

Sentenza 548
2010



REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Distaccata di Rho
In nome del popolo italiano

Rep. 1926/2010

Il Tribunale di Milano - Sezione Distaccata di Rho, nella persona del Giudice Unico dott. Pierpaolo Gori, pronuncia la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1995/2009 del Ruolo Generale avente per oggetto "pagamento somme in materia locatizia", promossa da

[REDACTED]

c.f. [REDACTED]

el. dom. in Rho (MI), largo Kennedy n.1 presso lo studio dell'avv. M. Rezzonico che lo rappresenta e difende per procura a margine interno del ricorso

- ricorrente -

contro

[REDACTED]

c.f. [REDACTED]

el. dom. in Rho (MI) via dei Martiri n.3 presso lo studio degli avv.ti A., M. e P. Romano che la rappresentano e difendono per procura in calce alla copia del ricorso notificata

- resistente -

All'udienza del 21.10.2010 la causa è stata decisa ex art.429 c.p.c. sulle seguenti

CONCLUSIONI

per **parte ricorrente:**

• Nel merito:

1) accertare e dichiarare la disponibilità del ricorrente alla restituzione del deposito cauzionale a suo tempo versato di euro 1.500,00, privo di interessi;

2) accertare e dichiarare che la signora [REDACTED] è receduta dal contratto di locazione *inter partes* in data 31.3.2009; accertare e dichiarare altresì che il ricorrente ha accettato il recesso dei locali, condannando la resistente al versamento della somma di euro 3.000,00 o di quella diversa risultanda in corso di causa, oltre interessi dalla data di scadenza di ogni singola mensilità alla data di pagamento;

3) accertare e dichiarare che la sig.ra [REDACTED] non ha provveduto al pagamento della somma di euro 113,20 o di quella diversa risultanda in corso di causa e di giustizia, oltre interessi, sino al dì del soddisfo;

4) accertare e dichiarare che i locali sono stati riconsegnati alla resistente in data 1.1.2006 in buono stato di manutenzione; accertare e dichiarare che i locali sono stati riconsegnati alla ricorrente in data 1.3.2006 in pessimo stato di manutenzione, condannando la resistente al versamento in favore della ricorrente della somma di euro 1.980,00 oltre interessi e rivalutazione monetaria sino al dì del soddisfo, o a quella diversa risultanda in corso di causa e di giustizia, da liquidarsi anche in via equitativa.

per **parte resistente:**

rigettarsi la domanda proposta dal sig. [REDACTED] perché infondata in fatto ed in diritto ed in accoglimento della proposta domanda riconvenzionale condannarsi il sig. Masseroni Emilio alla

restituzione del deposito cauzionale nella misura di euro 1.500,00 oltre interessi.

Condannare il ricorrente al pagamento delle spese, diritti ed onorari del presente giudizio.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso depositato il 22.6.2009 e ritualmente notificato, il sig. [REDACTED], premesso di aver concesso in locazione l'immobile sito in [REDACTED] con contratto del 20.1.2006 alla sig.ra [REDACTED] rendeva noto che la conduttrice recedeva dal contratto in data 31.3.2009 e chiedeva alla conduttrice il pagamento dell'indennità di preavviso contrattualmente pattuita - pari a 3.000,00 euro, ossia i canoni di un semestre -, oltre che delle spese per il consumo di acqua non pagate e di registrazione del contratto per complessivi euro 113,20, oltre alla somma di euro 1.980,00 a titolo di risarcimento danni; dava atto della volontà di restituire il deposito cauzionale di euro 1.500,00, ma senza la corresponsione di alcun interesse come contrattualmente pattuito.

Si costituiva in giudizio attraverso il deposito di memoria di risposta la resistente in epigrafe generalizzata, la quale deduceva che il contratto si era risolto per mutuo consenso delle parti, e di conseguenza nulla era dovuto a titolo di indennità di preavviso, deduceva inoltre che il deposito di cui chiedeva la restituzione era fruttifero ex art.11 l.392/78, non abrogato dalla l.431/98, e conseguentemente chiedeva il pagamento anche degli interessi relativi.

