

SENTENZA N.

N. 51335/2009

N. REG. DEP.

SENT. N° 7087/09  
REP. N° 6660/09



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE XIII CIVILE

Il Giudice monocratico, dott. Valter Colombo .

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;  
promossa con ricorso depositato in data 26.07.2007 e notificato a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED], in  
persona dell'Amministratore unico-legale rappresentante sig. Galvani Gabriele Giuseppe  
Maria, elettivamente domiciliata in San Giorgio su Legnano (MI), via Del Campaccio 6,  
presso lo studio dell'avv. Paolo Crea, che la rappresenta e difende, per procura in calce al  
ricorso-

**OPPONENTE**

CONTRO

[REDACTED] in persona del suo amministratore sig.ra  
Gelsomina Petrolo, elettivamente domiciliata a Milano, via Spartaco 19, presso lo studio  
dell'avv. Irio Milla, che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di  
costituzione e risposta-

**OPPOSTA**

Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo.

6

All'udienza di discussione i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come in atti.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. la [REDACTED] proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 20310/07 emesso dal Tribunale di Milano su istanza della [REDACTED] per il pagamento della somma di € 14.937,00, oltre interessi e spese di procedura, e relativa a canoni di locazione e spese condominiali per il periodo luglio 2006-marzo 2007.

A sostegno dell'opposizione la ricorrente esponeva che:

- aveva stipulato con la [REDACTED] il contratto di locazione ad uso diverso inerente l'immobile sito in Milano [REDACTED] a; pagando regolarmente i canoni e le spese condominiali;
- subito dopo la stipula del contratto contestava alla proprietaria la mancanza del certificato di conformità dell'impianto elettrico, nonché, dall'inverno 2004, il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento;
- per tali ragioni, in data 14.02.2006, con apposita raccomandata, formalizzava la risoluzione del contratto di locazione e, nel contempo, recedeva dal contratto per gravi motivi a norma dell'art. 27 ultimo comma della L. 392/78;
- in data 28.02.06 riconsegnava le chiavi dell'immobile al sig. [REDACTED] portiere dello stabile, autorizzando la proprietà a trattenere il deposito cauzionale di € 4.125,00, a fronte della fattura 74 del 3.07.06.

Ciò premesso, in via preliminare, chiedeva il rigetto della richiesta di provvisoria esecuzione del decreto opposto e, nel merito, dichiarare nullo, errato, illegittimo, annullare e comunque revocare il decreto opposto; in via riconvenzionale, chiedeva dichiararsi risolto il contratto di locazione *inter partes* per fatto e colpa della locatrice a far tempo dal 14.02.06; dichiarare comunque la legittimità del recesso formalizzato in data 21.02.06, sussistendo i gravi motivi di cui all'art. 27 ultimo comma L. 392/78; accertare e dichiarare che la [REDACTED] non è tenuta a corrispondere alla 3P s.a.s. canoni di locazione a far tempo dal settembre 2006 per effetto del recesso intervenuto e stante la riconsegna dell'immobile e l'accettazione da parte della locatrice.

Si costituiva in giudizio la società opposta, la quale contestava le domande dell'opponente, rilevando come lo stesso contratto di locazione, regolarmente sottoscritto, riportasse chiaramente l'importo del canone dovuto e delle spese condominiali annue; quanto poi alle domande riconvenzionali proposte ne chiedeva pure il rigetto, atteso che l'impianto di riscaldamento risultava centralizzato e non autonomo, con la conseguenza che eventuali lamentele, peraltro pervenute solo nel febbraio 2006, avrebbero dovuto sollevarsi nei confronti del Condominio; del tutto pretestuoso ed infondato, risultava poi l'ulteriore motivo di opposizione ai sensi dell'art. 27 L. 392/78. All'udienza in data 1.10.2008 il Giudice concedeva la provvisoria esecuzione del decreto opposto e rinviava quindi per la discussione non ammettendo le prove orali richieste. All'udienza in data 27.05.09 le parti procedevano alla discussione ed il Giudice pronunciava sentenza dando lettura del dispositivo.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione è infondata e deve pertanto essere respinta.

