

SENTENZA N.

N. 75468/2005

N. REG. DEP.

SENT. N° 13355/09

REP. N° 14266/09



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE XIII CIVILE

Il Giudice, dott. Valter Colombo

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. notificato in data 16.01.2006 a ministero
dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte
d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) elettivamente domiciliata in
Milano, via C. Correnti 14, presso lo studio dell'avv. Vinicio Ferrante, che la rappresenta
e difende, per procura a margine del ricorso in calce all'atto di citazione -

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED] (P.I. [REDACTED]) in persona del
legale rappresentante pro tempore sig. [REDACTED] elettivamente domiciliata in
Milano via Cerva 16, presso lo studio degli avv. Gabriele R. Fontana e Annamaria
Fedeli, che la rappresentano e difendono per procura a margine della memoria di
costituzione e risposta-

RESISTENTE

6

Oggetto: restituzione cauzione; pagamento indennità ex art. 34 L. 392/78; restituzione indebito pagamento; risoluzione contratto.

All'udienza di discussione i procuratori delle parti costituite concludevano come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. la sig.ra [REDACTED] esponeva che:

- in data 16.12.1993 stipulava, nella sua qualità di titolare dell'agenzia viaggi [REDACTED] con la società [REDACTED] in contratto di locazione;
 - il contratto *de quo* veniva disdettato dal locatore con racc. in data 1.02.2005, con decorrenza dal 31.01.2006;
 - con racc. a.r. del 2.03.05 il procuratore della ricorrente dichiarava la disponibilità di quest'ultima a liberare i locali anche prima della naturale scadenza del 31.01.06 e, contestualmente, chiedeva la corresponsione dell'indennità di avviamento ai sensi dell'art. 34 L. 392/78 e contestava i conteggi effettuati dal locatore fin dall'inizio del rapporto contrattuale in relazione all'aggiornamento Istat del canone corrisposto, assumendo di aver versato somme non dovute;
 - l'attività della ditta [REDACTED] cessava in data 7.04.05;
 - nel luglio 2005 la ricorrente intimava alla locatrice di riprendere il possesso dei propri locali mediante offerta reale con contestuale riconsegna delle chiavi dell'immobile locato;
 - solo successivamente [REDACTED], tramite il proprio legale, richiedeva il pagamento della fattura 4/2005 del 1.02.2005 e assumeva la morosità della conduttrice;
 - nel verbale redatto dall'Ufficiale giudiziario, il sig. [REDACTED] assumeva che lo stato dei luoghi non era quello iniziale, essendo intervenuta la demolizione di due pareti e la realizzazione di un soppalco, senza autorizzazione della proprietà;
 - seguiva quindi uno scambio di missive tra legali per addivenire ad una soluzione conciliativa, ma senza alcun risultato.
- Ciò premesso, chiedeva di accertare e dichiarare la cessazione dell'efficacia del contratto di locazione *inter partes* a seguito della disdetta del locatore con conseguente offerta formale per intimazione eseguita dalla conduttrice e accettata dal locatore in data 1.09.2005; conseguentemente dichiarare la legittimità della cessazione dei pagamenti dei canoni di locazione e accessori da tale data; condannare la [REDACTED] a restituire alla

ricorrente la cauzione versata in data 16.12.1993, oltre gli interessi legali, per la somma totale di € 4.121,89; condannare altresì la resistente al pagamento della somma di € 22.287,06, a titolo di indennità per la perdita di avviamento ai sensi dell'art. 34 L. 392/78; accertare il credito della conduttrice nei confronti del locatore per pagamenti in eccesso in relazione all'adeguamento annuale del canone di locazione secondo gli indici ISTAT, a decorrere dal 1.02.197 e fino al 1.09.2005, per un importo di € 7.197,41, ovvero altra somma maggiore o minore; dichiarare l'avvenuta parziale compensazione legale tra i rispettivi crediti delle parti e, per l'effetto, condannare [REDACTED] al versamento nei confronti della ricorrente della differenza residua, oltre agli interessi legali.

Si costituiva in giudizio la resistente, la quale contestava la ricostruzione in fatto effettuata dalla ricorrente, assumendo come la disdetta fosse stata inviata a causa della cessazione dell'attività della ricorrente sin dal dicembre 2004; confermava l'avvenuto rilascio dell'immobile in data 1.09.2005, ma precisava che i locali non erano stati del tutto svuotati e risultavano in pessime condizioni, eccedenti il normale degrado.

Eccepiva, quindi, in via preliminare, la nullità del ricorso essendo del tutto carenti e generici i motivi e le ragioni di fatto e di diritto su cui si fondano le domande svolte; assumeva l'inadempimento della conduttrice all'obbligo di pagamento del canone fin dal febbraio 2005 e l'intervenuta risoluzione del contratto *de quo*, l'insussistenza dei presupposti per il riconoscimento dell'indennità di cui all'art. 34 L. 392/78 ed ancora l'inadempimento della conduttrice all'obbligo di rilasciare i locali in buono stato di manutenzione e liberi da cose.

Chiedeva, pertanto, il rigetto delle domande della ricorrente e, in via riconvenzionale, chiedeva di accertare l'avvenuta risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della conduttrice; condannare la ricorrente al pagamento della somma di € 20.586,20 o altra somma di giustizia, oltre al risarcimento dei danni ex art. 1590 c.c., da quantificarsi in € 7.000,00 o altra somma; in via subordinata, accertare e dichiarare la compensazione ex art. 1243 c.c. ovvero condannare la ricorrente al pagamento in suo favore della somma di € 27.586,00.

