

N. 43263/10 R.G.

SENT. N° 5264/12
REP. N° 4461/12

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti,
ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

[REDACTED],
rappresentata e difesa dall'Avv. **[REDACTED]**
elettivamente domiciliata in Milano **[REDACTED]** presso il suddetto difensore

- OPPONENTE -

CONTRO

[REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. **[REDACTED]**
elettivamente domiciliato in Milano, via **[REDACTED]** presso lo studio dell'Avv. **[REDACTED]**;

- OPPOSTO -

CONCLUSIONI

Il procuratore dell'opponente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A);
il procuratore dell'opposto chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B);

(A long diagonal line drawn across the page, likely a signature or a mark.)

(A small handwritten mark or signature in the bottom left corner.)

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il decreto ingiuntivo opposto ha ad oggetto la restituzione al conduttore dell'importo di Euro [REDACTED], originariamente versato da quest'ultimo a titolo di deposito cauzionale al momento della stipula del contratto di locazione dell'unità immobiliare sita in Milano [REDACTED], così come risulta dalla disposizione di cui all'art. 11.

La giurisprudenza ha esposto il principio 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). Avendo nel caso di specie il locatore semplicemente trattenuto la somma originariamente versata dal conduttore, è fondata la domanda di quest'ultimo di restituzione del relativo importo, con conseguente conferma del provvedimento monitorio opposto, nel quale è già compreso il computo della somma di Euro [REDACTED], versata dalla locatrice al conduttore.

Devono essere inoltre esaminate le domande risarcitorie avanzate in via riconvenzionale dall'opponente.

Risulta dalle sue stesse deduzioni che in data 15.7.2009 è avvenuta la consegna delle chiavi dell'unità immobiliare [REDACTED] ad [REDACTED]. Ad essa sono seguite:

- la verifica, su iniziativa della proprietà, dei dati risultanti dai contatori dell'energia e del gas;
- la richiesta da parte della predetta dei dati relativi alla manutenzione della caldaia, del condizionatore e ogni altro elemento necessario per la definizione dei rapporti dare-avere tra le parti;
- il pagamento della tassa relativa alla cessazione del contratto.

Il locatore ha dunque per fatti concludenti accettato la risoluzione del contratto, che deve ritenersi consensualmente avvenuta alla data del 15.7.2009. Non sono pertanto dovuti i canoni per il periodo successivo, atteso che non è specificamente contestata la dichiarazione del conduttore di avere versato il corrispettivo per il periodo fino al 15.7.2009 e che la medesima circostanza emerge dal conteggio indicato in sede di ricorso dallo stesso locatore, che quantifica il dovuto per i mesi di

luglio, agosto e settembre nella misura di Euro [REDACTED], pari a due mensilità intere e metà di una terza.

Quanto alle successive voci di credito riportate dal ricorrente si rileva quanto segue.

Sono dovute le imposte di registro relative agli anni 2006 e 2007 nella misura del 50% dell'importo indicato nei modelli di pagamento, per complessivi Euro [REDACTED]. Non vi sono produzioni documentali relative all'anno 2008, indicato in sede di ricorso.

È fondata la richiesta, documentalmente dimostrata, di Euro [REDACTED] versata dalla locatrice a titolo di imposta per la risoluzione del contratto, riconducibile alla decisione del conduttore di esercitare il diritto di recesso con modalità accettate dalla locatrice.

Sono dovute dal conduttore le somme anticipate dalla ricorrente a titolo di TARSU per l'importo complessivo di Euro [REDACTED], non essendo stato documentalmente dimostrato l'assunto del primo relativo al rimborso di parte di tali somme direttamente nelle mani del locatore.

Quanto al consumo di gas è dovuta la somma di Euro [REDACTED] relativa alla bolletta per il periodo dall'8.4.2009 al 30.6.2009; non vi è idonea dimostrazione di ulteriori crediti della locatrice, che ha prodotto bollette per periodi in gran parte estranei a quello nel quale il rapporto locatizio si è svolto. Sulla base di analoghe considerazioni è dimostrato il credito dell'opponente per il pagamento dell'energia elettrica nella misura di Euro [REDACTED] per il periodo dal 12.3.2009 al 6.5.2009, nonché di Euro [REDACTED] in relazione al versamento effettuato dalla locatrice il 18.6.2007, rispetto al quale non vi è prova documentale del rimborso da parte del conduttore.

Nessuna somma infine è dovuta per la verifica e manutenzione della caldaia e del condizionatore, nulla prevedendo il contratto in proposito, oltre al pagamento forfetario della somma indicata nell'art. 12 a titolo di spese condominiali.

La somma complessivamente dovuta dal conduttore ammonta pertanto a Euro [REDACTED].

Le determinazioni in tema di spese processuali tengono conto del rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo e dell'accoglimento di gran parte della domanda riconvenzionale proposta dall'opponente.

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) Rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo N. 12983/2010 emesso dal Tribunale di Milano l'8.4.2010.
- 2) Condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED], in qualità di procuratrice generale di [REDACTED], della somma di Euro [REDACTED].
- 3) Compensa le spese processuali.

Così deciso in Milano l'8.5.2012.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
- 9 MAG. 2012
IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina DALLARA

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 10 MAG 2012