La causa veniva istruita attraverso prove testimoniali e decisa alla presente udienza ex art.429 c.p.c..

I testi escussi hanno dimostrato che in data 31.3.2009 la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] un'impiegata di una società amministrata da [REDACTED]

██████, la ████████, ritirò le chiavi dell'appartamento per conto del sig. ████████ senza nulla eccepire e comunicò che avrebbe provveduto a restituire il deposito cauzionale. In particolare, il teste ████████ ha affermato di essere stato presente al fatto, assistendo alla restituzione delle chiavi e ha aggiunto "in quell'occasione ████████ visionò appunto l'immobile e disse che non c'erano problemi a restituire la cauzione". Sostanzialmente nei medesimi termini ha deposedo anche ████████, figlio di ████████, seppure dichiarando di avere appreso delle circostanze *de relato*.

Il teste ████████ ha anche aggiunto che una decina di giorni dopo, la sig.ra ████████ venne da lei in ufficio presso la ████████ per ritirare la cauzione; lei aveva già pronto l'assegno ma la sig.ra ████████ non lo ritirò per due ragioni, perché pretendeva il pagamento degli interessi, ed inoltre lei chiedeva alla sig.ra ████████ altri pagamenti per oneri (ufficio delle entrate, acqua e indennità di preavviso).

Visto il parziale contrasto tra le deposizioni ████████ e ████████, il giudice su richiesta di parte ha disposto ex art.254 c.p.c. il confronto tra i due testi e la sig.ra ████████ ha precisato: "è vero che la consegna delle chiavi avveniva in occasione della mia visita presso l'appartamento alla presenza di ████████".

Quanto sopra ricostruito consente di affermare che la restituzione delle chiavi dell'appartamento, avvenne il 31.3.2009, fu accettata dal locatore senza riserve e anzi con l'impegno della restituzione del deposito cauzionale.

Per sgomberare obiezioni sollevate verbalmente in sede di discussione alla presente udienza dalla difesa del ricorrente inerenti ai poteri della sig.ra ████████ è opportuno chiarire che dal quadro probatorio emerge che la sig.ra ████████ aveva avuto dal locatore

mandato di visionare l'appartamento e riceverne le chiavi, infatti è incontestato che le chiavi siano passate nella disponibilità del locatore; essa che era anche legata al locatore da un rapporto di lavoro, in quanto dipendente di società amministrata dal locatore. Ulteriore conferma del fatto che godesse inoltre della fiducia del locatore e agisse per conto suo è data dal fatto che la sig.ra [REDACTED] in un secondo momento si recò proprio presso l'ufficio della sig.ra [REDACTED] presso la società per riscuotere la cauzione, e questa aveva infatti l'assegno pronto, evidentemente per conto del ricorrente. Ora, la richiesta di pagamento delle sei mensilità a titolo di indennità di preavviso avvenne solo in questo secondo momento, allorché alla richiesta di rimborso del deposito cauzionale si aggiunse quella di corrispondere gli interessi, richiesta poi formalizzata con la raccomandata datata 5.5.2009 (doc. 6 parte ricorrente), ma il momento decisivo cui avere riguardo è quello antecedente della riconsegna dell'immobile.

Infatti, l'"obbligazione di restituzione della cosa avuto in godimento gravante sul conduttore deve ritenersi adempiuta mediante la restituzione delle chiavi dell'immobile o con la incondizionata messa a disposizione del medesimo, senza che sia al riguardo necessaria la redazione di un relativo verbale" (Cass. 24 marzo 2004 n.5841).

Inoltre, per la giurisprudenza di legittimità, in tema di locazione di immobile urbano, solo l'accettazione da parte del locatore della anticipata riconsegna dell'immobile locato "con la riserva di ottenere il pagamento dei canoni non ancora scaduti" fino al termine del contratto, non fa venir meno l'obbligo del conduttore che esercita il recesso senza il rispetto del termine semestrale pattuito di preavviso l'obbligo di pagare il canone per tutto tale periodo, ma, come riferito

da tutti i testi, nessuna riserva fu avanzata al momento della consegna delle chiavi.

