

Sentenza n. 13029/2015 pubbl. il 15/12/2015  
RG n. 13901/2012  
Repert. n. 12185/2015 del 15/12/2015



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Francesca Savignano ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 13901/2012 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████  
██████████, con elezione di domicilio in VIA ██████████ MILANO presso l'avvocato  
suddetto

OPPONENTE

contro

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

OPPOSTA

**OGGETTO:** opposizione a decreto ingiuntivo.

**CONCLUSIONI:** come da fogli rispettive memorie.

*Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto*

Con ricorso depositato il 28.2.2012, ██████████ ██████████ ha proposto opposizione avverso il D.I. n. 40376/2011 R.G. col quale questo Tribunale ha ad essa ordinato il pagamento, in favore di ██████████, della somma di € ██████████ a titolo di restituzione del deposito cauzionale versato per la locazione ad uso diverso dell'immobile sito in Milano, ██████████ (di proprietà originariamente di ██████████ e successivamente acquistato dall'odierna ricorrente), locazione cessata in data 1.1.2008 a seguito di disdetta, intimata dalla conduttrice per gravi motivi il 14.5.2007.



L'opponente ha eccepito in compensazione un maggior controcredito di € [REDACTED] (al 20.4.2010), relativo ad indennità di occupazione maturata successivamente alla cessazione del rapporto (1.1.2008) e fino alla data del rilascio dell'immobile (23.5.2008), oltre interessi, nonché ad oneri accessori e conguaglio delle spese per gli anni dal 2005 al 2008, ed ha chiesto la revoca del decreto ingiuntivo.

Ha inoltre spiegato domanda riconvenzionale di pagamento della somma di € 15.231,14, pari alla differenza tra il predetto credito e quello della controparte per il deposito cauzionale, maggiorato dei relativi interessi e calcolato in complessivi € [REDACTED]

L'opposta ha resistito alla domanda, eccependo che: a) il ritardo nella riconsegna dell'immobile era da imputarsi alla locatrice, gli oneri accessori erano prescritti e comunque, quanto meno con riguardo a quelli relativi al 2008, indimostrati; c) gli interessi sull'indennità di occupazione spettavano dalla domanda e non dall'epoca del fatto e siccome la costituzione in mora era avvenuta con missiva ricevuta il 20.4.2010, non era dovuta la somma di € [REDACTED] richiesta a titolo di accessori maturati fino alla domanda; d) l'adeguamento ISTAT del canone non era dovuto per il 2008, in mancanza di apposita richiesta.

Revocata la provvisoria esecutività del decreto opposto, ai sensi dell'art. 649 cpc, la causa è stata istruita per prova orale e documenti e, all'odierna udienza, è stata discussa e decisa mediante pubblica lettura dell'allegato dispositivo di sentenza.

2. L'opposizione è fondata nei limiti che di seguito si espongono.

In primo luogo, non è controverso il diritto alla restituzione del deposito cauzionale, maggiorato degli interessi legali nelle more maturati, né l'ammontare dello stesso, pari all'importo complessivo di € [REDACTED] al 20.4.2010 (data pacifica della messa in mora).

E' invece contestato il diritto al pagamento dell'indennità di occupazione dell'immobile locato, chiesto in misura corrispondente al canone di locazione, dall'1.1.2008 al 23.5.2008.

Dalle risultanze processuali è emerso che la società conduttrice ha utilizzato l'immobile in questione, effettuando vendite di capi di abbigliamento, fino al 2.5.2008: ciò è stato espressamente riconosciuto dal rappresentante legale di [REDACTED] in sede di interrogatorio formale, ed è stato pure confermato dal portinaio dello stabile, escusso quale teste.

Risulta inoltre che le chiavi sono state restituite alla locatrice in data 23.5.2008 (si veda il verbale di rilascio in pari data, doc. 12 dell'opponente).

La conduttrice ha allegato di aver fatto, alla locatrice, offerta non formale, ma seria, di restituzione dell'immobile, e che ciò pertanto esclude la imputabilità a sé del ritardo nella restituzione del bene.

L'assunto non può essere condiviso: l'offerta non formale della restituzione è idonea ad evitare la mora del debitore solo allorchè si traduca nella effettiva messa a disposizione, in favore del creditore, dell'integrale oggetto della prestazione a lui dovuta e quindi, nel caso in esame, quanto meno con la concreta consegna delle chiavi dell'immobile. [REDACTED] invece per un verso, ha utilizzato l'immobile fino al 2.5.2008 e, per altro verso, si è limitata ad inviare alla controparte una lettera, ricevuta il 29.4.2008, con la quale comunicava alla locatrice che il 2.5.2008 un suo incaricato sarebbe stato presente in loro per la riconsegna dell'immobile nonché una successiva missiva nella quale confermava l'appuntamento del 23.5.2008 per il predetto adempimento.

