

SENT. N° 13059/12
REP. N° 10524/12

REPUBBLICA ITALIANA

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

SENTENZA

Nella causa r.g.n. 41286/2012

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il giudice, dott. Caterina Spinnler, nella causa promossa da:

[REDACTED], rappresentati e difesi dagli avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, via [REDACTED], opponente

contro

[REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso il proprio studio in Milano, [REDACTED], opposto

Sulle conclusioni delle parti, come da atti introduttivi.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

██████████ ha convenuto in giudizio il ██████████ per il Personale delle ██████████ del ██████████ proponendo opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 13369/2012 - emesso dal Tribunale di Milano in data 12.4.2012 per il pagamento della somma di euro 22.963,15, oltre interessi, a titolo di canoni di locazione e spese accessorie riferite al periodo dal 1 ottobre 2010 al 4 novembre 2011 - chiedendo la revoca del decreto e, in via riconvenzionale, la condanna della parte locatrice al risarcimento dei danni per violazione dell'obbligo di buona fede, in misura pari alla somma di euro 29.176,79, corrispondente ai canoni di locazione maturati dalla data di liberazione dell'immobile a quella di sottoscrizione del verbale di riconsegna ed al deposito cauzionale.

La locatrice opposta ha resistito ed ha chiesto il rigetto dell'opposizione.

La causa, di pronta soluzione, è stata decisa all'udienza del 26.11.2012, all'esito della discussione orale.

1 - L'opposizione è infondata e va respinta.

In estrema sintesi, sostiene il conduttore opponente di non dovere i canone di locazione e le spese accessorie portate dal decreto ingiuntivo opposto per essere receduto dal contratto di locazione con comunicazione in data 29.9.2010 per la scadenza contrattuale del 15.12.2010 e per avere liberato i locali alla data indicata, come da comunicazione in data 30.12.2010.

L'assunto è infondato per le ragioni di seguito esposte.

A norma dell'art. 3 ultimo comma della L. 431/1998, al conduttore di contratto di locazione ad uso abitativo è consentito il recesso per gravi motivi, da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata con preavviso semestrale.

Nel caso di specie l'opponente non ha esercitato il recesso dal contratto di locazione, bensì ha disdettato il contratto per la prima scadenza contrattuale del 15.12.2010. Ciò si evince dal tenore testuale della comunicazione (cfr

lettera del 29.9.2010 : "la presente per comunicarLe la disdetta dal contratto in oggetto: a partire dal 15.12.2010 allo scadere del primo periodo di 4 anni .."). La disdetta non ha avuto l'effetto di fare cessare il contratto di locazione alla scadenza del 15.12.2010, non essendo consentita al conduttore la facoltà di disdetta alla prima scadenza (art. 18 del contratto di locazione).

Del resto, ove, contrariamente al chiaro tenore testuale della comunicazione in esame, la si qualificasse quale recesso dal contratto di locazione, come sostenuto dal conduttore, la stessa non varrebbe comunque a determinare la cessazione del contratto alla scadenza indicata, in ragione della mancata indicazione dei motivi che sostengono il recesso e del mancato rispetto del preavviso semestrale rispetto alla scadenza indicata del 15.12.2010.

In conclusione deve escludersi che il contratto di locazione sia cessato alla scadenza del 15.12.2010.

L'ente locatore ha puntualmente contestato la disdetta contrattuale, eccependo che la facoltà di disdetta alla prima scadenza contrattuale era consentita alla sola parte locatrice; allo stesso tempo, ha manifestato la propria disponibilità ad accettare una risoluzione anticipata del contratto solo a condizione della stipulazione di nuovo contratto di locazione a condizioni accettabili (lettera del 14.10.2010 sub. doc. 3 di parte opposta).

Il conduttore opponente non ha provato l'intervenuta riconsegna dell'immobile al locatore alla data del 15.12.2010. Al contrario risulta provato dal verbale di consegna in atti che l'immobile è stato consegnato al locatore in data 4.11.2011 (cfr verbale di consegna sub. doc. 6 di parte opponente). Poichè "l'obbligazione di restituzione della cosa locata, gravante sul conduttore a norma dell'art. 1590 cod. civ., deve ritenersi adempiuta mediante la restituzione delle chiavi dell'immobile o con l'incondizionata messa a disposizione del medesimo " (Cass. 550/2012), la comunicazione del 30.12.2010 con la quale il conduttore ha informato l'ente locatore di avere "liberato" l'immobile locato in data 15.12.2010 (cfr doc. 5 di parte opponente) non dimostra l'intervenuta riconsegna dello stesso. Tanto meno l'opponente ha dato prova di avere messo in mora l'ente locatore a norma dell'art. 1216 c.c.

Per le ragioni esposte, deve respingersi l'opposizione a decreto ingiuntivo proposta da [REDACTED].

2 - Allo stesso modo, non può trovare accoglimento la domanda di risarcimento dei danni proposta dal conduttore opponente.

La condotta illecita che viene imputata alla parte locatrice consiste nel fatto di non essersi resa disponibile alla riconsegna delle chiavi alla data del 15.12.2010.

La condotta della parte locatrice appare corretta e non contraria a buona fede, avendo il locatore contestato immediatamente la disdetta contrattuale (cfr lettera del 14.10.2010 sub. doc. 3) e non avendo alcun obbligo di accettare la riconsegna anticipata dell'unità locata - peraltro mai formalmente offerta dal conduttore - in pendenza di contratto di locazione.

Quanto sopra fonda la decisione di rigetto della domanda di risarcimento dei danni.

3 - Le spese del giudizio vengono regolate secondo il principio della soccombenza, nella misura liquidata in dispositivo.

P.Q.M.

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

respinge l'opposizione proposta da [REDACTED] avverso il decreto ingiuntivo n. 13369/2012, emesso dal Tribunale di Milano il 12.4.2012, che conferma;
respinge la domanda di risarcimento dei danni proposta da [REDACTED];
condanna l'opponente [REDACTED] a rifondere le spese processuali sostenute dall'opposto [REDACTED] per il Personale delle [REDACTED], che liquida in euro 102,00 per spese ed euro 3.300,00 per compensi, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 26.11.2012.

Il Giudice

