

N. 50006/03 R.G.

SENT. N° 8712/05  
REG. N° 6673/05

REPUBLICCA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

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

DA

[redacted] con gli Avv. [redacted]  
elettivamente domiciliata in [redacted]

- RICORRENTE -

CONTRO

[redacted]  
[redacted]  
[redacted] in persona del legale rappresentante  
[redacted]  
elettivamente domiciliato in [redacted] presso il suddetto difensore

CONVENUTO OPPOSTO-

Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo

CONCLUSIONI

Il procuratore dell'opponente chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub A;  
il procuratore dell'opposto chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub B);

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Su ricorso della [REDACTED]

[REDACTED] - il Tribunale di Milano ingiungeva ex artt. 633 e ss. c.p.c. a [REDACTED] il pagamento di € [REDACTED] per il mancato pagamento in parte di oneri accessori relativamente al contratto di locazione dell'unità immobiliare in [REDACTED] in parte della somma dovuta in forza di un accordo transattivo stipulato il 4.10.00 con la stessa [REDACTED]

Il decreto ingiuntivo veniva ritualmente opposto con ricorso ex art. 447 bis c.p.c.. L'opponente chiedeva la revoca del predetto decreto nonché l'accertamento dell'obbligo della locatrice all'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua esistenti nei locali, la riduzione dell'importo del canone in proporzione ai danni subiti, il risarcimento dei danni e l'obbligo di consegna della specifica delle spese condominiali, con eventuale compensazione del proprio credito con quello dell'opposta in caso di conferma del decreto ingiuntivo.

A sostegno di tali richieste evidenziava sostanzialmente la mancata ricezione dei documenti giustificativi le spese condominiali e la non compiuta individuazione delle stesse, nonché l'esistenza di infiltrazioni d'acqua nei locali oggetto del contratto; lamentava inoltre che, a causa delle predette infiltrazioni e di un corto circuito, aveva subito un danno derivante dalla morte di pesci tropicali che vivevano in ambienti controllati da sistemi elettrici.

Costituitasi regolarmente in giudizio, la Fondazione resistente chiedeva il rigetto dell'avversa opposizione esponendo di avere inviato la documentazione pattuita in base al contratto di locazione e che i documenti giustificativi non erano mai stati richiesti dal conduttore, pur essendo a sua disposizione. Aggiungeva di essere più volte intervenuta sulle infiltrazioni d'acqua e ribadiva di avere pieno diritto al pagamento delle somme indicate nel decreto ingiuntivo opposto. Chiedeva pertanto la conferma del decreto ingiuntivo e, in via subordinata, l'accertamento del proprio credito nei confronti della ricorrente.

Autorizzata la provvisoria esecuzione del decreto opposto, all'esito della CTU disposta in merito ai fenomeni infiltrativi oggetto delle lamentele della opponente, la causa era decisa all'udienza del 13.7.2006 all'esito della discussione finale, con lettura immediata del dispositivo.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

È documentale, alla luce delle produzioni di parte resistente, che:

- [redacted] ha inviato i consuntivi di gestione relativi al 2001 e 2002, con i documenti pertinenti al conguaglio spese;
- i consuntivi elencano gli oneri dovuti, specificando titolo e importo;
- il contratto di locazione prevede espressamente all'art. 5 che l'acconto per gli oneri accessori e altro, dopo il primo anno, sia determinato in base al consuntivo e alla distinta analitica dell'anno precedente;
- lo stesso contratto attribuisce al conduttore l'onere di controllare presso il [redacted] o l'amministratore del condominio i documenti giustificativi delle spese.

Tale disposizione è conforme al dettato normativo dell'art. 9 L. 392/78; a tale proposito la giurisprudenza ritiene pacificamente che il conduttore che, alla luce dell'art. 9 comma 3 L. 392/78, ha l'obbligo di pagare gli oneri condominiali entro due mesi dalla loro richiesta, ha lo stesso tempo a disposizione per chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione, nonché per prendere in visione i documenti giustificativi. Non vi è un onere di comunicazione autonomo a carico del locatore.