Non vi è contestazione sul mancato pagamento dei corrispettivi contrattuali dovuti per il periodo dal luglio 2006 al marzo 2007 per un importo complessivo di € 19.062,00, così come è pacifico che, per il trimestre luglio-settembre 2006, la proprietaria ha dedotto dal suo credito, per canoni e spese, l'importo della cauzione pari ad € 4.125,00.

Pertanto, l'entità del credito dovuto è pari ad € 14.937,00.

Si deve subito osservare che analoga opposizione a decreto ingiuntivo (relativamente ai canoni e spese per il trimestre aprile-giugno 2006), fondata peraltro anche sugli stessi motivi, si è conclusa con sentenza di rigetto in data 4-7.04.08.

Ora, quanto all'asserito inadempimento della locatrice per il malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento, va detto che tale domanda non è stata supportata da alcun idoneo riscontro probatorio, di natura documentale e/o testimoniale, di guisa che il rilascio anticipato dell'immobile non risulta, per questo motivo, giuridicamente giustificato.

Quanto, poi, all'altro motivo di opposizione, relativo all'asserito intervenuto recesso dal contratto, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 392/78, deve rilevarsi che la conduttrice ha manifestato la propria volontà con una raccomandata inviata alla locatrice

il 14.02.06 (doc. 5 opp.); con successiva raccomandata ha poi indicato le ragioni giustificatrici del recesso, individuandole in un *“progressivo calo del lavoro dovuto all’indiretta concorrenza cinese, che in previsione futura ci avrebbe impedito di far fronte alla spesa di locazione come ad oggi sempre avvenuto..”*.

Dai bilanci relativi agli esercizi 2004 e 2005-prodotti peraltro senza la nota integrativa si evince effettivamente uno squilibrio tra debiti e crediti ed una chiusura in perdita dell’esercizio 2005, idonea peraltro ed essere integralmente coperta con le riserve, mentre dal conto economico 2006 risulta un utile di esercizio di € 48.307,60.

Quello che, in ogni caso, va sottolineato è il fatto che gli elementi evincibili dai bilanci non consentono di verificare se l’andamento negativo della società dipenda effettivamente da fatti oggettivi estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto contrattuale (Cass. n. 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 confermate da una specifica prova nel presente giudizio; infatti le prove orali dedotte si dimostrano del tutto generiche, laddove si fa riferimento alla sussistenza di una non meglio precisata *“crisi economica del settore”*, ovvero ininfluenti, nella parte in cui tendono a confermare circostanze (il calo del fatturato e la mancata erogazione dei compensi agli amministratori) che rappresentano una manifestazione della crisi aziendale ma non una sua causa.

L’opposizione deve essere respinta con conseguente conferma del decreto opposto.

Le domande riconvenzionali devono pure essere respinte.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] così provvede:

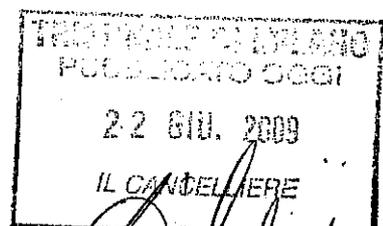
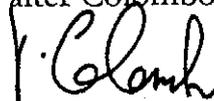
- 1) respinge l’opposizione proposta perché infondata e, per l’effetto, conferma il decreto ingiuntivo opposto;
- 2) respinge le domande riconvenzionali proposte dall’opponente;

3) condanna l'opponente alla rifusione delle spese del giudizio in favore dell'opposta, liquidate in complessivi euro 2000,00, di cui € 1.500,00 per onorari, € 400,00 per diritti ed € 100,00 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori di legge.

Milano, 16.06.2009

Il Giudice

Valter Colombo



IL CANCELLIERE C2  
ANGELA D'AURIA