell'esercizio 2005; si tratta, peraltro, di perdita idonea ad essere integralmente coperta con le riserve. Il dato essenziale che va sottolineato è però costituito dal fatto che gli elementi evincibili dai bilanci non consentono di verificare se l'andamento negativo della società dipenda effettivamente da fatti oggettivi estranei

LM

alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto contrattuale (cfr. tra molte Cass. 17042/03 ). Le specifiche ragioni enunciate nella dichiarazione di recesso, nella quale si menziona un fenomeno di concorrenza astrattamente dotato di rilevanza, non sono state corroborate da specifica prova nella presente sede giudiziale; al riguardo va conclusivamente osservato che le prove orali dedotte si palesano del tutto generiche, laddove si fa riferimento alla sussistenza di una non meglio specificata "crisi economica del settore" ( e si sottolinea che non è stato nemmeno chiarito quale sia il settore in cui esattamente opera l'odierna opponente ), ovvero ininfluenti, nella parte in cui si mira a confermare circostanze ( il calo del fatturato e la mancata erogazione dei compensi agli amministratori ) che costituiscono una manifestazione della crisi aziendale e non una sua causa.

Il tribunale rigetta pertanto l'opposizione e conferma il decreto ingiuntivo opposto.

Le domande riconvenzionali proposte vengono del pari rigettate.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano € 80,00 per spese, € 747,00 per diritti, € 1.400,00 per onorari; oltre rimborso forfetario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

La presente sentenza è esecutiva per legge.

#### 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. 20119/06;
- 2) rigetta le domande riconvenzionale proposte dall'opponente;
- 3) condanna l'opponente alla rifusione delle spese di lite in favore della convenuta opposta liquidate in € 80,00 per spese, € 747,00 per diritti, € 1.400,00 per onorari; oltre rimborso forfetario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

Così deciso in Milano, il 4 aprile 2008.

Il Giudice