Nel caso di specie non risulta che il conduttore abbia avanzato una specifica richiesta in tal senso; non può pertanto successivamente dolersi della incongruità delle spese a lui imputate.

È lo stesso conduttore, anzi, a dichiarare di avere pagato gli oneri anche in relazione ai consuntivi e alle fatture trasmesse, senza peraltro dimostrare di avere richiesto al locatore alcun giustificativo nel termine di legge né di avere mosso rilievi nello stesso termine. Ne deriva che non può successivamente avanzare alcuna pretesa in ordine ai pagamenti effettuati e alla pertinente documentazione. Una CTU eventualmente disposta in merito avrebbe valore esclusivamente esplorativo ed è palesemente inammissibile.

Per altro verso non ha alcun rilievo in questo procedimento la circostanza che terze persone utilizzino indebitamente alcuni servizi condominiali o che la opponente non si avvalga in concreto di alcuni servizi; a fronte di un testo contrattuale, in particolare dell'art.8, condiviso e sottoscritto dalla stessa [redacted] con il quale la stessa si obbliga in linea generale a corrispondere al locatore

spese e oneri accessori, non vi è successivo spazio per la stessa per invocare il mancato utilizzo di alcuni servizi comuni, mancando una espressa previsione in tal senso.

Non è inoltre contestata dall'opponente la circostanza relativa al mancato pagamento di parte delle rate mensili pattuite in sede di transazione; viene solo opposta, ai sensi dell'art. 1460 c.c., la non debenza delle stesse alla luce delle infiltrazioni verificatesi nell'esercizio commerciale con conseguente compromissione della propria attività commerciale.

Al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, però, l'opponente ha espressamente riconosciuto, al punto 16 del testo, il buono stato locativo dell'immobile, la perfetta efficienza di tutti gli impianti e l'idoneità all'uso. Di tanto si deve tenere conto nella valutazione dei danni lamentati.

Sul punto la CTU espletata ha chiarito che:

- certamente si sono verificate delle infiltrazioni in un arco di tempo dal 2001 (epoca quindi immediatamente successiva alla stipulazione del contratto) al 2003;
- i problemi legati a esse sono stati risolti; lo stesso locatore ha dato atto, anche con produzioni documentali, di essere intervenuto più volte per risolverli man mano che si verificavano;
- valutando la superficie del negozio interessata da tali infiltrazioni in relazione all'entità del canone, il minor godimento è stato economicamente valutato, con criterio che si ritiene di condividere, nella misura di Euro [REDACTED];
- al momento delle verifiche da parte del CTU l'esercizio commerciale è risultato in piena funzionalità commerciale.

Alla luce delle predette osservazioni si deve ritenere fondata la pretesa dell'opponente nella misura indicata dal CTU, tenendo conto dell'entità e del periodo di permanenza dei danni, nonché degli interventi effettuati dal locatore. Non possono essere quindi accolte le ulteriori richieste avanzate in merito dall'opponente, che risultano sfornite di idoneo supporto probatorio.

Analogamente non è accoglibile la richiesta di risarcimento dei danni derivanti dalla morte dei pesci, atteso che non vi è alcuna prova certa del nesso tra la stessa, le infiltrazioni riscontrate dal CTU e i problemi all'impianto elettrico; non è inoltre stata fornita alcuna prova in ordine alla quantificazione del danno.

In considerazione della parziale soccombenza di ciascuna delle parti si dispone la compensazione delle spese del presente giudizio.

P. Q. M.

- 1) Rigetta l'opposizione al decreto ingiuntivo n. 13725 del 4.6.2003 emesso dal Tribunale di Milano che conferma.
- 2) Condanna [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] al risarcimento dei danni [REDACTED] in ordine alle infiltrazioni nell'unità immobiliare in [REDACTED] nella misura di Euro [REDACTED]
- 3) Rigetta ogni altra domanda.
- 4) Dichiarata la compensazione delle spese.

Il Giudice

Dott. Nicola Di Plotti

