

REPUBBLICA ITALIANA

SENT. N° 4565/09

* * *


REP. N° 11903/09

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO



Il Tribunale Ordinario di Milano - Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

Nella causa r.g.n. 17195/07 promossa da:

 , rappresentata e difesa dall'avv. Mauro Montanari ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, viale Regina Margherita n. 41, ricorrente

Contro


 , rappresentata e difesa dagli avv.ti Pina Loredana Rumore e Andrea Spada ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, via Mozart n. 15 , resistente

Sulle conclusioni delle parti come da fogli allegati

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

La società [REDACTED], in persona del suo amministratore Unico [REDACTED] ha convenuto in giudizio [REDACTED] e, sulla premessa che quest'ultima, che aveva locato, ad uso non abitativo, alla società attrice l'immobile sito in [REDACTED] ed aveva ottenuto il rilascio dell'unità locata in forza di sentenza del Tribunale di Milano che aveva dichiarato cessato il contratto, alla prima scadenza contrattuale del 31.3.2004, sul presupposto della serietà dei motivi adottati dalla locatrice a fondamento del diniego di rinnovo del contratto; che, avendo la locatrice motivato il diniego di rinnovo del contratto sull'esigenza di adibire l'immobile a propria abitazione, una volta ottenuto il rilascio il 9.11.05, non aveva adibito l'immobile a tale uso, lasciandolo prima vuoto e poi vendendolo a terzi, ha chiesto condannarsi la convenuta, a norma dell'art. 31 della L. 392/78, al risarcimento dei danni in misura pari a 48 mensilità del canone percepito prima della risoluzione del contratto, corrispondenti alla somma complessiva di euro 12.394,96.

A sostegno della domanda risarcitoria ha allegato di avere dovuto reperire, a causa dell'illegittimo recesso operato dalla locatrice, diversa soluzione logistica per la società per un canone mensile di euro 5.200,00 annui, contro il canone di euro 3.098,74 corrisposto per l'immobile di cui è causa, e di avere sostenuto spese di ristrutturazione per la somma di euro 7.770,00; infine ha chiesto la restituzione del deposito cauzionale, pari ad euro 774,69 da intendersi maggiorato degli interessi con decorrenza dal 1.4.1998.

La convenuta, ferma la disponibilità alla restituzione del deposito cauzionale, ha chiesto il rigetto della domanda risarcitoria spesa da parte attrice.

che la convenuta non sarebbe andata ad abitare nell'immobile già locato alla società [REDACTED]. La teste [REDACTED], indotta dall'attrice, nulla ha saputo riferire per conoscenza diretta e si è limitata a dichiarare che il legale rappresentante della società le avrebbe "raccontato che l'immobile non è stato abitato dalla proprietaria, bensì messo in vendita ed effettivamente venduto" (cfr verbale udienza del 21.11.08); allo stesso modo, il testimone [REDACTED] non ha saputo dire se l'immobile di proprietà della convenuta [REDACTED] sia rimasto vuoto prima di essere venduto a terzi (cfr verbale ud. 14.5.09).

Per contro, i testimoni indotti dalla convenuta, hanno confermato che la stessa si è trasferita a vivere nell'appartamento di cui è causa dopo che lo stesso è stato liberato e nel rispetto del termine di sei mesi dal rilascio. In proposito ha riferito il testimone [REDACTED] che la convenuta, che, dopo la separazione dal marito, ha cambiato diverse volte abitazione nel giro di un anno, si è trasferita in via [REDACTED] nel mese di marzo ed ha abitato nell'immobile fino alla fine dell'anno, precisando anche che utilizzava l'appartamento nei giorni feriali, recandosi i fine settimana dai genitori, che abitavano ad [REDACTED]. lo stesso testimone ha riferito di avere provveduto a portare nell'appartamento gli arredi essenziali e che la cucina, pur completa di arredi, era priva di collegamento alla rete del gas e veniva utilizzata una piastra elettrica per cucinare (cfr ud. 21.11.2008). La testimone [REDACTED] ha confermato che la convenuta è andata ad abitare nell'appartamento di [REDACTED] dopo il rilascio da parte della società attrice e prima che l'appartamento venisse venduto a terzi (cfr verbale ud. 21.11.2008: " La dottoressa ha abitato in un appartamento in affitto tra [REDACTED] e [REDACTED] si è trasferita a [REDACTED] nella primavera 2006. Sono stata a dormire nell'appartamento di via [REDACTED] almeno cinque voltel'appartamento era costituito da un soggiorno, due camere, cucina e bagno...l'arredamento era

Ge

essenziale... in cucina vi erano dei mobiletti ed una piastra elettrica...").

Il certificato di residenza prodotto dalla società attrice e che attesta la residenza della convenuta in [redacted] (cfr doc. 3) non vale a smentire le emergenze delle prove orali.

La stessa convenuta ha riconosciuto, producendo il relativo contratto, di avere condotto in locazione un immobile in [redacted] (cfr doc. 2), ma ha anche precisato di avere risolto la locazione dopo avere ottenuto il rilascio dell'appartamento di via [redacted] dando prova della locazione a terzi della stessa unità immobiliare con decorrenza dal maggio 2006 (cfr doc. 6).

Infine, ~~X~~ la circostanza che l'immobile già concesso in locazione alla società attrice sia stato, dopo alcuni mesi dal rilascio, venduto a terzi, non vale certamente a fondare la richiesta risarcitoria.

Infatti, l'art. 31 della L. 392/78 impone al locatore un termine massimo di sei mesi entro i quali adibire l'immobile all'uso per il quale è stato ottenuto il rilascio, ma non vincola il locatore con riferimento al potere di disporre in un momento successivo dell'unità immobiliare.

Nel caso che ci occupa l'avvenuta vendita a terzi dell'immobile nel gennaio 2007 non dimostra il carattere pretestuoso del motivo addotto dalla locatrice a sostegno del diniego di rinnovo del contratto, posto che, come emerso dalla prova orale, la convenuta, ottenuto il rilascio nel novembre 2005, ha utilizzato effettivamente l'immobile come propria abitazione dal marzo 2006 fino alla fine dell'anno.

Tutto quanto sopra esposto porta a respingere la domanda spesa dalla società attrice. ~~X~~

D - Giusti motivi, che tengono conto della fondatezza della domanda volta alla restituzione del deposito cauzionale, giustificano la compensazione per 1/3 delle spese di lite, con condanna della società attrice al pagamento della restante frazione di spese, in ragione della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

respinge la domanda risarcitoria proposta dalla società [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] compensate per 1/3 le spese del giudizio, condanna la società attrice [REDACTED] a pagare alla convenuta [REDACTED] la restante frazione di spese, che liquida in complessivi euro 1.779,00, di cui euro 414,00 per diritti ed euro 1.358,00 per onorar, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 3.12.09.

Il Giudice.

ca

