

N. 58440/10 R.G.

SENT. N° 3561/12  
REP. N° 2969/12

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL PÓPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

[REDACTED]  
[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore con gli  
Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] che la rappresentano e difendono  
elettivamente domiciliata in Milano via [REDACTED] presso lo studio dei difensori;

- RICORRENTE -

CONTRO

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, con l'Avv.  
[REDACTED] che la rappresenta e difende  
elettivamente domiciliato in Milano [REDACTED] presso lo studio del difensore;

- RESISTENTE -

Il procuratore della ricorrente chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub A);  
il procuratore della resistente chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub B);

## MOTIVI DELLA DECISIONE

È documentalmente dimostrata la titolarità dell'immobile in capo a [REDACTED] a decorrere dal 30.4.2008.

Quanto all'individuazione della data di rilascio dell'immobile si rileva che:

- non trova conferma documentale l'affermazione contenuta nella memoria ex art. 426 c.p.c. di parte resistente di non essere stata informata in merito alla successione nel rapporto contrattuale da parte dell'attuale ricorrente in luogo del locatore originario; sono infatti pervenute alla conduttrice le fatture successive alla data del 30.4.2008, quali quelle relative ai mesi di maggio 2009 e ottobre 2009, senza che rispetto ad esse siano state formalizzate contestazioni da parte della resistente;
- non risulta che quest'ultima abbia chiesto chiarimenti in proposito al [REDACTED], precedente proprietario dell'immobile, né che abbia erroneamente effettuato il corrispondente versamento al predetto ente;
- non è decisiva la circostanza che una delle fatture prodotte sia stata indirizzata presso un recapito diverso da quello contrattuale, non potendosi evincere da ciò la volontà del locatore di accettare la riconsegna dell'immobile nei termini prospettati dalla conduttrice;
- le fatture prodotte da [REDACTED] non sono idonee ad attestare l'avvenuto rilascio dell'immobile, mancando un verbale di riconsegna dell'immobile nel suo complesso nel contraddittorio delle parti;
- non è stato prodotto un atto di consegna delle chiavi dell'immobile a un funzionario formalmente delegato dal Comune a tale scopo, né a tale carenza probatoria documentale avrebbero potuto supplire eventuali dichiarazioni testimoniali, in assenza di atti di riconoscimento formale del rilascio da parte del Comune e di sopralluoghi congiunti presso l'immobile;
- si deve dunque concludere che il rilascio dell'immobile non è avvenuto il 27.4.2009, ma soltanto il 6.10.2010.

Deve essere successivamente determinata l'entità della somma dovuta da [REDACTED]

[REDACTED]. A tale proposito si rileva che:

- non è contestato il mancato pagamento delle somme dedotte in giudizio, ma soltanto la corretta determinazione dell'importo;
- nel corso dell'udienza del 23.3.2011 la resistente ha formalizzato la propria rinuncia alle contestazioni inerenti gli oneri accessori;
- la richiesta di aggiornamento del **canone** non può riferirsi a periodi ad essa precedenti, in relazione ai quali la sua determinazione in sede di emissione della fattura è già avvenuta; non ha dunque valore la nota nell'interesse della locatrice dell'11.9.2009, relativa ai canoni da maggio 2009 in poi;

- la giurisprudenza ha inoltre esposto il principio in base al quale è contraria al disposto normativo di cui all'art. 32 L. 392/78 la clausola che preveda una richiesta preventiva dell'aggiornamento con effetto attributivo di tutte le variazioni ISTAT che interverranno nel corso del rapporto; ne deriva che la nota dell'11.9.2009 non ha efficacia, perché si limita a prevedere in modo generico l'applicazione degli aumenti ISTAT per i mesi a seguire;
- la prima determinazione successiva a quella già citata reca la data del 16.4.2010, che si limita a preannunciare l'aumento del canone in ragione del 75% dell'aggiornamento ISTAT, senza indicare i criteri di computo dell'aumento. Tale richiesta – per la sua genericità - si pone in tal modo in contrasto con il principio giurisprudenziale in base al quale la certezza dell'entità dell'obbligazione del conduttore risulta tutelata soltanto dalla previsione della specifica e necessaria richiesta del locatore, puntualmente riferita all'avvenuta variazione degli indici ISTAT (Cass. 1290/1998);
- non vi sono altre richieste di aggiornamento del canone formalizzate dalla locatrice.

La somma dovuta a titolo di canoni deve essere dunque determinata tenendo conto unicamente di quella indicata in sede contrattuale (pari a Euro [redacted] al mese), con esclusione di ogni aumento a titolo di ISTAT e che non trovi una espressa giustificazione.

L'importo dovuto per canoni e oneri accessori deve essere dunque complessivamente determinato nella misura di Euro [redacted] per il periodo dedotto in giudizio.

È infine fondata la domanda della resistente di restituzione del deposito cauzionale, alla luce del principio giurisprudenziale per cui la cauzione diventa esigibile non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato, con la conseguenza che, ove il locatore trattenga la somma anche dopo il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione in tutto o in parte della stessa a copertura di specifici danni subiti, la sua obbligazione di restituzione ha per oggetto un credito liquido ed esigibile (Cass. 9.11.1989, n. 4725, Cass. 15.10.2002 n. 14655).

Nel presente giudizio nessuna eccezione di compensazione è stata formulata, con conseguente obbligo di restituzione dell'importo di Euro [redacted] da parte della locatrice.

Le determinazioni in tema di spese processuali tengono conto dell'accoglimento di gran parte delle domande della ricorrente e della domanda riconvenzionale proposta dalla resistente.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) Dichiara la risoluzione del contratto di locazione originariamente stipulato il 21.5.2003 dal Comune di Milano e [redacted] relativamente all'immobile in Milano via [redacted] per inadempimento del conduttore.

- 2) Condanna [redacted] al pagamento in favore della ricorrente della somma di € [redacted] a titolo di canoni e oneri accessori per il periodo dall'agosto 2008 al settembre 2010, oltre agli interessi legali dalle singole scadenze al saldo.
- 3) Condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] della somma di € [redacted] a titolo di restituzione del deposito cauzionale, oltre agli interessi legali dal 21.5.2003 al saldo.
- 4) Compensate per un terzo le spese di lite, condanna la resistente alla rifusione delle spese di lite in favore della ricorrente, liquidate nella residua misura di € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari, oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 26.3.2012.

Il Giudice  
Dott. Nicola Di Plotti



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Caterina DALLARA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
Milano, il 20 MAR 2012



IL CANCELLIERE