

N. R.G. 42391/2014



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Nicola Di Plotti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 42391/2014 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) in proprio, con elezione di
domicilio in VIA ██████████, ██████████ MILANO presso il proprio studio

RICORRENTE

contro

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv.
██████████ e dell'avv. ██████████, con elezione di domicilio
in VIA ██████████, ██████████ MILANO presso lo studio dei difensori

RESISTENTE

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come in atti.



Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Si rileva preliminarmente che l'opponente ha introdotto il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo con atto di citazione. Trattandosi di materia locatizia, con provvedimento del 27.11.2014 è stato disposto il mutamento del rito, con concessione di termini per il deposito di memorie integrative. Ciò non consente, tuttavia, alle parti di essere rimessi in termini rispetto alle preclusioni processuali già verificatesi. Ne deriva la tardività e irrilevanza:

- dei disconoscimenti in merito alla provenienza delle e-mail del 21.07.2013 e del 16.10.2013, contenute nel fascicolo monitorio e che, dunque, avrebbero dovuto costituire oggetto di attenzione già in sede di atto di citazione;
- delle osservazioni in merito alla mancata ricezione delle comunicazioni dell'opposto di data 1.7.2013 e 18.10.2013.

Quanto alla e-mail dell'Avv. [redacted] del 31.07.2013, prodotta dall'opposto in sede di memoria integrativa sub doc. 9, si rileva che la stessa proviene dalla stessa casella di posta dell'opponente dalla quale giunge la comunicazione del 16.10.2013.

Devono essere quindi separatamente esaminati i motivi di opposizione.

X Il primo attiene alla inidoneità dell'impianto elettrico, in quanto non a norma. L'opponente non ha ulteriormente circostanziato tale affermazione, né prodotto sufficiente documentazione a supporto della stessa; non risulta inoltre che vi siano state comunicazioni al locatore di doglianze in proposito (come si desume anche dalla lettera di recesso, che non menziona il problema), né che il godimento dell'immobile sia stato in qualche modo limitato da tale eventuale condizione. X

Il secondo motivo di opposizione è fondato sull'accordo tra le parti per la risoluzione anticipata del contratto al 30.9.2013. In proposito si rileva che:

- tale accordo non è stato documentalmente dimostrato;
- la comunicazione di recesso del conduttore di data 25.7.2013 prevede un tempo di preavviso di sei mesi;
- la stipula del nuovo contratto di locazione da parte del proprietario con soggetti terzi decorre dal 1.1.2014;
- con mail del 31.7.2013 l'opponente propone di ridurre il canone del 25% con decorrenza dal trimestre corrente; tale intenzione, anche per la sua formulazione ("con decorrenza") difficilmente si concilia con



l'ipotesi di cessazione del contratto al 30.9.2013; non si tratterebbe tanto di una decorrenza iniziale, ma della semplice rideterminazione di un unico trimestre;

- con mail del 16.10.2013 l'opponente conferma la disdetta del contratto già inviata (dunque quella del 25.7.2013 con preavviso di sei mesi);

- non è sufficiente a smentire i dati documentali sopra riportati la circostanza che il locatore abbia versato l'imposta di registro relativa alla anticipata cessazione del contratto (pur tenendo conto della imprecisione dell'adempimento effettuato), alla luce del tenore della richiesta del conduttore di non procedere alla registrazione dell'accordo relativo alla riduzione del canone, con conseguente venir meno dell'accordo complessivo sul punto; emerge del resto dalle stesse richieste testimoniali dell'attore che solo a novembre 2013 sarebbe intervenuto l'accordo con i nuovi conduttori dei locali.

La **domanda riconvenzionale** dell'opposto è fondata, atteso che:

- con la comunicazione del 31.7.2013 l'opponente chiede la riduzione dell'importo del canone nella misura del 25% con decorrenza dal trimestre allora in corso;

- tale proposta avrebbe dovuto superare il disposto di cui all'art. 3 del contratto, che prevede invece una riduzione del canone nella misura di € [REDACTED] per i primi due anni e di € [REDACTED] dal terzo al sesto anno di locazione;

- con comunicazione del 16.10.2013 il conduttore chiede di "non procrastinare oltre la situazione in quanto non riusciamo a far fronte al pagamento del canone" e di "non procedere alla registrazione della modifica del contratto relativa alla riduzione del canone";

- ne deriva il venir meno dell'accordo finalizzato alla riduzione del canone in misura superiore a quella determinata in sede contrattuale, con conseguente efficacia dell'accordo iniziale;

- le fatture relative al terzo e al quarto trimestre 2013 computano la riduzione del canone nella misura del 25%, dunque superiore a quella contrattuale;

- tenuto pertanto conto del venir meno di tale accordo e della necessità di applicare i termini contrattualmente stabiliti, il conduttore deve versare la differenza tra la riduzione originariamente prevista e quella maggiore poi applicata;

- ne deriva un credito in capo al locatore di € [REDACTED], pari a € [REDACTED] al trimestre (cifra ottenuta sottraendo da € [REDACTED] di riduzione risultante dalle fatture l'importo di € [REDACTED] di riduzione contrattualmente previsto).



Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo. Non ricorrono gli estremi per la condanna ex art. 96 c.p.c., trattandosi di procedimento che si è svolto nell'alveo della normale dialettica processuale.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) Rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo N. 15202/2014 emesso dal Tribunale di Milano il 28.4.2014.
- 2) Condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] della somma di € [redacted].
- 3) Condanna [redacted] alla rifusione delle spese di lite in favore di [redacted], liquidate in Euro [redacted] per compensi, oltre al rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15%; IVA e CPA come per legge.

Milano, 9 dicembre 2015

Il Giudice
dott. Nicola Di Plotti

La sentenza è stata depositata in data 14/12/2015
14/12/2015

