

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 7482/12
REP. N° 6139/12

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

SENTENZA

Il giudice, dott. Caterina Spinnler, nella causa r.g.n. 191/2011

promossa da:

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, [REDACTED], opponente

Contro

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio del primo in Milano, via [REDACTED], opposta

Sulle conclusioni delle parti, come da atti introduttivi.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

██████████ ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 36795/2010, con il quale il Tribunale di Milano, su ricorso della locatrice ██████████, ha ingiunto il pagamento della somma di euro ██████████, oltre spese di processuali, a titolo di canoni e spese relative al trimestre 15.7.2010 - 14.10.2010 ed al periodo 15.10.2010 - 21.12.2010, chiedendo la revoca del decreto e proponendo le ulteriori domande riconvenzionali esposte nel ricorso introduttivo, al quale si rimanda.

L'opposta ha resistito all'opposizione proponendo le domande riportate nella comparsa di risposta, da intendersi qui richiamate.

Concessa la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 20.6.2012, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura del dispositivo in udienza.

1 Sono dovute le somme portate dal decreto ingiuntivo opposto.

Quanto al recesso dal contratto di locazione si osserva quanto segue.

Con lettera in data 13.7.2009 la conduttrice ha comunicato la volontà di recedere dal contratto di locazione, sul richiamo del disposto dell'art. 4 della L. 392/78, promettendo la riconsegna dell'immobile in data 15.1.2010 (cfr doc. 7 di parte opponente). Si tratta di comunicazione di recesso all'evidenza invalida, avendo la conduttrice omesso di indicare i gravi motivi che sostengono il recesso anticipato, come previsto dall'art. 4 comma 2° della L. 392/78. Peraltro, a tale prima comunicazione di recesso non è seguita la riconsegna dell'immobile locato.

Con successiva lettera in data 14 giugno 2010 la conduttrice ha comunicato recesso per gravi motivi dal contratto di locazione, a norma dell'art. 4 della L. 392/78, adducendo "contingenti difficoltà economiche insorte che non permettono alla sottoscritta di onorare i canoni di locazione futuri", " il rifiuto della proprietà di procedere ad una riduzione del canone " e l'imminente inizio di lavori di rifacimento del terrazzo, che impediranno il pieno godimento dell'immobile locato (cfr doc. 4 di parte opposta). Con successiva missiva in data 14.7.2010 la conduttrice ha inviato alla locatrice le chiavi dell'immobile locato (cfr doc. 6 di parte opposta). Entrambe le comunicazioni sono state riscontrate dalla locatrice, che ha contestato la validità del recesso per insussistenza dei gravi motivi ed ha richiamato la conduttrice al rispetto del termine semestrale di preavviso (cfr lettera sub. doc. 5 e 7 di parte opposta).

Con indipendenza dalla ricorrenza o meno dei gravi motivi di recesso, essendo il termine di preavviso previsto dalla legge di sei mesi (art. 4 L. 392/78) ed essendo pervenuta la comunicazione di recesso alla

CMN

locatrice in data 21.6.2010, la conduttrice è certamente tenuta al pagamento dei canoni e delle spese accessorie fino al 21.12.2010.

Di conseguenza risulta fondata la pretesa creditoria della locatrice per l'importo complessivo di euro [redacted], riferita appunto ai canoni di locazione ed alle spese accessorie, nella misura forfettaria prevista in contratto, per il periodo intercorrente tra il 15.7.2010 ed il 21.12.2010.

2 - I vizi dell'immobile e degli impianti denunciati dalla conduttrice non sostengono la domanda di risoluzione del contratto di locazione.

L'immobile è stato accettato dalla conduttrice nello stato di fatto e nelle condizioni di manutenzione esistenti al momento della consegna (art. 7 del contratto), assumendo la conduttrice a proprio carico tutti gli oneri di manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti (art. 9 del contratto).

Non compete alla conduttrice la tutela per i vizi dell'immobile, trattandosi di vizi conosciuti o facilmente conoscibili (art. 1578 c.c.).