Applicando tali principi al caso di specie, non vi è dubbio che il rilascio dell'immobile avvenne nel pieno consenso delle parti, e ciò rivela in modo inequivoco la piena volontà da parte di entrambe le parti di porre fine consensualmente al rapporto locatizio. Infatti, la risoluzione per mutuo consenso di un contratto per il quale la forma scritta non sia richiesta ad substantiam, ma solo ad probationem, come nel caso del contratto di locazione di immobile, può risultare anche da un comportamento tacito concludente (Cass. 11 aprile 2006 n.8422). La forma scritta a pena di nullità è prevista solo in ragione della particolare natura del conduttore, ad es. la P.A. (Cass. 22 aprile 2010 n.9549) o per espressa volontà delle parti ex art.1352 c.c., e nessuna di tali ipotesi ricorre nel caso di specie, come evincibile dalla lettura del contratto di locazione *inter partes*. Ulteriore conferma di ciò emerge dalla dichiarazione rilasciata dalla resistente, priva di data, ma antecedente al processo in quanto nella disponibilità del ricorrente, essendo stata prodotta all'all.2 al ricorso. Anche la domanda di risarcimento del danno per riconsegna dell'immobile in pessime condizioni è infondata, in quanto i testi hanno confermato che il giorno della riconsegna dell'immobile non era stata avanzata alcuna contestazione sulle condizioni dell'appartamento e anzi la sig.ra [REDACTED] aveva dichiarato che il deposito cauzionale sarebbe stato senz'altro restituito. Solo a distanza di quasi due mesi l'appartamento è stato reimbiancato come da fattura del 22.5.2009 (doc. 5 parte ricorrente). E' poi incontestata la mancata restituzione del deposito cauzionale, che spetta alla resistente.

Quanto alla corresponsione degli interessi su tale deposito, la giurisprudenza ha chiarito che, per effetto della liberalizzazione apportata dalla legge 431/98, salvo soluzioni abitative di particolare natura, ad es. realizzate con apporto di capitali pubblici cui non è ascrivibile l'immobile oggetto della presente locazione, vale quanto pattuito tra le parti in sede di contratto di locazione. Ora, la copia del contratto agli atti vede all'art.11 espressamente depennate le parole relative alla fruttuosità del deposito e, di conseguenza, era intenzione delle stesse rendere il deposito cauzionale infruttifero.

Da tale somma vanno infine detratte le 113,20 euro a titolo di oneri a carico del conduttore (utenze acqua per il periodo in cui deteneva l'immobile e il 50% della tassa di registro per la risoluzione contratto) e documentati da parte ricorrente.

Pertanto, disattesa ogni diversa domanda ed eccezione, in parziale accoglimento della domanda riconvenzionale, il ricorrente va condannato al pagamento della somma di euro 1.386,80.

Le spese di lite vanno compensate per un terzo, considerata la parziale soccombenza reciproca, e seguono la prevalente soccombenza per i restanti due terzi, e sono poste a carico del ricorrente, liquidate in euro 550,60 per diritti ed euro 824,00 per onorari, oltre spese generali, Iva e Cpa.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, in parziale accoglimento della domanda riconvenzionale,

1. condanna il ricorrente a pagare alla resistente la somma di euro 1.386,80;
2. rigetta le diverse domande, istanze ed eccezioni;
3. compensa tra le parti per un terzo le spese di lite, e condanna il ricorrente a rifondere alla resistente i restanti due terzi, liquidati

in euro 550,60 per diritti ed euro 824,00 per onorari, oltre spese generali, Iva e Cpa.

Rho, li 21 ottobre 2010

me
IL CANCELLIERE C1
Donatella Micheli
IL GIUDICE
Dott. Pierpaolo Gori
dott. Pierpaolo Gori

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE DISTACCATA DI RHO
DEPOSITATO OGGI 22 OTT. 2010



Rho, il *me*
IL CANCELLIERE C1
Donatella Micheli

FATTO AVVISO
TELEMATICO
IL 22/10/2010
DA *me*