

SENT. N° 1348/07
REP. N° 1081/07

Proc.44536/05 rg

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dott. Pierdomenico Santolini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 281 sexies cpc, all'udienza dell'1/2/2007 a seguito di trattazione orale nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[redacted] rappresentata e difesa dall'avvocato [redacted]
ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in [redacted]

RICORRENTE

CONTRO

[redacted] rappresentata e difesa dall'avvocato [redacted]
ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in [redacted]
[redacted]

RESISTENTE

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

* * *

La ricorrente, già conduttrice dell'immobile di [redacted] di proprietà della resistente, ha proposto opposizione contro il decreto ingiuntivo n. 11324 del 12/4/2005 emesso dal Tribunale di Milano su richiesta della [redacted] con cui quest'ultima società ha agito nei confronti della [redacted] per il recupero della somma di € 23.168, 13 relativa ad oneri accessori concernenti il contratto di locazione dell'immobile sopra indicato.

Più in particolare la ricorrente si oppone all'ingiunzione di pagamento:

- affermando di vantare nei confronti della locatrice un credito, da quantificarsi, per risarcimento dei danni da inadempimento degli obblighi ex art. 1575 cod. civ., atteso che negli ultimi anni della locazione la ██████████ non ha provveduto ad assicurare un adeguato servizio di riscaldamento dell'immobile e di manutenzione del giardino e delle parti comuni dell'edificio condominiale, costringendo l'opponente ad ovviare di sua iniziativa e di sua tasca a tali carenze, di cui ha fornito documentazione di spesa;
- negando che ad essa conduttrice potessero essere imputate nella totalità e poi richieste in pagamento, con l'odierno procedimento monitorio, le spese di riscaldamento sostenute in relazione all'intero immobile condominiale nel periodo in cui il medesimo era abitato dalla sola ██████████ e ciò in base all'argomentazione che le spese stesse potevano esserle richieste solamente in misura proporzionale ai millesimi relativi all'appartamento locatole.

La resistente si è costituita in giudizio contestando le pretese della ricorrente e chiedendo il rigetto del suo ricorso.

Ebbene, all'esito del giudizio, deve rilevarsi che il presente contenzioso può trovare adeguata soluzione solo in base alle seguenti premesse.

Il contratto di locazione vigente tra le parti è venuto meno a far tempo dal 31/1/2003 a seguito di legittimo esercizio del diniego di rinnovo da parte della locatrice odierna opposta. (ved. sent. 7904/04 in atti).

La ██████████ non rinnovò il contratto in questione in quanto intenzionata a liberare completamente l'immobile condominiale - parte del quale era infatti locato all'odierna opponente - per poter procedere alla integrale ristrutturazione dell'immobile stesso.

Per tale ragione l'█████████ lasciò sfitti i vari appartamenti dell'immobile via via che essi si liberavano, sino a giungersi, nel 2002, alla circostanza che solo la Tofanelli e la sua famiglia occupavano ancora un appartamento dell'immobile de quo.

Deve infine segnalarsi che la [redacted] ha lasciato definitivamente l'appartamento solamente a metà del 2005, avendo goduto infatti di esso durante la pendenza della causa (definita con sent. 7904/04) instaurata tra le parti in merito alla validità del diniego di rinnovo del contratto e di altri procedimenti giudiziari connessi.

Ora, alla luce delle emergenze testé illustrate, appare evidente che ogni questione circa l'imputazione (pro quota o per intero) delle spese condominiali e così pure in ordine alle spese sostenute dalla [redacted] per manutenzioni e combustibili per riscaldamento, non può che risolversi facendosi riferimento alla data di scadenza del contratto di locazione, il 31/1/2003, e cioè alla data sino alla quale la [redacted] poteva legittimamente fare affidamento, anche per quel che concerne il pagamento degli oneri accessori, al contratto di locazione medesimo.

L'essersi trattenuti nell'appartamento de quo dopo la data del 31/1/2003, infatti, è dipeso da una scelta dei membri della famiglia della [redacted], scelta indubbiamente possibile e legittima - data la pendenza dei procedimenti giudiziari concernenti il rapporto di locazione - ma che non poteva riverberarsi negativamente in danno della locatrice, la quale dal canto suo poteva legittimamente fare affidamento sulla fine del contratto per la data del 31/1/2003.

In altre parole, mentre per tutta la vigenza del contratto e quindi sino al 31/1/2003 deve ritenersi che la [redacted] non potesse chiedere alla [redacted] che occupava un solo appartamento, il pagamento degli oneri accessori relativi a tutto l'immobile condominiale in quanto la decisione della locatrice di lasciare sfitti gli altri appartamenti (in vista della futura ristrutturazione) non poteva certo ricadere sull'unica inquilina, dopo l'estinzione del contratto con quest'ultima la [redacted] ha legittimamente richiesto alla stessa il pagamento degli oneri relativi a tutto l'edificio, atteso che dopo il 31/1/2003 la [redacted] non poteva fare più affidamento su di un rapporto contrattuale legalmente esauritosi.

Alla luce delle considerazioni che precedono le spese di gasolio sopportate dalla [redacted] nel 2004 rimangono definitivamente ed interamente a suo carico, così come quelle relative agli 11/12 della somma di € [redacted] pagata dall'opponente per

manutenzioni e pulizie dell'immobile nel periodo dall' 1/1/2003 al 31/12/2003 ed ai 12/12 della somma di € [redacted] dalla stessa pagate per pulizie e manutenzioni dall'1/1/2004 al 31/7/2004 (ved. doc. [redacted] opponente),

La [redacted] dal canto suo, dovrà invece farsi carico della spesa di € [redacted] sostenuta dalla [redacted] per manutenzioni e pulizie nel periodo dall'1/1/2002 al 31/12/2002 e per il mese di gennaio 2003 (ved. doc. [redacted] opponente), fermo restando che la [redacted] dovrà poi rifondere alla [redacted] la parte della somma stessa riferibile ai millesimi dell'appartamento già locato ad essa opponente.

Per quanto riguarda la somma intimata col decreto ingiuntivo opposto - che deve quindi essere revocato - la [redacted] sarà tenuta al pagamento di tutti gli oneri accessori in riscossione maturati a partire dal 31/1/2003, mentre per il periodo anteriore la stessa dovrà pagare solamente una quota di essi ragguagliata ai millesimi di pertinenza dell'appartamento da lei già condotto in locazione.

Le spese di lite, attese le conclusioni di essa, vanno integralmente compensate.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando:

- revoca il decreto ingiuntivo opposto (11324/05 del 12/4/2005);
- condanna l'opponente [redacted] al pagamento in favore di [redacted] di tutte le somme di cui all'ingiunzione di pagamento opposta riferibili al periodo successivo al 31/1/2003 ed al pagamento di quelle riferibili al periodo anteriore a detta data nella sola misura proporzionale ai millesimi dell'appartamento già condotto in locazione dalla [redacted] medesima;
- condanna la [redacted] a rifondere interamente alla [redacted] le spese per manutenzioni e pulizie dell'immobile di [redacted] da ella sostenute nel periodo 1/1/2002 - 31/1/2003, salvo il diritto della prima di ottenere dalla seconda il pagamento di una quota delle stesse ragguagliata ai millesimi dell'appartamento già occupato dall'opponente;

- compensa interamente tra le parti le spese di lite.

Milano, 1/2/2007

il giudice
dottor Pierdomenico Santolini