E' evidente che il semplice invio di una comunicazione alla controparte - nella quale peraltro si indica una data unilateralmente stabilita per la restituzione, dopo oltre quattro mesi dalla scadenza contrattuale e quindi allorchè si è da molto tempo inadempienti - non costituisce offerta seria di restituzione ed è del tutto inidonea ad escludere la mora del debitore, tanto più che essa non è stata accompagnata dalla restituzione delle chiavi, circostanza che avrebbe comportato la concreta messa a disposizione dell'immobile in favore della locatrice.

Spetta dunque, a titolo di indennità di occupazione, la somma complessiva di € [REDACTED] - nella misura di legge stabilita dall'art. 1591 c.c. - per il periodo dall'1.1.2008 al 23.5.2008.

3. Su tale somma sono dovuti gli interessi che tuttavia, secondo il corretto assunto della conduttrice opposta, decorrono dalla costituzione in mora, pacificamente effettuata con missiva ricevuta il 20.5.2010, e non da epoca precedente. Ed infatti, secondo il diritto vivente formatosi sull'interpretazione dell'art. 1219, n. 1), c.c. la mora del debitore è *ex re* solo in caso di illeciti extracontrattuali, mentre con riguardo agli inadempimenti contrattuali - quale è quello in esame, concernente l'omessa restituzione dell'immobile locato alla scadenza del rapporto - decorrono dalla costituzione in mora del debitore.

Non è quindi dovuto l'importo di € [REDACTED] relativo agli accessori maturati fino al 20.5.2010.

4. La richiesta di pagamento degli oneri condominiali non è suffragata da idonea prova documentale. Ed infatti, l'intero edificio nel quale è sito l'immobile locato è di proprietà della ricorrente. In caso di unico proprietario dell'edificio nel quale è sito l'immobile locato la prova degli oneri condominiali sostenuti deve essere fornita mediante la produzione del bilancio annuale, contenente le causali delle spese, indicate separatamente per ciascuna voce, nonché la ripartizione tra le singole unità che compongono l'edificio.

Tale bilancio nella fattispecie non è stato prodotto: Fondazione Enasarco ha depositato unicamente un "prospetto di liquidazione finale" al 23.5.2008 (doc. 14), concernente la sola posizione di [REDACTED]



che contiene l'indicazione del dovuto per l'anno 2008 e dei conguagli relativi alle annualità precedenti, senza specificazione alcuna delle singole voci di spesa e dei criteri di ripartizione tra i vari immobili appartenenti all'unico edificio.

Non spetta quindi la somma richiesta a tale titolo.

5. Parimenti infondata è la domanda relativa alla corresponsione dell'adeguamento ISTAT del canone per l'anno 2008 (██████████), non avendo l'opponente documentato la richiesta, necessaria ai sensi dell'art. 32, comma 1, l. 392/1978.

In definitiva, l'importo di € ██████████ richiesto dalla locatrice quale residuo credito a suo favore (ossia al netto del deposito cauzionale e dei relativi interessi: ██████████ - ██████████) deve essere decurtato delle voci suesposte. Conseguentemente il decreto ingiuntivo deve essere revocato e la società opposta condannata al pagamento, in favore dell'opponente, della somma di € ██████████, così calcolata: € ██████████ (somma non specificamente contestata si vedano le note autorizzate depositate dall'opposta il 29.10.2015) maggiorata di € ██████████ per l'indennità di occupazione dal 1°1.2008 al 23.5.2008, oltre interessi legali dalla domanda (20.5.2010) al saldo.

Tenuto conto dell'esito complessivo della lite, le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così decide:

- 1) accoglie l'opposizione e revoca il decreto ingiuntivo opposto;
- 2) in parziale accoglimento della domanda riconvenzionale, dell'opponente, condanna ██████████ al pagamento, in favore di Fondazione Enasarco, della somma di ██████████, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;
- 3) condanna altresì l'opposta alla refusione delle spese di lite in favore dell'opponente, che liquida in ██████████ per esborsi ed ██████████ per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovuti.

Milano, 17 novembre 2015.

Il Giudice

Dott. Francesca Savignano

La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano,

22 DIC 2015