All'udienza in data 7 marzo 2007 veniva esperito il tentativo di conciliazione che dava esito interlocutorio ed il Giudice ammetteva parzialmente le prove orali dedotte dalle parti ed invitava la ricorrente a produrre il verbale di rilascio in data 1.09.2005.

Assunte le prove ammesse, le parti procedevano alla discussione all'udienza in data 11.11.2009 ed il Giudice pronunciava sentenza dando lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione di nullità del ricorso è infondata e deve pertanto essere respinta.

Invero, il ricorso proposto, proprio per il suo contenuto, non risulta nullo in quanto sono sufficientemente determinati sia l'oggetto delle domande, sia gli elementi di fatto e di diritto sui quali le stesse sono fondate.

Non vi è dubbio- anche perché la circostanza non è contestata- che la conduttrice risulti morosa e quindi inadempiente al contratto di locazione *inter partes* quanto all'obbligo di pagamento del canone, e ciò a far data dal 1.01.2005 al 1.09.2005, momento in cui i locali sono stati rilasciati. Il credito vantato dalla locatrice, a tale titolo, ammonta dunque ad € 8.133,40 (v. note conclusive resistente pag. 16).

Tale inadempimento legittima la declaratoria di risoluzione del contratto *de quo* per inadempimento della conduttrice; ai sensi dell'art. 2 del contratto di locazione.

La sussistenza dell'inadempimento impedisce il sorgere del diritto di cui all'art. 34 L. 392/78, come invece preteso dalla conduttrice, atteso che proprio la norma invocata richiede che la cessazione del rapporto di locazione non sia dovuta a risoluzione per inadempimento. La circostanza che la disdetta sia stata inviata dal locatore per la scadenza contrattuale non rileva, in quanto successivamente la conduttrice si è resa morosa (v. doc. 5 resist.), precludendosi così il diritto di pretendere l'indennità di cui all'art. 34 L. 392/78.

La ricorrente chiede la restituzione anche del deposito cauzionale, mentre la resistente eccepisce l'inadempimento della conduttrice all'obbligo di rilasciare i locali in buono stato di manutenzione e liberi da cose.

Ora, in modo legittimo la resistente ha trattenuto il deposito cauzionale, atteso che risulta comprovato come l'immobile non sia stato rilasciato in buone condizioni e,

soprattutto, non libero da cose, come si evince dalla mancata produzione del verbale di rilascio richiesto dal giudice alla ricorrente e dalle risultanze testimoniali.

In particolare, la stessa ricorrente, in sede di interrogatorio formale, ha confermato di aver lasciato la cassaforte e parte di un soppalco tubolare, mentre la teste [REDACTED] successiva acquirente dell'immobile, ha precisato di aver provveduto alla ristrutturazione dei locali con la rimozione del materiale presente ed inoltre il teste [REDACTED] ha aggiunto di aver effettuato un preventivo per lo sgombero della cassaforte per l'importo di € 2.000,00.

La resistente non ha fornito documentazione certa in ordine all'entità dei danni subiti, ma certamente essi possono quantificarsi, quanto meno, nell'importo del deposito cauzionale, pertanto legittimamente trattenuto.

La conduttrice ha altresì richiesto la condanna della locatrice alla restituzione delle somme versate in eccedenza durante il rapporto di locazione e fondate su un errato adeguamento Istat. Tale richiesta è fondata come comprovato dai conteggi prodotti e, peraltro, non contestati. Sussistono, pertanto, i presupposti per dichiarare la compensazione tra il predetto credito vantato dalla ricorrente ed il credito della locatrice per il mancato pagamento dei canoni, come sopra detto.

In ordine alle spese, tenuto conto dell'esito della controversia, ricorrono giusti motivi per compensarle a metà tra le parti, mentre la restante metà deve essere posta a carico della ricorrente, in parte soccombente.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], così provvede:

- 1) accerta e dichiara l'avvenuta risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice;
- 2) respinge la richiesta di condanna della locatrice al pagamento dell'indennità di avviamento ex art. 34 L. 392/78 perché infondata;
- 3) accerta e dichiara il credito della conduttrice per pagamenti effettuati in eccesso e accerta e dichiara il credito della locatrice per il mancato pagamento dei canoni dal 1.01 al 1.09.2005 e, per l'effetto, dichiara la compensazione tra i rispettivi crediti;

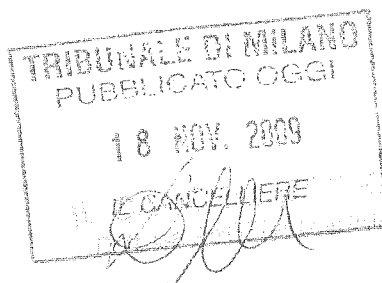
4) accerta e dichiara il diritto della locatrice a trattenere la somma ricevuta a titolo di deposito cauzionale.;

5) compensa tra le parti per metà le spese del giudizio e, per il resto, condanna la ricorrente a corrispondere alla resistente la somma di € 2.285,00, di cui € 1.500,00 per onorari, € 750,00 per diritti ed € 35,00 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge. .

Milano, 17.11.2009.

Il Giudice

Valter Colombo



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Milano, li 18 NOV. 2009
IL CANCELLIERE



IL CANCELLIERE