Quanto alla nozione di vizio della cosa ed ai limiti della tutela concessa al conduttore si richiamano i principi di diritto espressi dalla costante giurisprudenza della Corte di Cassazione per i quali: 1) "Costituiscono vizi della cosa locata agli effetti dell'art. 1578 cod. civ. - la cui presenza non configura un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ai sensi dell'art. 1575 cod. civ., ma altera l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sull'idoneità all'uso della cosa stessa e consentendo la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo, ma non l'esperibilità dell'azione di esatto adempimento - quelli che investono la struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se eliminabili e manifestatisi successivamente alla conclusione del contratto di locazione. Pertanto va escluso che possano essere ricompresi tra i vizi predetti quei guasti o deterioramenti dovuti alla naturale usura o quegli accadimenti che determinino disagi limitati e transeunti nell'utilizzazione del bene, posto che in questo caso diviene operante l'obbligo del locatore di provvedere alle necessarie riparazioni ai sensi dell'art. 1576 cod. civ., la cui inosservanza determina inadempimento contrattuale." (Cass. 24459/2011); 2) " Allorquando il conduttore, all'atto della stipulazione del contratto di locazione, non abbia denunciato i difetti della cosa da lui conosciuti o facilmente riconoscibili, deve ritenersi che abbia implicitamente rinunciato a farli valere, accettando la cosa nello stato in cui risultava al momento della consegna, e non può, pertanto, chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone, né il risarcimento del danno o l'esatto adempimento, né avvalersi dell'eccezione di cui all'art. 1460 cod. civ., dal momento che non si può escludere che il conduttore ritenga di realizzare i suoi interessi assumendosi il rischio economico dell'eventuale riduzione dell'uso pattuito ovvero accollandosi l'onere delle spese necessarie per adeguare l'immobile locato all'uso convenuto, in cambio di un canone inferiore rispetto a quello richiesto in condizioni di perfetta idoneità del bene al predetto uso." (Cass. 25278/2009).

COM

I vizi denunciati dalla conduttrice riguardano la tipologia e le caratteristiche degli infissi e la coibentazione della veranda collegata all'appartamento e realizzata interamente in vetro, l'impianto elettrico e la pressione dell'acqua. Si tratta di vizi palesi o conoscibili con l'ordinaria diligenza, che non hanno impedito alla conduttrice di godere del bene locato e che non sono stati oggetto di denuncia in occasione della prima comunicazione di recesso dal contratto di locazione (cfr doc. 7) .

La domanda di risoluzione del contratto per vizi dell'immobile non può pertanto trovare accoglimento, in ragione del carattere palese dei vizi, dell'accettazione del bene locato nelle condizioni di manutenzione esistenti al momento della consegna e del fatto che la conduttrice ha continuato a godere dell'immobile locato, nonostante l'asserita presenza di vizi, limitando le proprie pretese ad una mera riduzione del canone di locazione (cfr recesso in data 14.6.2011 sub. doc. 4 di parte opposta e precedente comunicazione in data 15.4.2011 sub. doc. 9 di parte opponente).

3 - Le spese condominiali sono dovute nella misura forfettaria prevista nel contratto di locazione e mai contestata dalla conduttrice opponente.

Le contestazioni relative alle spese condominiali proposte in sede di opposizione a decreto ingiuntivo appaiono assolutamente generiche e non valgono a sostenere la domanda di ripetizione delle anzidette spese, neppure quantificate nel loro ammontare, nè a paralizzare la pretesa creditoria portata dal decreto ingiuntivo opposto.

4 - E' infondata la domanda della conduttrice volta alla restituzione del deposito cauzionale.

Osta all'accoglimento della domanda in esame la funzione di garanzia propria del deposito cauzionale, tale per cui il diritto della conduttrice alla sua restituzione è condizionato al compiuto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali. Nel caso in esame la conduttrice, oltre ad avere provveduto solo in corso di giudizio ed a seguito della concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto al pagamento dei canoni di locazione riferiti al periodo intercorrente tra il 15.7.2010 ed il 21.12.2010, certamente dovuti, in quanto relativi al semestre di preavviso, ha omesso di corrispondere i canoni successivi e ciò avendo la parte locatrice contestato la legittimità del recesso - non contrastata validamente dalla conduttrice, che, a dimostrazione delle condizioni di grave difficoltà economica che fondano la seconda comunicazione di recesso, ha prodotto un verbale di conciliazione sindacale che non dimostra tale condizione (cfr doc. 12 di parte opponente) - e venendo il contratto di locazione a scadere alla data del 14.1.2012.

5 - Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza.

P.Q.M.

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

respinta ogni altra domanda ed eccezione, respinge l'opposizione proposta da [redacted] avverso il decreto ingiuntivo n. 36795/2010, che conferma;

condanna l'opponente a rifondere le spese processuali sostenute dall'opposta che liquida in euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti ed euro 900,00 per onorari, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 20.6.2012.

Il Giudice

com



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 22 GIU 2012

