

Sentenza n. 5218/2015 pubbl. il 22/04/2015

RG n. 56633/2014

Repert. n. 4326/2015 del 24/04/2015



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. 56633/2014 promossa da:

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

ATTORE/I

contro

██████████ (C.F. ██████████), contumace

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

La parte ricorrente ha concluso come da ricorso introduttivo .

r.g.n. 56633/2014

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

██████████, sulla premessa di avere locato ad uso abitativo
l'immobile sito in Milano, via ██████████ di proprietà della
Immobiliare ██████████. con decorrenza 20.9.2007
19.9.2011 e di essere receduto per gravi motivi dal contratto con
comunicazione a mezzo raccomandata del 23.5.2013 e successiva

pagina 2 di 7

Firmato Da: DALLAFA CATERINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: be1c5 - Firmato Da: SPINNLER CATERINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 2c02a



comunicazione in data 4.6.2013 e di avere rilasciato l'immobile il 3.12.2013, ha chiesto accertarsi l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione alla data del 4.12.2013 e condannarsi la società locatrice alla restituzione, in relazione alla fattura 202 del 1.10.2013, dell'importo di euro 2.056,94, relativo al canone del mese di dicembre 2013, nonché dell'importo di euro 1.733,00, per oneri accessori e di riscaldamento relativi alla gestione 2013/2014, oltre agli interessi ed alla restituzione del deposito cauzionale di euro 5.620,00, oltre interessi dal versamento al saldo.

La società resistente è rimasta contumace.

Omissa ogni attività istruttoria, la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, all'udienza del 22.4.2015.

1 - Il ricorrente ha chiesto accertarsi l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione intercorso tra le parti in forza del recesso per gravi motivi da parte del conduttore.

Con contratto di locazione registrato il 19.10.2007 la Società [redacted] ha concesso in locazione ad uso abitativo ad [redacted] un appartamento in Milano, via [redacted] con decorrenza 20.9.2007 - 19.9.2011 e successivo rinnovo quadriennale.

Il contratto di locazione consentiva il recesso del conduttore per gravi motivi con preavviso semestrale (cfr clausola n. 22 del contratto), nel rispetto del disposto di cui all'art. 3 comma 6° L. 431/1998.

Con comunicazione a mezzo raccomandata in data 23.5.2013 il conduttore è receduto dal contratto di locazione (doc. 2). A tale comunicazione ha risposto la società conduttrice negando ogni efficacia al recesso in quanto priva dell'indicazione dei motivi (doc. 3).

Con successiva comunicazione a mezzo raccomandata del 4.6.2013, a fronte delle contestazioni sollevate dalla società locatrice, il



Sentenza n. 5218/2015 pubbl. il 22/04/2015
RG n. 56633/2014
Reper. n. 4326/2015 del 24/04/2015

conduttore ha precisato che i gravi motivi di recesso erano costituiti da sopravvenuti gravi problemi economici conseguenti ad una riduzione importante delle proprie entrate professionali (cfr doc. 4).

La società locatrice, che non ha sollevato nell'immediatezza contestazione alcuna circa il recesso operato dal conduttore con la comunicazione del giugno 2013, a fronte della contestazione da parte di quest'ultimo della fattura 202 del 1.10.2013 e della richiesta di indicare la data per la consegna dei locali (cfr doc. 6), con lettera del 9.10.2013 ha contestato la validità del recesso ed ha rifiutato la riconsegna dell'immobile (cfr doc. 7).

Il conduttore ha dato prova di avere subito un 'importante contrazione del proprio reddito con la produzione del modello unico dell'anno 2008, relativo al reddito percepito nell'anno 2007, epoca di conclusione del contratto di locazione, che registra un reddito annuo di euro 42.030,00 annui, di quello dell'anno 2013, relativo ai redditi del 2012, che registra un reddito annuo di euro 8.954,00 e di quello relativo all'anno 2014, relativo ai redditi 2013, epoca di recesso dal contratto di locazione che registra un reddito annuo di euro 4.189,00.

La documentazione fiscale versata in atti dimostra che il conduttore ha subito una cospicua e persistente contrazione del proprio reddito. Tale contrazione di reddito costituisce un fatto sopravvenuto e non prevedibile al momento della stipulazione del contratto, tale da rendere oggettivamente impossibile il pagamento del canone di locazione nell'importo indicato nel contratto (canone annuo euro 22.480,00 oltre euro 6.100,00 per spese).

