

REPUBBLICA ITALIANA - IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Velletri – II Sezione civile – in composizione monocratica

nella persona della dott.ssa Maria Casaregola ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2844/2016 R.A.C. promossa da

B [REDACTED] E [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), rappresentata

e difesa, anche disgiuntamente, dall'Avv. Fulvio Zardo, dall'Avv. Giobbe

Zardo e dall'Avv. Roberta Neri per procura a margine del ricorso ed

elettivamente domiciliata presso il loro studio in Monte Porzio alla via di

Villa Taverna n. 6

- RICORRENTE -

CONTRO

M [REDACTED] A [REDACTED] S. [REDACTED], con sede in F [REDACTED] alla via C [REDACTED] n. [REDACTED] in

persona del l.r.p.t.

- CONVENUTA CONTUMACE -

OGGETTO: accertamento dell'illegittimità del recesso dal contratto di

locazione; condanna al pagamento dei canoni e delle spese di mediazione

dando lettura in udienza del dispositivo e della concisa esposizione delle

ragioni di fatto e di diritto della decisione, di seguito riportati, ex art. 429

c.p.c.:

Va dichiarato l'illegittimità del recesso dal contratto di locazione di immobile

urbano ad uso non abitativo stipulato *inter partes* in data 1.4.2014 e registrato

l'8.4.2014 (v. all. 1 fascicolo di parte), comunicato da M [REDACTED] A [REDACTED] S. [REDACTED] con

lettera racc. datata 13.3.2015 (v. all. 2 fascicolo di parte).

L'art. 2 del regolamento contrattuale attribuisce alla conduttrice la facoltà di “ recedere dal contratto in ogni momento, con preavviso di sei mesi a mezzo raccomandata a/r. da comunicarsi al domicilio del locatore.” Trattasi di una norma convenzionale più favorevole di quella di cui all'art. 27 u.c. L. 392/1978, perché consente alla parte conduttrice l'esercizio della facoltà di recesso a prescindere dai gravi motivi menzionati dalla previsione legislativa cennata e che secondo l'elaborazione giurisprudenziale devono essere determinati da fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo, tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la persistenza del rapporto stesso (v., *ex multis*, Cass. civ., sez. III, 21.4.2010, n. 9443, e la giurisprudenza da essa richiamata). Conseguentemente, la conduttrice poteva legittimamente disfarsi del vincolo contrattuale in base alla propria soggettiva e unilaterale valutazione in ordine all'inopportunità di continuare a detenere l'immobile locato, osservando comunque il profilo temporale, essendo stato riprodotto *in parte qua* il dettato dell'art. 27 penultimo comma L. 392 cit. che fa decorrere lo scioglimento del contratto dal decorso di almeno sei mesi dalla data della comunicazione di recesso con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, e tanto al fine di contemperare l'esigenza del conduttore di liberarsi dal vincolo contrattuale con quella del locatore, parimenti meritevole di tutela, di non potere contare su una fonte di reddito dall'oggi al domani.

Tanto premesso, poiché con lettera raccomandata a.r. in data 13.3.2015 la società conduttrice ha comunicato il rilascio dell'immobile per la data del 15.4.2015, non rispettando in tal modo il termine di preavviso convenzionalmente pattuito, la locatrice ha diritto alla corresponsione dei

canoni di locazione fino al mese di settembre 2015 compreso, con gli interessi al tasso legale dalle singole scadenze al saldo.

Va, altresì, dichiarato il diritto della locatrice al pagamento dei canoni di locazione relativi alle mensilità di gennaio, febbraio e marzo 2015 di cui ha allegato la mancata corresponsione, in quanto controparte, non costituendosi in giudizio, ha rinunciato *per facta concludentia* all'allegazione e prova di fatti impeditivi, modificativi ed estintivi dell'avversa pretesa.

Orbene, poiché il contratto *inter partes* prevedeva un canone progressivamente maggiore negli anni, e precisamente – per ciò che interessa in questa sede – un canone di euro 7.200,00 per il primo anno e di euro 8.400,00 per il secondo anno, M. A. s. deve essere condannata al pagamento del complessivo importo di euro 6.000,00 (di cui euro 1.800,00 per le mensilità comprese da gennaio a marzo 2015 ed euro 4.200,00 per le mensilità decorrenti da aprile a settembre 2015), oltre agli interessi dalla domanda al saldo.

M. A. s. va, inoltre, condannata al pagamento delle spese della procedura di mediazione, documentate in euro 48,80 (v. all. 7 fascicolo di parte), trattandosi di esborsi che la ricorrente ha dovuto sostenere a causa del suo inadempimento agli obblighi contrattualmente assunti ed al fine di far valere le pretese azionate nel presente giudizio, in cui il previo esperimento della mediazione è condizione di procedibilità della domanda.

La regolamentazione delle spese di lite segue il principio della soccombenza, con liquidazione effettuata come in dispositivo, applicando i valori dello scaglione di riferimento di cui al D.M. 55/2014 (cause da euro 5.200,01 ad

euro 26.000,00) nella misura minima in considerazione della semplicità della controversia e dell'attività concretamente svolta.

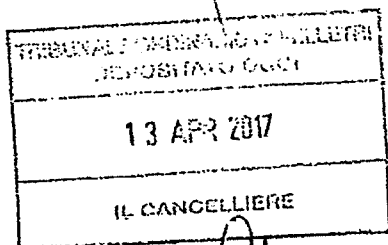
P. Q. M.

Il Tribunale di Velletri II Sezione civile in composizione monocratica in persona della dott.ssa Maria Casaregola, definitivamente pronunciando, così provvede:

- a) condanna M. A. s. al pagamento dell'importo di euro 6.000,00, a titolo di canoni insoluti dal mese di gennaio 2015 a quello di settembre 2015, oltre agli interessi dalla domanda al saldo;
- b) condanna M. A. s. al pagamento dell'importo di euro 48,80, a titolo di spese della procedura di mediazione, con gli interessi dalla domanda al saldo;
- c) condanna M. A. s. al pagamento delle spese processuali sostenute da controparte, liquidate in euro 2.738,00 per compensi ed euro 130,00 per esborsi, oltre accessori di legge;

Velletri, 13 aprile 2017

IL CANCELLIERE
C. Santalata



IL CANCELLIERE
C. Santalata

Il Giudice

Dott.ssa Maria Casaregola

Maria Casaregola