

N.RG.182<sup>52</sup> del 2014

SENT. N° 14455/14  
REP. N° 12324/14



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO

Sezione XIII

In composizione monocratica, nella persona del giudice Dott.ssa Anna Landriani ha emesso la seguente

SENTENZA

.promosso da

[redacted] in p.l.r.p.t. rappresentata e difesa come in atti dall'Avv [redacted] e presso il suo studio in Milano C.so [redacted] è elettivamente domiciliata;

- ricorrente opponente-

Contro

Immobiliare [redacted] in p.l.r.p.t. rappresentato e difeso come in atti dagli Avv.ti [redacted] e [redacted] ed elettivamente domiciliata nel loro studio in Milano via [redacted]

- resistente opposta-

Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo

Con ricorso in opposizione a decreto ingiuntivo notificato dall'opposta in data 13.6.2014, [redacted] ex sub-conduttrice dei locali siti in Milano [redacted] ha proposto opposizione al Decreto ingiuntivo n.3735/14 con il quale il Tribunale

*[Handwritten signature]*

di Milano ha ingiunto all'opponente il pagamento dell'importo di Euro [REDACTED] per canoni ed oneri accessori riguardante il periodo 1.7.13 – 24.7.13 essendo l'immobile stato riconsegnato all'opposta come da verbale del 24.7.2013.

Le parti riconoscono di essersi accordate per la risoluzione consensuale del contratto di locazione a far data dal 30.6.2013.

L'opponente sostiene senza fornire alcuna prova sul punto, che sin dal 17.6.2013 provvedeva a liberare i locali e che nulla era dovuto in forza del contratto di locazione e a mettere a disposizione della locatrice i locali in oggetto.

Tuttavia come sostiene l'opposta, in mancanza di offerta formale alla restituzione del bene, che solo vale a mettere in mora il creditore, nessun accordo appare preso tra le parti per dilazionare la riconsegna dei locali avvenuta solo con il verbale del 24.7.2013.

L'obbligazione di restituzione della cosa locata si adempie solo con la effettiva immissione del locatore nel possesso dei beni locati ([REDACTED]; n. 8616/06; n. 1887/2013) e solo la procedura di cui all'art. 1216 e 1209 comma 2 c.c. rappresentano l'unico mezzo ad impedire che il conduttore in mora nella riconsegna dei locali possa essere richiesto del pagamento dell'indennità di occupazione sino alla data della riconsegna.

Rimane a livello di asserzione non provata dall'opponente la circostanza dell'imputabilità all'opposta del ritardo nella riconsegna dell'immobile.

E' principio giurisprudenziale quello secondo il quale la liberazione del conduttore si ha solo con la effettiva riconsegna del bene non essendo sufficiente la messa a disposizione delle chiavi, occorre dunque da parte del conduttore un'incondizionata restituzione del bene in contraddittorio tra le parti per immettere l'immobile nella sfera concreta della proprietà.

Del resto nel verbale del 24.7.2013 si dà atto che " l'unità immobiliare viene ripresa in consegna dalla Locatrice, nel pieno possesso con la consegna delle chiavi."

*Al*

Si deve ritenere pertanto che la riconsegna dell'immobile alla sub.locatrice, con contemporanea consegna delle chiavi è avvenuta contestualmente alla redazione del verbale citato sottoscritto da entrambe le parti.

Si ripete che non emerge dagli atti ed in particolare dalla corrispondenza intercorsa tra le parti che si possa configurare un ritardo imputabile a [REDACTED] nella restituzione dell'immobile ed anzi risulta dalla Corrispondenza [REDACTED] che la stessa ha sollecitato ed era disponibile alla restituzione dei locali.

L'opponente confonde infatti la disponibilità dei locali in capo alla locatrice con la consegna ufficiale (mail Chilla 11.9.2013 doc. 7 opposta)

Al momento della fine del contratto, tuttavia, **il conduttore deve adempiere** ad una delle obbligazioni necessarie a far concludere positivamente tutte le vicende riguardanti il contratto sotteso. Stiamo parlando della **riconsegna** dell'unità immobiliare e sino a quella data sarà tenuto al pagamento dell'indennità di occupazione..

Per questi motivi l'opposizione è infondata e va rigettata con la condanna alle spese

P.q.m,

Il Tribunale definitivamente pronunciando rigetta la presente opposizione confermando integralmente il decreto ingiuntivo opposto

Condanna [REDACTED] al pagamento delle spese di lite sostenute dall'opposta che liquida in Euro [REDACTED] oltre rimborso forfett. 15% spese generali ed oneri di legge.

Milano 3.12.2014

Il Giudice

