

N. Sent. Cont. 2010
N. 69572/10 R.G.

SENT. N° 8642/12
REP. N° 7081/12

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Tribunale di Milano XIII Sez. civile

in persona del giudice monocratico dott. Carmela Gallina
ha pronunciato - ex art.281 sexies c.p.c. - la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa da

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED]

Con gli avv. [REDACTED] e [REDACTED]

RESISTENTE

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata.

La società ricorrente quale locatrice dell'immobile sito in [REDACTED] via [REDACTED] [REDACTED] Milano concesso in locazione ad uso abitativo alla resistente con contratto in data 1.9.07 , assumendo l'illegittimità del recesso esercitato dalla conduttrice con comunicazione in data 24.1.08 per assenza di motivi, ha chiesto la condanna al versamento dei canoni maturati sino alla riconsegna quantificati in € [REDACTED] nonchè degli esborsi sostenuti per il ripristino dell'unità immobiliare pari ad € [REDACTED] precisando che gli importi dovevano intendersi al netto del deposito cauzionale.

La ricorrente ha precisato che l'immobile è stato rilasciato in data 7.11.08 e che i canoni sono stati calcolati sino a tale data.

Quanto alla fondatezza della richiesta, è documentato che la conduttrice nella comunicazione allegata si sia limitata a dichiarare l'intento di recedere dal contratto senza alcuna specificazione dei motivi inerenti detta decisione.

[Handwritten signature]

L'esercizio di tale facoltà è subordinato dall'art. 3 comma 6 della legge nr. 431/98 alla sussistenza di "gravi motivi" ed anche la pattuizione contrattuale è conforme a tale principio (cfr. clausola nr. 3); a riguardo la giurisprudenza di legittimità ha costantemente fornito un'interpretazione restrittiva della norma affermando - in relazione alle locazioni commerciali i cui criteri devono ritenersi senza dubbio applicabili anche alle locazioni abitative - che detti motivi devono essere indipendenti dalla volontà del conduttore, prospettarsi come imprevedibili e realizzarsi successivamente al momento formativo del contratto locativo.

Nel caso di specie la resistente ha del tutto omesso la specificazione dei motivi sì che il diniego opposto dalla locatrice risulta legittimo; la documentazione inviata successivamente ad integrazione della domanda di recesso non risulta idonea ad acclarare la legittimità dello stesso. Deve condividersi il rilievo della società ricorrente circa l'insussistenza di motivi sopravvenuti atteso che la cronologia del documento attesta la contemporaneità tra la conclusione del contratto e la circostanza allegata a fondamento della prospettata indisponibilità alla prosecuzione della locazione.

Il recesso risulta, pertanto, illegittimo. Conseguie l'obbligo della resistente di versare quanto maturato a titolo di canoni di locazione sino alla riconsegna nella misura quantificata in ricorso attesa la correttezza del computo. Risulta dal conteggio che la locatrice ha detratto dalla richiesta quanto versato dalla resistente a titolo di deposito cauzionale. Competono, inoltre, gli importi indicati quali esborsi sostenuti per il ripristino per € [redacted] atteso che la locatrice ha provato di aver effettuato tali interventi successivamente al riacquisto dell'immobile sostenendo i costi relativi giusta fatture allegate. Non risulta fondata la censura della resistente riguardo alla riferibilità degli interventi a lavori il cui onere di esecuzione era stato assunto da parte della locatrice che poi non vi avrebbe adempiuto: la tipologia degli interventi indicati nelle fatture è differente da quelli riportati nella scheda in data 31.8.07 allegata dalla resistente.

Sull'importo indicato competono gli interessi di legge dalle singole scadenze al saldo effettivo.

Consegue la condanna della resistente alla rifusione delle spese di lite - liquidate come in dispositivo - attesa la sua soccombenza.

P. [redacted]

[Handwritten signature]

tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in
ogni avversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:
accoglie la domanda e, per l'effetto, condanna la resistente per il titolo di cui in
narrativa a versare alla ricorrente [redacted] la somma pari ad € [redacted]
oltre interessi dalle singole scadenze al saldo effettivo;
condanna la resistente a rifondere alla ricorrente le spese di giudizio liquidate in €
[redacted] di cui € [redacted] per onorari € [redacted] per diritti ed € [redacted] per esborsi nonché al rimborso
spese generali pari al 12,5% su diritti ed onorari oltre accessori di legge.
Così deciso in Milano il 13 luglio 2012.

Il giudice
dott. Carmela Gallina


TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
16 LUG. 2012
IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina DALLARA

E' Copia Conforme
All'originale
Milano
16-
IL CANCELLIERE

Turo uff. cas
12