

REPUBBLICA ITALIANA

36/10

353/10

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. 32318/08 promossa da:

PI [REDACTED], rappresentata e difesa dagli avv.ti Selvino Beccari e Vincenzo Stochino ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, via Guido D'Arezzo n.15, ricorrente

Contro

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Adalberto Castoro ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, via Fontana n. 14, resistente

Sulle conclusioni delle parti come da atti introduttivi

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

La società [REDACTED] con lettera in data 23.10.2007, ha manifestato la volontà di recedere dal contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato con la signora [REDACTED] a norma dell'ultimo comma dell'art. 27 L. 392/78, per i seguenti motivi: " l'attività occupante l'immobile negli ultimi anni ha avuto un notevole sviluppo e pertanto i locali non risultano più idonei , in termini di spazio a ospitarla " ( cfr doc. 3 di parte [REDACTED] ).

La legittimità del recesso è stata contestata dal legale della locatrice con lettera del 31.10.2007 ( cfr doc. 5 resistente ).

In data 7.5.2008 sono state riconsegnate le chiavi dell'immobile, mantenendo la locatrice ferme le contestazioni relative all'illegittimità del recesso e riservandosi di chiedere il pagamento dei canoni successivi al recesso ed il risarcimento dei danni all'immobile ( cfr doc. 10 di parte resistente ).

La società conduttrice ha agito in giudizio per vedere accertare la legittimità del recesso e per ottenere la condanna della locatrice al pagamento della somma di euro 13.820,12 - corrispondente alla cauzione contrattuale al netto del canone di locazione non pagato dal 10.4.08 al 30.4.2008 - ed al risarcimento dei danni, quantificati nella somma di euro 100.000,00.

La resistente si è costituita in giudizio chiedendo, in via principale, il rigetto delle domande proposta della ricorrente e, in via riconvenzionale, dichiararsi l'illegittimità del recesso e la risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice, con condanna della stessa al risarcimento dei danni in misura corrispondente ai canoni di locazione per il periodo successivo alla consegna dell'immobile locato e fino alla data del 1.6.2008, quantificati in complessivi euro 14.947,80, al pagamento degli oneri accessori fino alla data del 31.5.2008, quantificati in euro 600,00, al risarcimento dei danni causati al condominio, pari ad euro 1.003,00, alle spese corrisposte all'agenzia di

intermediazione per la rilocalazione dell'immobile, pari ad euro 5.000,00, ed al risarcimento dei danni cagionati all'immobile locato, quantificati in euro 21.959,16.

1 - Il recesso dal contratto di locazione operato dalla conduttrice [REDACTED] è illegittimo per le ragioni di seguito espresse.

Il contratto di locazione intercorso tra le parti prevedeva espressamente la facoltà di fare cessare il rapporto allo scadere dei primi sei anni a mezzo di lettera raccomandata da inviarsi sei mesi prima della scadenza del 9.3.2008 ( cfr cfr art. 2 del contratto di locazione sub. doc. 1 prodotto dalla resistente ).

La società conduttrice, che avrebbe potuto disdettare il contratto di locazione entro il termine del 9.9.07, ha lasciato trascorrere inutilmente tale termine, così determinando il rinnovo tacito della locazione per altri sei anni, fino al 9.3.2014.

Con la lettera del 23.10.07 è receduta dal contratto per gravi motivi, a norma dell'art. 27 ultimo comma L. 392/78.

Come è noto, il recesso del conduttore per gravi motivi deve collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili, sopravvenuti alla conclusione del contratto e tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la prosecuzione del rapporto.

Tali presupposti non ricorrono nel caso in esame.

La società conduttrice ha denunciato, quale motivo fondante il recesso dal contratto, l'insufficienza di spazio in relazione un incremento dell'attività " negli ultimi anni "; tale affermazione, oltre che del tutto generica, non è coerente con la condotta della società conduttrice, che, se effettivamente soffriva di un'insufficienza di spazio risalente nel tempo, avrebbe potuto disdettare tempestivamente il contratto di locazione, evitandone il rinnovo per ulteriori sei anni.

