

Sentenza n. 13643/2016 pubbl. il 13/12/2016

RG n. 18428/2015

Repert. n. 11315/2016 del 14/12/2016



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. 18428/2015 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il
patrocinio dell'avv. [REDACTED] e con elezione di domicilio in
[REDACTED] presso l'avvocato suddetto

ATTRICE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv.
[REDACTED] e con elezione di domicilio in [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTA

CONCLUSIONI

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

██████████ ██████████, sulla premessa di essere receduta dal contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con la società ██████████ ██████████. con comunicazione in data 29.4.2013, a causa del cattivo stato di manutenzione dell'immobile locato, ha convenuto in giudizio la società locatrice chiedendone la condanna alla restituzione del deposito cauzionale, pari alla somma di euro ██████████, oltre interessi dal versamento alla restituzione.

La società locatrice si è costituita in giudizio eccependo, in via preliminare, l'intervenuta estinzione del processo per essersi la parte attrice costituita tardivamente in giudizio e l'omessa mediazione; ha chiesto inoltre convertirsi il rito, essendo stata la causa erroneamente introdotta con rito ordinario anziché con quello speciale, come previsto dall'art. 447 bis c.p.c. per le cause locative. Nel merito, ha contestato la ricorrenza dei presupposti per la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione a norma dell'art. 1580 c.c. e l'insussistenza delle condizioni per il recesso dal contratto di locazione e comunque il mancato rispetto del termine di preavviso semestrale con conseguente diritto della locatrice a trattenere la somma corrisposta a titolo di deposito cauzionale a copertura dei canoni arretrati e dei danni da illegittima risoluzione contrattuale. Ha proposto le domande di cui alla comparsa di risposta, qui da intendersi richiamate per motivi di sintesi.

1 - In via pregiudiziale ha eccepito la resistente la tardiva iscrizione a ruolo della causa da parte dell'attrice ed ha chiesto disporsi la cancellazione della causa dal ruolo.

L'eccezione è infondata posto che, a norma dell'art. 307 comma 1° c.p.c., l'estinzione del processo per inattività delle parti presuppone che nessuna di esse si sia costituita tempestivamente in giudizio, mentre, nel caso di specie, la parte resistente si è costituita tempestivamente.

2 - Parimenti infondata risulta l'eccezione di improcedibilità della domanda per omessa mediazione.

L'attrice ha dato prova di avere ritualmente esperito la mediazione obbligatoria prima di introdurre la causa davanti al Giudice di Pace. Assume la società convenuta che, contrariamente da quanto risulta dal verbale di mediazione del 12.2.2015, non avrebbe mai ricevuto l'invito alla mediazione.

L'eccezione non è provata.

La parte attrice ha dato prova, con la produzione del verbale di mediazione, del regolare espletamento della mediazione obbligatoria, conclusasi con esito negativo, non essendosi presentata la società convenuta.

Quest'ultima, a fronte del verbale di mediazione con il quale il mediatore ha attestato la mancata comparizione della parte convenuta, invitata a comparire con lettera in data 19.1.2015 " regolarmente ricevuta dalla parte invitata ", avrebbe dovuto dimostrare la mancata ricezione della raccomandata per causa non imputabile ma non ha assolto all'onere probatorio.

Analogamente ha contestato l'attrice, all'udienza di discussione, con riferimento alla domanda riconvenzionale di compensazione proposta dalla convenuta.

L'eccezione va disattesa, non avendo la convenuta proposto alcuna domanda riconvenzionale, avendo semplicemente resistito alla domanda attorea diretta alla restituzione del deposito cauzionale sull'allegazione di essere creditrice nei confronti dell'attrice di somme corrispondenti al deposito stesso relative sia a canoni insoluti che all'indennità di preavviso.

3 - Nel merito si osserva quanto segue.

La conduttrice ha chiesto dichiararsi l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1580 c.c. e condannarsi la società locatrice alla restituzione del deposito cauzionale maggiorato degli interessi.

Con comunicazione inviata tramite raccomandata in data 29.4.2013 la conduttrice ha disdettato il contratto poiché l'uso dell'abitazione era divenuto inidoneo per " problemi di malasanità della casa (muffe , ambiente umido) ", precisando che avrebbe provveduto a restituire l'immobile entro il 31.3.2013.

Con successiva lettera del 10.6.2013 il legale dell'attrice ha chiesto la restituzione del deposito cauzionale maggiorato degli interessi.

Con lettera del 3.7.2013 la società locatrice ha contestato di dovere la restituzione della somma in parola, precisando che erano ancora dovuti i canoni relativi ai mesi di marzo ed aprile 2013 e che la somma restante sarebbe stata trattenuta a titolo di indennità di preavviso.

La domanda proposta dall'attrice è infondata e va respinta.

Infatti, con riferimento alla disdetta contrattuale, comunicata il 29.4.2013 con promessa di restituire l'immobile in una data anteriore alla disdetta e segnatamente il 31.3.2013, la conduttrice non ha rispettato il termine semestrale di preavviso, di conseguenza la locatrice ha diritto di trattenere il deposito cauzionale a titolo di indennità di preavviso ed a copertura dei canoni relativi ai mesi di marzo ed aprile 2013, anteriori al recesso.

La domanda diretta alla pronuncia di risoluzione del contratto per gravi vizi dell'immobile locato , tali da compromettere la salute del conduttore (art. 1580 c.c.), è infondata per carenza di prova. Infatti a sostegno della domanda la conduttrice si è limitata a produrre documentazione fotografica dell'immobile locato, che riproduce macchie di umidità e muffe su alcune pareti/plafoni. Tale documentazione fotografica è stata contestata dalla parte convenuta, che ha negato che rappresentasse l'immobile oggetto di locazione, e non è stato oggetto di conferma tramite prova testimoniale. La stessa non vale pertanto a provare che le condizioni dell'immobile locato fossero tali da renderlo inidoneo ad essere abitato, così da giustificare la pronuncia di risoluzione del contratto.

Sentenza n. 13643/2016 pubbl. il 13/12/2016

RG n. 18428/2015

Repert. n. 11315/2016 del 14/12/2016

Per le ragioni esposte vanno respinte tutte le domande proposte dall'attrice.

4 - Le spese di lite, comprensive di quelle relative al processo svoltosi davanti al Giudice di Pace, conclusosi con pronuncia di incompetenza per materia, vanno poste a carico della parte attrice in ragione della soccombenza.

P.Q.M.

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

respinge tutte le domande proposte dall'attrice;
condanna l'attrice a rifondere alla società convenuta le spese del giudizio che liquida, con riferimento al giudizio avanti al Giudice di Pace, in euro [redacted] per compensi, e, con riferimento al presente giudizio, in euro [redacted] per compensi, il tutto maggiorato del rimborso forfettario per spese generali e degli accessori di legge.

Sentenza letta in udienza a norma dell'art. 429 c.p.c.

Milano, 13.12.2016.

Il Giudice