

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice della seconda sezione civile del Tribunale di Udine, dott. Francesco Venier, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 comma 1 c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n° (*omissis*) del R.A.C.C. in data (*omissis*), iniziata con ricorso notificato, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza, in data (*omissis*) (Cron. n° 0000 U.N.e P. del Tribunale di Udine)

d a

- **la sig.ra A**, con il procuratore e domiciliatario avvocato X per procura speciale a margine del ricorso introduttivo,

ricorrente

c o n t r o

- **la sig.ra B**,

c o n v e n u t a – c o n t u m a c e

avente per oggetto: risoluzione del contratto di locazione per inadempimento – uso abitativo – 1.44.21,

Letti gli atti di causa;

viste le conclusioni della ricorrente, come precisate a verbale all'odierna udienza e da aversi qui per integralmente riportate;

letto l'art. 429 comma 1 c.p.c., come sostituito dall'art. 53 del d.l. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008, n. 133;.

o s s e r v a

la sig.ra A, proprietaria dell'immobile sito in (*omissis*), locato per uso abitati-

	vo con contratto di data 10.7.2011 alla sig.ra B, ha convenuto in giudizio	
	quest'ultima per sentir accertare la risoluzione del contratto per recesso o per	
	inadempimento della conduttrice e per sentirla condannare al pagamento dei	
	canoni relativi al periodo di preavviso ed al risarcimento dei danni, previa	
	compensazione con l'importo del deposito cauzionale.	
	La convenuta non si è costituita in giudizio ed è stata dichiarata contumace.	
	Le domande attoree devono trovare accoglimento.	
	Assume la ricorrente che la sig.ra B è receduta dal contratto di locazione sen-	
	za rispettare il termine di preavviso contrattualmente previsto ed ha restituito	
	le chiavi dell'immobile alla agenzia che aveva intermediato la locazione.	
	Il contratto sottoscritto dalle parti attribuiva alla conduttrice la facoltà <i>“di re-</i>	
	<i>cedere anticipatamente ed in qualsiasi momento dandone comunicazione</i>	
	<i>mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di almeno sei mesi”</i>	
	e, a fronte della allegazione attorea dell'inadempimento dell'obbligo di pre-	
	avviso, sarebbe stato onere della conduttrice provarne l'adempimento.	
	Deve escludersi che il contratto si sia consensualmente risolto nel momento	
	in cui la conduttrice ha restituito le chiavi: queste sono state consegnate ad un	
	terzo, sicché nessun significato negoziale può attribuirsi alla loro ricezione,	
	non trattandosi di una condotta riferibile alla locatrice; inoltre la volontà della	
	sig.ra A di non rinunciare alle mensilità del periodo di preavviso è stata co-	
	municata poco dopo alla conduttrice dal legale attoreo (doc. 4 di parte ricor-	
	rente).	
	Il recesso, in ogni caso, ha posto termine al rapporto, essendo consentito alla	
	conduttrice di far cessare gli effetti del contratto in qualsiasi momento (salvo,	
	appunto, l'obbligo di preavviso); non è pertanto accoglibile la domanda di ri-	
		Pag. 2

	soluzione per inadempimento della convenuta.	
	La sig.ra B va invece condannata a pagare le mensilità di canone corrispon-	
	denti al periodo di mancato preavviso, decorrenti dal 29 febbraio 2012 ed	
	ammontanti a € 2.610,00, oltre alle mensilità arretrate e non pagate di ottobre,	
	novembre, dicembre 2011, gennaio e febbraio 2012, per un totale di €	
	4.785,00.	
	La ricorrente ha chiesto anche la condanna della convenuta a risarcirle i danni	
	arrecati all’immobile, che la conduttrice avrebbe lasciato in stato di degrado.	
	Il contratto obbligava la conduttrice a riconsegnare l’unità immobiliare locata	
	nello stato medesimo in cui l’aveva ricevuta, salvo il deperimento d’uso, ac-	
	curatamente pulita e con pareti e soffitti completamente tinteggiati.	
	Anche di questa obbligazione sarebbe stato onere della convenuta provare	
	l’adempimento e, in mancanza di tale prova, è diritto della locatrice quello di	
	vedersi rimborsata la spesa sostenuta per pulire e tinteggiare i locali; il costo	
	dei lavori è comprovato dalla fattura emessa dalla impresa che ha eseguito la	
	tinteggiatura dell’immobile (doc. 6 di parte attrice) ed ammonta a € 1.694,00.	
	Compensato parzialmente il credito risarcitorio con l’importo del deposito	
	cauzionale (€ 1.305,00), residua un credito di € 389,00 in capo a la sig.ra A.	
	La convenuta va dunque condannata al pagamento del complessivo importo	
	di € 5.174,00, oltre agli interessi legali sulle singole mensilità di canone dalla	
	scadenza delle singole rate e dalla data della fattura della Y s.r.l. sull’importo	
	di € 389,00.	
	La ricorrente ha altresì diritto di essere tenuta indenne delle spese di lite, che	
	si liquidano come in dispositivo.	
	La presente sentenza è provvisoriamente esecutiva ex lege ai sensi dell’art.	
		Pag. 3

282 c.p.c.

p. q. m.

Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando,

1) Accerta l'intervenuta risoluzione per recesso della conduttrice del contratto di locazione concluso da la sig.ra A e la sig.ra B in data 10 luglio 2011, avente ad oggetto l'immobile sito in (*omissis*);

2) Condanna la sig.ra B a pagare a la sig.ra A la capital somma di € 5.174,00, oltre agli interessi legali sui singoli ratei di € 435,00 ciascuno dalla scadenza delle singole mensilità rimaste impagate e sulla somma di € 389,00 dal 2 aprile 2012 al saldo;

3) Condanna la sig.ra B a rimborsare a la sig.ra A le spese di lite, liquidate in € 129,71 per esborsi, € 550,00 per la fase di studio, € 300,00 per la fase introduttiva, ed € 550,00 per la fase decisoria, oltre all'I.V.A. e al contributo alla C.N.P.A.

Sentenza provvisoriamente esecutiva *ex lege*.

Così deciso in Udine, il 4 marzo 2013.

Il Giudice

- Dott. Francesco Venier -