

N. Sent. Cont. 2007

N. 35791/07 R.G.

SENT. N. 1144/09  
REP. N. 3384/09

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**Il Tribunale di Milano,**

**XIII Sez. civile**

in persona del giudice monocratico **dott. Carmela Gallina**

ha pronunciato - *ex art.281 sexies c.p.c.* - la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato

promossa da

[REDACTED]

**ricorrente**

contro

[REDACTED]

**resistente**

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Preliminarmente occorre dichiarare l'inammissibilità della domanda riconvenzionale formulata dalla resistente, non essendo stata formulata istanza di differimento dell'udienza *ex art. 418 c.p.c.*, sì che la presente delibazione deve intendersi limitata alla sola domanda del ricorrente ed all'eccezione di compensazione ritualmente formulata dalla resistente.

La domanda relativa alla restituzione del deposito cauzionale è priva di fondamento.

Occorre, in primo luogo, dare atto che in linea di principio - nelle ipotesi di cessione del contratto di locazione da parte del conduttore - il diritto alla restituzione del deposito cauzionale può essere esercitato nei confronti del conduttore cessionario e non già del locatore, posto che il primo subentra in tutti i diritti ed obblighi inerenti la posizione contrattuale, ivi incluso l'onere inerente il versamento della cauzione. Pertanto, laddove riscontrata la prospettazione di cui al ricorso, non potrebbe che concludersi nel senso della carenza di legittimazione passiva della resistente.

Tuttavia, poiché alla stregua di quanto emerso dall'istruttoria orale, non può ritenersi avvenuta alcuna successione nel contratto bensì l'inserimento di altro conduttore - col

2009

consenso tacito della locatrice - occorre valutare se possa ritenersi fondata la richiesta, essendosi pacificamente conclusa la locazione mediante l'anticipata riconsegna dei locali da parte di entrambi i conduttori.

Ritiene questo giudice che il ricorrente non abbia dato prova del presupposto cui è condizionato il diritto alla restituzione, ossia, l'adempimento di tutti gli obblighi contrattualmente assunti. In particolare, è emerso che non sono state saldate le pendenze relative agli oneri condominiali per € 734,76 che il teste Taglietti ha confermato essere stati sostenuti e non recuperati dalla locatrice.

A ciò deve aggiungersi quanto evidenziato dalla resistente - profilo che, per quanto espresso, può essere delibato in via di eccezione di compensazione - circa i canoni dovuti per il semestre di mancato preavviso. Premesso che l'istruttoria ha acclarato la detenzione dell'immobile da parte dei conduttori sino ai primi di novembre dell'anno 2006 e che il ricorrente non ha dato prova di essere receduto in conformità alle pattuizioni, ossia, comunicando tempestivamente la disdetta, risulta fondata la richiesta della resistente di compensare la somma a sue mani con il maggior dovuto a titolo di canoni maturati per detto periodo. Conseguentemente, pertanto, il rigetto della domanda di restituzione.

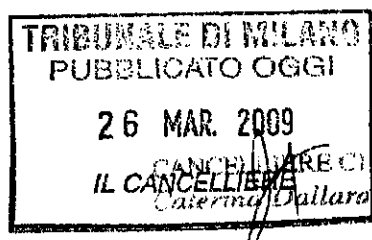
L'esito della lite rende opportuno disporre l'integrale compensazione delle spese di lite.

#### P. Q. M.

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina, in funzione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) rigetta la domanda;
- 2) dichiara l'inammissibilità della domanda riconvenzionale;
- 3) compensa tra le parti le spese di giudizio.

Così deciso in Milano, il 26 marzo 2009.



Il Giudice  
Dott. Carmela Gallina