

Sent. n. 11239/11
Rep. n. 9056/11

Proc. 81469/2009 rg

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

li

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dottor Pierdomenico Santolini, all'udienza del 23/9/2011, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429, 1 co, cpc, nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[REDACTED] (c.f. **[REDACTED]**) rappresentata e difesa dall'avvocato **[REDACTED]** ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in **[REDACTED]**, **[REDACTED]**;

opponente

CONTRO

[REDACTED] (c.f. **[REDACTED]**) rappresentata e difesa dall'avvocato **[REDACTED]** ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in **[REDACTED]**, via **[REDACTED]**;

opposta

Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo;

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

* * *

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la decisione della causa con lettura immediata della sentenza ex art. 429, 1 co, cpc, nonché la recente modificazione dell'art. 132, n.4, cpc, ad opera della legge 69/2009,

escludono una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione stessa.

Venendo quindi al merito della causa deve rilevarsi quanto segue.

L'istruttoria svolta ha consentito di accertare, sia attraverso le dichiarazioni rese dalla maggior parte dei testi escussi, sia

attraverso le numerose fotografie prodotte dall' [redacted] che a seguito dello svolgimento dei lavori di ristrutturazione dell'edificio di via [redacted] in [redacted] il cortile comune interno di quest'ultimo era divenuto di fatto inutilizzabile per le attività di scarico e carico delle merci sul retro dei negozi ivi esistenti e che anche la vetrina esterna dell'esercizio commerciale dell'opposta aveva finito per subire serie limitazioni di visibilità esterna e luminosità.

Tali circostanze giustificavano perciò pienamente il recesso contrattuale da parte della conduttrice, senza che costei fosse tenuta al pagamento del c.d. periodo di preavviso, essendo la fattispecie in sostanza riconducibile nei suoi possibili effetti ad una ipotesi di sopravvenuta impossibilità parziale della prestazione (art. 1464 cod. civ.), da parte della locatrice, per causa non imputabile a quest'ultima.

Alla luce di ciò, pertanto, la riconsegna delle chiavi del negozio alla locatrice, da parte della [redacted] avvenuta in data 14/1/2009 (ved. doc. 14 opponente), non può che considerarsi esplicita manifestazione della concorde volontà delle parti di chiudere definitivamente e senza "code" di sorta il rapporto contrattuale le ciò ad onta di ogni contraria precedente manifestazione epistolare o verbale della locatrice, la quale, infatti, se avesse voluto contestare la volontà di recesso manifestata dalla conduttrice, avrebbe dovuto rifiutare la consegna delle chiavi, posto che per il periodo di

preavviso l' [redacted] sarebbe comunque stata legittimata a mantenere la detenzione del negozio.

II fatti accertati nel corso del giudizio e sopra sinteticamente esposti e qualificati, impongono, tuttavia, anche una rivalutazione della pretesa dell' [redacted] la quale non ha contestato di avere cessato di pagare i canoni a partire dal dicembre del 2008 - come le addebita l'opponente - pur avendo rilasciato l'immobile solamente a metà di gennaio del 2009.

Ebbene, posto che per le ragioni esposte il contratto di locazione de quo deve considerarsi estinto alla data del 14/1/2009, l' [redacted] non potrà riavere la metà del deposito cauzionale a suo tempo versato (€ 855,00 = un mese e mezzo di canone), atteso che tale credito deve considerarsi estinto per compensazione con il controcredito di eguale ammontare vantato dalla [redacted] nei suoi confronti in relazione al canone del dicembre 2008 ed a quello della prima metà del gennaio 2009.

Alla luce di tutto quanto precede deve perciò revocarsi il decreto ingiuntivo opposto, e devono rigettarsi tutte le domande delle parti.

Spese interamente compensate.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettate, così provvede:

- revoca il decreto ingiuntivo opposto n. 36375/2009 emesso dal Tribunale di Milano nei confronti di [redacted]
- rigetta tutte le domande delle parti;
- compensa tra le parti le spese di lite.

Milano, 23/9/2011



il giudice
dottor Pierdomenico Santolini