Peraltro, nessuna prova ha offerto la conduttrice dell'incremento sopravvenuto ed imprevisto della propria attività, tale comportare l'insufficienza, in termini di spazio, dell'immobile locato. Non vi è documentazione in atti attestante l'affermato incremento dell'attività della conduttrice, né le prove orali,

assolutamente generiche nella loro formulazione e prive di ogni supporto documentale, sono funzionali alla dimostrazione di tale assunto.

Del resto, per rendere coerente il recesso dal contratto di locazione in data successiva al suo rinnovo tacito, la società conduttrice avrebbe dovuto dimostrare che tale imprevedibile incremento di attività produttiva si sarebbe verificato tra settembre ed ottobre 2007. X

Infine, l'affermazione per la quale l'immobile sito in [redacted] [redacted] oggetto del contratto preliminare di compravendita stipulato dalla conduttrice con la società [redacted] avrebbe dimensioni maggiori di quello oggetto del contratto di locazione con la convenuta [redacted] non risulta in alcun modo provata ( cfr contratto preliminare prodotto sub. 4 di parte attrice non completo della planimetria dell'immobile ).

Va conclusivamente dichiarato illegittimo il recesso dal contratto di locazione operato dalla conduttrice [redacted]

2 - Le domande riconvenzionali proposte dalla società convenuta vanno dichiarate inammissibili per inosservanza dell'onere, imposto al convenuto dall'art. 418 c.p.c., di chiedere la fissazione di nuova udienza.

Infatti, pur essendosi la convenuta costituita tempestivamente, ha ommesso di chiedere il differimento di udienza.

Trattandosi di adempimento che attiene alla regolarità del contraddittorio, tale inammissibilità della domanda riconvenzionale, che la società ricorrente ha eccepito solo in sede di udienza di discussione, è rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del processo ( cfr Cass. 23815/07 ).

3 - Va respinta la domanda della ricorrente di restituzione della somma di euro 13.820,12.

L'accertata illegittimità del recesso della società conduttrice dal contratto di locazione impedisce l'accoglimento della domanda volta ad ottenere la restituzione del deposito cauzionale.

Il diritto del conduttore ad ottenere la restituzione del deposito cauzionale sorge al termine del rapporto di locazione ed a condizione che il conduttore abbia integralmente adempiuto alle proprie obbligazioni ( cfr Cass. 538/97 ).

Nel caso in esame, l'illegittimità del recesso comporta la prosecuzione del rapporto contrattuale fino al momento in cui l'immobile è stato locato a terzi, con conseguente obbligo della conduttrice di pagare il canone di locazione e gli oneri accessori fino a tale momento.

Dunque, non avendo la conduttrice provveduto al regolare adempimento delle obbligazione contrattuali, restando debitrice di somme dovute a titolo di canoni e spese accessorie fino al 1.6.2008 ed avanzando la locatrice pretese relative a danni all'immobile per un importo superiore al deposito cauzionale di cui viene chiesta a restituzione, va respinta la relativa domanda.

La domanda risarcitoria è infondata.

Assume la ricorrente che la condotta della locatrice, che ha incassato il deposito cauzionale, integra il reato di appropriazione indebita ai sensi dell'art. 646 c.p..

Avendo la locatrice agito del tutto legittimamente, per le ragioni sopra spiegate, va respinta la domanda risarcitoria.

4 - La reciproca soccombenza giustifica l'integrale compensazione delle spese del giudizio.

P.Q.M.

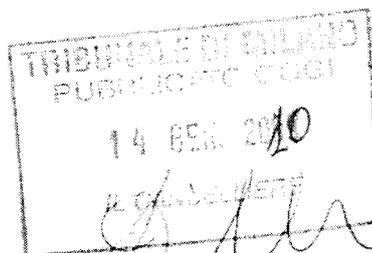
Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede:

respinge le domande proposte dalla società ricorrente [redacted];  
dichiara inammissibile le domande riconvenzionali proposte dalla resistente [redacted];  
compensa tra le parti le spese del giudizio.

Milano, il 12.1.2010.

Il Giudice

*[Handwritten signature]*



La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano: 16 GEN. 2010



*[Handwritten signature]*