

2427

2018

Sentenza n. 2427/2018 pubbl. il 28/02/2018
RG n. 16923/2017
Repert. n. 1661/2018 del 01/03/2018



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. 16923/2017 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ ed elettivamente domiciliato all'Indirizzo Telematico dell'avvocato suddetto

RICORRENTE

contro

██████████ (C.F. ██████████) e ██████████ (C.F. ██████████) entrambi rappresentati e difesi dall'avv. ██████████ ed elettivamente domiciliati in via ██████████ s.n. - 74022 FRAGAGNANO (TA) presso lo studio dell'avvocato suddetto

RESISTENTI

OGGETTO: locazione –

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto

Con ricorso ex art. 447 bis cpc, ██████████, premesso di essere proprietario dell'immobile sito in Milano, via ██████████ e di aver



concesso il predetto immobile in locazione, ad uso abitativo, a [REDACTED] ed [REDACTED] con contratto del 1°.11.2014, ha esposto che i conduttori avevano rilasciato l'appartamento il 30.6.2016, senza alcun preavviso, in violazione del patto negoziale n. 18, che prevede l'obbligo di preavviso di tre mesi e la sussistenza di gravi motivi per l'anticipato rilascio.

Ha dedotto che dal 1°8.2016 era riuscito a locare nuovamente a terzi il bene ed ha perciò chiesto l'accertamento della cessazione del rapporto di locazione in data 31.7.2016 e la condanna dei predetti [REDACTED] al pagamento di € 800,00, quale indennità di mancato preavviso di anticipato rilascio dell'immobile locato (per il solo mese di luglio 2016) ed inoltre di € 200,00, quale residuo importo del canone dovuto per la mensilità di maggio 2016.

Radicatosi il contraddittorio, i resistenti hanno eccepito l'improcedibilità della domanda per omesso esperimento della procedura di mediazione obbligatoria.

Nel merito hanno dedotto che le parti, a marzo 2016, avevano concordato di risolvere consensualmente il rapporto, con decorrenza "dagli inizi del mese di maggio" e che pertanto esso si era risolto "alla data del 15/04/2016" per mutuo consenso, come risultava dall'attestazione del pagamento dell'imposta di registro per la risoluzione contrattuale. Hanno concluso per il rigetto delle domande avverse.

Assegnato il termine di legge per l'esperimento della procedura di mediazione obbligatoria, conclusasi con esito negativo per la mancata comparizione della parte conduttrice, all'odierna udienza la causa è stata discussa e decisa.

Il ricorso è fondato nei limiti che si espongono.

Il rapporto di locazione è documentato dal contratto scritto e dalla relativa registrazione (doc. 1).

Non è controverso:

- che l'immobile locato è stato rilasciato dai conduttori il 30.6.2016;
- che è stato omesso il pagamento del residuo importo di € 200,00 del canoni relativo alla mensilità di maggio 2016.

La materia del contendere verte sulla spettanza o meno dell'indennità di mancato preavviso di anticipato rilascio, avendo i resistenti allegato l'esistenza di un accordo, raggiunto a marzo 2016, per la risoluzione consensuale del rapporto sin dal mese di maggio 2016, accordo contestato dal ricorrente. A dimostrazione di tale accordo essi hanno allegato un documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, dal quale risulta che il contratto in questione "risulta risolto in data 15.04.2016" (doc. 2).



Tanto premesso, la giurisprudenza di legittimità ha affermato, con riguardo alle locazioni abitative stipulate a partire dall'entrata in vigore della l. n. 431/1998, che, essendo il contratto di locazione soggetto alla forma scritta *ad substantiam* (art. 1, comma 4, legge citata: si veda Cass. sez. un. n. 18214/2015), *“il mutuo dissenso deve rivestire la medesima forma (cfr. ad es., ex multis, e per tutte: Cass., Sez. 3, Sentenza n. 25126 del 27 novembre 2006: “l'accordo risolutorio di un contratto per il quale sia richiesta la forma scritta “ad substantiam” è soggetto alla medesima forma stabilita per la conclusione di esso, e tale requisito può considerarsi soddisfatto solamente in presenza di un documento contenente la espressa e specifica dichiarazione negoziale delle parti (...). Deve quindi ritenersi senz'altro superato il precedente orientamento secondo cui la risoluzione consensuale del contratto di locazione non sarebbe soggetta a vincoli di forma, orientamento del resto riferito a contratti di locazione non soggetti al requisito di validità della forma scritta, e cioè anteriori al 1998 ovvero non aventi ad oggetto immobili destinati ad uso abitativo” (così Cass. n. 7638/2016).*

Il documento prodotto dai resistenti attesta che il locatore – sul quale incombe l'onere del versamento dell'imposta di registro per la risoluzione contrattuale e che comunque ha interesse, a fini fiscali, a far risultare la risoluzione del rapporto – ha dichiarato all'Agenzia delle Entrate che il contratto di locazione si è risolto in data 15 aprile 2016. Tale dichiarazione, in quanto proveniente dal solo locatore e non da entrambe le parti contrattuali e diretta ad un soggetto terzo rispetto al rapporto, non è idonea ad integrare il requisito della espressa e specifica dichiarazione negoziale delle parti di voler risolvere il contratto. Non merita quindi accoglimento l'eccezione di risoluzione per mutuo dissenso del contratto di locazione non essendo provata la volontà del locatore di risolvere consensualmente il rapporto.

Tuttavia dal menzionato documento si desume altresì che, quanto meno alla data del 15 aprile 2016, il locatore era stato messo a conoscenza della volontà dei conduttori di porre fine al rapporto, non potendosi spiegare altrimenti (e comunque non essendo stata fornita dal ricorrente diversa giustificazione per) la comunicazione all'Agenzia delle Entrate della risoluzione contrattuale; non si vede infatti per quale ragione il locatore avrebbe effettuato tale comunicazione prima di aver appreso della volontà dei conduttori di non proseguire il rapporto. E' quindi del tutto inverosimile la tesi del ricorrente,



secondo cui il rilascio dell'immobile, il 30 giugno 2016, sia avvenuto senza preavviso.

A ciò consegue che, avendo le parti stabilito, per il preavviso, un termine trimestrale, l'indennità è dovuta fino al 15 luglio 2016.

Il contratto è perciò cessato alla predetta data ed i resistenti devono essere condannati al pagamento, a titolo di indennità di mancato preavviso, di € 400,00, oltre a € 200,00 per residuo importo del canone di maggio 2016.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

1. Dichiaro cessato il contratto alla data del 15.7.2016.
2. Condanna i resistenti [REDACTED] e [REDACTED] al pagamento, in favore del ricorrente [REDACTED], della somma di € 600,00.
3. Condanna, inoltre, la parte resistente a rimborsare alla parte ricorrente le spese di lite, che si liquidano in € 86,00 per esborsi ed € 240,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovuti.

Milano 28 febbraio 2018.

Il Giudice

Dott. Francesca Savignano

