

Sentenza n. 14548/2014 pubbl. il 04/12/2014

RG n. 66788/2012

Repert. n. 12399/2014 del 05/12/2014



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 66788/2012 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] ed elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] MILANO presso il difensore
avv. [REDACTED]

ATTORE/I

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] MILANO
ed elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] MILANO presso il difensore avv.
[REDACTED]

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come atti introduttivi.

Causa r.g.n. 66788/2012

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società [REDACTED] ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 22063/2012 con il quale il Tribunale di Milano, adito dalla conduttrice [REDACTED] ha ingiunto il pagamento della somma di euro 3.486,08, oltre interessi dal versamento al saldo e spese giudiziali, a



Report n. 13399/2014 del 05/12/2014
titolo di restituzione del deposito cauzionale costituito con riferimento al contratto di locazione ad uso

non abitativo relativo all'immobile sito in Milano, via [REDACTED].

Ha proposto le domande, anche in via riconvenzionale, di cui all'atto di citazione in opposizione, qui da intendersi richiamate per motivi di sintesi.

L'opposta si è costituita in giudizio chiedendo respingersi l'opposizione e le domande formulate in via riconvenzionale dall'opponente; in via subordinata, ha chiesto disporsi la compensazione tra i rispettivi crediti.

Respinta la richiesta di concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto e espletate le sole prove orali, all'udienza del 4.12.2014 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura in udienza del dispositivo e di breve motivazione.

E' fondata l'opposizione proposta dalla società opponente [REDACTED] [REDACTED] diretta alla revoca del decreto ingiuntivo n.22063/2012 relativo alla restituzione del deposito cauzionale dell'ammontare di euro 3.486,08.

X La funzione del deposito cauzionale è quella di garantire il locatore del regolare adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, di conseguenza presupposto per la sua restituzione al conduttore non è solamente l'intervenuta cessazione del contratto di locazione e la riconsegna dell'unità locata ma anche il regolare adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali.

Nel caso in esame molteplici sono gli inadempimenti contrattuali addebitati alla conduttrice e le pretese creditorie e risarcitorie della società locatrice superano l'ammontare del deposito cauzionale, come di seguito esposto.

1 - Mancato pagamento dei canoni di locazione/indennità di occupazione. X
L'opponente ha dimostrato, con la produzione del contratto di locazione intercorso tra le parti, che l'opposta, con riferimento al periodo intercorrente tra il 18.2.2008 fino al 15.10.2010 - data di immissione dell'opponente nel possesso dell'unità locata a seguito di esecuzione forzata - avrebbe dovuto corrispondere a titolo a titolo di corrispettivi locatizi la somma di euro 32.142,02 (cfr fatture versate in atti dall'opponente).

E' pacifico tra le parti che l'opposta ha corrisposto, per canoni di locazione/indennità di occupazione riferita ad entrambe le unità locate - ristorante, oggetto del presente giudizio ed abitazione, oggetto della causa r.g.n.66790/2012 - la somma complessiva di euro 41.063,12.

L'opposta non ha dato prova di pagamenti ulteriori.

Operate le compensazioni tra il totale dovuto dalla conduttrice con riferimento ad entrambe le posizioni contrattuali e quanto dalla stessa pagato ed imputati proporzionalmente ai due contratti i pagamenti



effettuati (con imputazione non contestata dall'opposta), il debito residuo della conduttrice opposta per canoni di locazione/indennità di occupazione con riferimento alla locazione oggetto di causa fino al 15.10.2010 è pari ad euro 2.689,47, oltre interessi dalla mora al saldo.

2 - Risarcimento dei danni.

X Spetta alla società opponente il rimborso delle spese sostenute per lo sgombero e lo smaltimento dei beni che l'opposta ha lasciato nell'unità locata dopo il rilascio, essendo stata offerta prova del credito per l'ammontare della somma di euro 4.100,00 oltre IVA (cfr documentazione fotografica versata in atti, prove orali e fattura n. 44 del 30.7.2010 e nota allegata).

Al pagamento della somma anzidetta va condannata la conduttrice opposta, maggiorata degli interessi dalla data di emissione della fattura al saldo. X

Nulla è dovuto a titolo di spese di ripristino dell'unità locata, non avendo la locatrice offerto prova scritta del credito, essendo stato prodotto unicamente un preventivo di spesa (cfr preventivo del 5.7.2010), non seguito da fattura attestate gli esborsi sostenuti per la realizzazione dei lavori, e non avendo il testimone indotto dalla locatrice confermato l'esecuzione delle opere (cfr dep. ██████████).

3 - Spese di esecuzione.

X E' stato chiesto il rimborso delle spese sostenute per l'esecuzione del rilascio dell'immobile locato.

La domanda va disattesa per carenza di prova, essendo in atti unicamente una nota pro forma, documento che non vale ad attestare l'esborso.

Inoltre competente alla liquidazione delle anzidette spese è il giudice dell'esecuzione, che vi provvede con decreto, a norma dell'art. 611 c.p.c. X

Il credito complessivo dalle società locatrice opponente è pari alla somma di euro 6.969,47, oltre interessi come sopra indicato.

Il credito della conduttrice opposta per la restituzione del deposito cauzionale è pari ad euro 3.486,08, oltre interessi dal versamento del deposito al saldo.

Pertanto, deve disporsi la revoca del decreto ingiuntivo opposto e la compensazione tra le rispettive poste creditorie in conto capitale con condanna della conduttrice opposta al pagamento saldo in favore della locatrice opponente pari alla somma di euro 3.483,39, oltre interessi da calcolarsi come sopra indicato.

Le spese di lite vengono poste a carico della conduttrice opposta, in applicazione del principio della soccombenza.

P.Q.M.



Sentenza n. 14548/2014 pubbl. il 04/12/2014

RG n. 66788/2012

Repert. n. 12399/2014 del 05/12/2014

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

disattesa ogni altra domanda ed eccezione, revoca il decreto ingiuntivo n. 22063/2012, emesso dal Tribunale di Milano il 18.6.2012; operata la compensazione tra il credito capitale della conduttrice opposta, pari ad euro 3.486,08 ed il credito capitale della società locatrice opponente pari ad euro 6.969,47, condanna la conduttrice opposta a pagare alla locatrice opponente la somma capitale di euro 3.483,39, oltre interessi come indicato in parte motiva; condanna l' opposta a pagare all' opponente le spese del giudizio, che liquida in euro 4.000,00 per compensi , oltre rimborso forfettario per spese generali ed accessori di legge.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano, 4 dicembre 2014

Il Giudice
dott. Caterina Spinnler

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, - 9 DIC. 2014

