

N. 35736/07 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 13524/09
REP. N° 11188/09

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti,
ex art. 429 c.p.c.
ha pronunciato la seguente



SENTENZA

nella causa promossa


 con l'Avv. Giovanni Condorelli che li rappresenta e
difende;
elettivamente domiciliati in Milano via S. Gerolamo Emiliani 3 presso lo studio del difensore;

- RICORRENTI -

CONTRO


 in persona del legale rappresentante pro tempore con l'Avv. Marilisa Sechi che la
rappresenta e difende
elettivamente domiciliati in Milano via Podgora 13 presso lo studio del difensore;

- RESISTENTE -

ogni altra istanza ed eccezione disattesa,

così decide:

CONCLUSIONI

Il procuratore degli attori chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A;
il procuratore della resistente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B;

MOTIVI DELLA DECISIONE

Devono essere separatamente esaminati i singoli profili dedotti in giudizio dai ricorrenti.

Non è in primo luogo illegittima la clausola di cui al punto 9 del contratto di locazione, che prevede l'aggiornamento del canone in misura pari al 100% della variazione, rispetto all'anno precedente, dell'indice ISTAT. L'art. 79 L. 392/78 è stato infatti abrogato dall'art. 14 L. 431/98, con conseguente ampliamento, conformemente all'impianto complessivo e alle finalità della legge, dell'autonomia negoziale in tema di locazioni abitative.

X Si ritiene pertanto che l'abrogazione dell'art. 79 L. 392/78 comporti anche la legittimità delle clausole di deroga ai principi sanciti dall'art. 9 L. 392/78 – nel caso di specie in merito alle spese di portierato – non potendo desumersi, in ragione del rilievo riconosciuto all'autonomia delle parti contrattuali e dell'assenza di limitazioni specificamente riferite alla predetta norma, una liberalizzazione esclusivamente in favore del conduttore.

La dottrina ha inoltre ritenuto, per motivi analoghi a quelli sopra esposti, la derogabilità da parte dei contraenti del principio di cui all'art. 8 L. 392/78, con conseguente validità di un eventuale accordo relativo alle spese di registrazione del contratto interamente a carico dei conduttori. Nel caso di specie questi ultimi, aderendo alle richieste rivolte loro dalla proprietà, hanno versato in più occasioni l'intero ammontare degli importi dovuti per la registrazione. Non vi è motivo per ritenere che l'autonomia negoziale non includa anche la libera ripartizione delle spese in tema di assicurazione e di spese (ci si riferisce a quelle per la redazione dei rendiconti e per la denuncia del contratto in Questura). X

In ordine alle osservazioni dei ricorrenti circa la corretta ripartizione dei millesimi di spesa, si rileva che, confrontando il consuntivo 2004 con quello 2005, emerge che agli inquilini [redacted] e [redacted] identificati con i codici 11 e 19 nel riparto relativo al 2004, sono succeduti, nel corso del 2005, [redacted] – codice 11 bis - [redacted] – codice 19 bis. I millesimi di competenza dei predetti, infatti, sono gli stessi nei due prospetti, uno precedente, uno seguente l'ingresso dei nuovi inquilini; ne deriva che non sono stati sommati gli importi dovuti da ognuno di essi, ma sono stati ripartiti secondo il rispettivo periodo di godimento dell'immobile. Non vi è quindi un inesatto computo dei millesimi e un aggravio di spese per alcun conduttore.

Non è inoltre fondata la doglianza relativa alla quantificazione degli oneri accessori a carico dei conduttori. Sono stati prodotti i consuntivi con i relativi piani di riparto; le osservazioni sollevate

dai ricorrenti sono espressamente riferite, in sede di atto introduttivo del giudizio, ad alcune specifiche voci di spesa, già precedentemente esaminate; ci si riporta sul punto alle considerazioni già sviluppate. Dalla errata quantificazione delle stesse i ricorrenti fanno discendere, nella parte motiva del ricorso, le conseguenze in ordine alla determinazione degli oneri accessori.

Non risulta inoltre che la richiesta di esibizione dei documenti giustificativi delle spese sia stata ritualmente ed espressamente formulata dai resistenti nei confronti della proprietà nel termine di due mesi di cui all'art. 9 L. 392/78. In proposito giurisprudenza (tra le altre Cass. 24.1.1996 n. 540, Cass. 11.2.2004 n. 2664) e dottrina (Carrato) hanno ritenuto che, avendo la predetta norma stabilito l'obbligo per il conduttore di pagare gli oneri condominiali entro due mesi dalla richiesta, questi ha l'onere entro lo stesso termine di esercitare il proprio diritto a formulare le proprie richieste in ordine all'esibizione dei documenti sopra indicati.

Non può inoltre essere accolta la domanda dei ricorrenti relativa al ridotto orario nel quale viene svolto il servizio di portineria; non operano infatti in proposito i principi di cui agli artt. 1578, 1581 c.c., essendo gli stessi limitati all'ipotesi di alterazioni che incidano sulla struttura materiale del bene locato, né il richiamato art. 1464 c.c., relativo all'impossibilità sopravvenuta della prestazione, ipotesi estranea al caso di specie.

Quanto alle domande riconvenzionali proposte dalla resistente, si ritiene che non possa essere applicata la previsione di cui all'art. 6 del contratto di locazione, troppo genericamente formulata – in assenza di qualsiasi precisa individuazione in merito alle opere e alle conseguenti spese oggetto di previsione – per poter essere considerata valida con riferimento ai principi di cui all'art. 13 L. 431/98; diversamente - fermo restando il principio dell'autonomia negoziale anche con riferimento a tale tipo di spesa, pur nei limiti della corretta individuazione degli oneri a carico del conduttore – l'art. 6A) del contratto indica più analiticamente le ipotesi nelle quali il conduttore sopporta gli oneri relativi all'esecuzione di alcune opere. Ne deriva, da un lato, il rigetto della domanda del ricorrente di restituzione dell'importo di Euro 4.560,00, dall'altro, il riconoscimento della domanda della resistente di pagamento nei limiti della somma di Euro 360,42.

Non si ritiene fondata la domanda riconvenzionale di restituzione delle somme di Euro 13,39 e 26,22, atteso che non vi è dimostrazione documentale del momento in cui i pagamenti siano effettivamente avvenuti, con conseguente incertezza sugli eventuali ritardi maturati, né può costituire idoneo mezzo di prova il prospetto di cui al doc. 3 dei ricorrenti, costituendo esso allegato

a una missiva trasmessa a questi ultimi dalla proprietà. Gli unici documenti prodotti, inoltre, attestano l'esistenza di ordini di pagamento da parte dei conduttori.

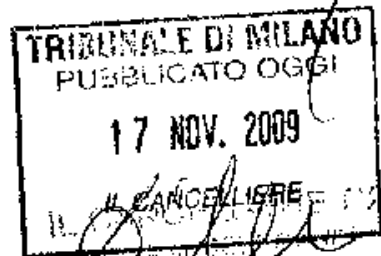
Il mancato accoglimento delle domande dei ricorrenti e di gran parte di quelle della resistente, nonché la natura ancora controversa di alcuni profili esaminati nel presente procedimento, determinano la compensazione delle spese processuali.

P.Q.M.

- 1) Rigetta le domande dei ricorrenti.
- 2) Condanna i ricorrenti in solido tra loro al pagamento in favore della società resistente della somma di Euro 360,42.
- 3) Rigetta ogni altra domanda.
- 4) Compensa le spese processuali.

Così deciso in Milano il 13.11.2009.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE X USO
UFFICIO
MILANO, li 18 NOV. 2009



IL CANCELLIERE