Dunque, risultando il recesso fondato su gravi motivi, il contratto è cessato alla data del 4.12.2013, allo spirare del semestre di preavviso dall'invio della comunicazione di recesso in data 4.6.2013, essendo la prima comunicazione del 23.5.2013 priva di ogni effetto, avendo il conduttore ommesso di indicare i motivi di recesso. Quanto alla riconsegna dell'immobile si osserva quanto segue.



Il conduttore con lettera in data 6.12.2013 (doc 12) ha comunicato alla parte locatrice di avere effettuato il trasloco e liberato l'immobile, chiedendo fissarsi una data per la ricognizione dell'appartamento e la riconsegna delle chiavi, con la stessa lettera ha chiesto la restituzione del deposito cauzionale; analoga comunicazione è stata effettuata con successiva lettera del 10.1.2014 (doc 13) ed ulteriore sollecito è stato inviato con lettera del 21.1.2014 (doc. 15).

La locatrice non ha dato riscontro alle suddetta comunicazioni. Pertanto il conduttore in data 4.3.2014 ha notificato alla locatrice offerta reale per intimazione, a norma degli artt. 1216 e 1209 c.c., cui è seguita la consegna dell'immobile in data 31.3.2014 (cfr doc. 16 e 17).

Per quanto la consegna dell'immobile sia avvenuta il 31.3.2014, l'obbligo del conduttore di corrispondere il canone di locazione è cessato in data anteriore e precisamente il 4.12.2013, allorchè quest'ultimo ha comunicato alla parte locatrice di avere liberato l'immobile locato e ne ha offerto la consegna (Cass. 18322/2013 : " Il conduttore non può essere considerato in mora nell'adempimento dell'obbligo di restituzione della cosa alla scadenza del contratto, con conseguente cessazione altresì dell'obbligo di corrispondere l'indennità di occupazione , se abbia fatto, ai sensi dell'art. 1220 c.c., un'offerta seria ed affidabile, ancorchè non formale della prestazione dovuta, liberando l'immobile locato, ed il locatore abbia opposta a tale offerta un rifiuto ingiustificato sulla base del dovere di buona fede ex art. 1375 c.c., non comportando l'accettazione alcun sacrificio di suoi diritti o legittimi interessi ").

Pertanto, avendo il ricorrente dato prova di avere pagato la fattura n. 202/2013 (cfr doc. 10), risulta fondata la domanda diretta alla ripetizione di parte delle somme portate dall'anzidetta fattura e precisamente della somma di euro 2.056,94, relativa al canone del mese di dicembre 2013, e della somma di euro 1.733,00, relativa



alle spese accessorie ed al riscaldamento relative all'esercizio 2013/2014.

Parimenti compete la restituzione del deposito cauzionale dell'importo di euro 5.620,00, corrisposto in data 31.7.2007 (cfr doc. 14), essendo intervenuta la riconsegna dell'immobile locato e non avendo la società locatrice proposto domanda diretta ad ottenere l'attribuzione totale o parziale del deposito cauzionale o copertura di specifici danni. Infatti la locatrice, sollecitata alla restituzione del deposito cauzionale in data anteriore all'introduzione del giudizio, non ha dato riscontro alcuno alla richiesta, tanto meno ha partecipato alla mediazione né si è costituita in giudizio.

Le spese di causa vanno poste a carico della resistente in applicazione del principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede:
dichiara il contratto di locazione intercorso tra [REDACTED], in qualità di conduttore, e la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in qualità di locatrice, relativo all'immobile sito in Milano, via [REDACTED], cessato alla data del 4.12.2013;
condanna la società resistente [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a restituire al ricorrente [REDACTED] euro 2.056,94, a titolo di canone di locazione relativo al mese di dicembre 2013, euro 1.733,00, a titolo di spese accessorie relative all'esercizio 2013/2014, oltre interessi dalla mora al saldo, ed euro 5.620,00 oltre interessi dal versamento al saldo, a titolo di deposito cauzionale;
condanna la parte resistente a rifondere alla ricorrente le spese di lite, comprensive di quelle relative alla mediazione ed alla procedura per offerta reale, liquidate in complessivi euro 756,00 per spese ed euro 5.800,00 per compensi , oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.



Sentenza n. 5218/2015 pubbl. il 22/04/2015
RG n. 56633/2014
Repert. n. 4326/2015 del 24/04/2015

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

Milano, 22 aprile 2015

Il Giudice
dott. Caterina Spinnler

