

SENTENZA N.
N 78768/05 r.g.

SENT. N° 922/07
REP. N° 907/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott. Caterina Macchi, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[redacted]
rappresentata e difesa dagli avv. [redacted] e [redacted] in forza di delega a margine dell'atto di citazione in opposizione

- ATTRICE OPPONENTE -

CONTRO

[redacted]
rappresentata e difesa dagli avv. [redacted] in forza di delega a margine della comparsa di costituzione in data 22 febbraio 2006

- CONVENUTA OPPOSTA -

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Su ricorso di [redacted] il Tribunale di Milano ingiungeva ex artt. 633 e ss. c.p.c. a [redacted] il pagamento di € [redacted] a titolo di corrispettivo per lavori edili effettuati nell'appartamento di proprietà dell'ingiunta sito in [redacted]. Il decreto ingiuntivo veniva tempestivamente opposto dalla [redacted], la quale esponeva che l'appartamento interessato dai lavori era oggetto di un contratto di locazione stipulato tra la stessa esponente e la [redacted] in qualità di conduttrice; richiamava il contenuto delle clausole contrattuali n. [redacted] e [redacted] in forza delle quali la conduttrice si era accollata ogni onere per interventi manutentivi anche straordinari e concludeva per la revoca del decreto opposto e per il rigetto di ogni pretesa di pagamento. Costituendosi regolarmente in giudizio, la convenuta opposta osservava che le opere di manutenzione gravanti sulla conduttrice erano solo quelle espressamente richiamate dall'art. [redacted] ed

[Handwritten signature]

oggetto di un piano di interventi del pari richiamato nel contratto; si erano tuttavia resi necessari ulteriori lavori straordinari, per il pagamento dei quali era stata azionata la procedura monitoria. L'opposta concludeva dunque per la conferma del decreto. Nel corso del giudizio veniva espletato accertamento tecnico preventivo sullo stato dei luoghi, richiesto dalla parte opponente in data di poco successiva all'iscrizione della causa al ruolo. Veniva inoltre disposto il mutamento del rito da ordinario in locatizio, attesa la riconducibilità della controversia all'ambito di applicazione dell'art. 447 bis c.p.c., e conseguentemente assegnati alle parti termini per deposito di memorie integrative e documenti. Concessa la provvisoria esecuzione al decreto opposto, senza svolgimento di attività istruttoria la causa veniva discussa e decisa all'udienza del 25 gennaio 2007, con lettura immediata del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Dalla lettura del contratto stipulato in data 19 luglio 2002 tra [redacted] e [redacted] in qualità di locatori, e [redacted] in qualità di conduttrice, emerge che le parti hanno espressamente previsto una apposita regolazione degli oneri di manutenzione agli artt. 9 e 10. In particolare l'art. 9 prevede quanto segue: *"Il conduttore prende atto che l'unità immobiliare abbisogna di interventi di manutenzione e ristrutturazione per i quali il medesimo si accolla e si assume tutti gli oneri annessi e connessi. Il conduttore ha presentato ai locatori dettagliato piano delle opere di ristrutturazione che eseguirà a suo competo ed esclusivo carico e i locatori autorizzano l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione a decorrere dal 22 luglio 2002. In ogni caso tutti i miglioramenti o i mutamenti futuri, fissi o infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento etc. rimarranno per patto espresso a beneficio dei locatori, senza che perciò il conduttore possa pretendere il rimborso od indennizzo qualsiasi, né possa levarli di posto."* All'art. 10 è ulteriormente previsto che il conduttore *"è obbligato a mantenere l'immobile locato in perfetto stato di conservazione sicchè sono a suo esclusivo carico, e ciò anche in deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c., tutte le riparazioni compresa l'eventuale sostituzione delle apparecchiature deteriorate, degli impianti igienici e sanitari, di riscaldamento, acqua, gas, elettrici(...)"*.

L'ampiezza delle richiamate previsioni è tale da accollare al conduttore non solo i lavori dettagliati in apposito preventivo da [redacted] in epoca antecedente alla stipulazione del contratto ed espressamente richiamato all'art. 9, ma anche tutte le ulteriori opere di ristrutturazione e manutenzione che abbiano a rendersi necessarie o che comunque il conduttore ritenga di realizzare. La disciplina pattizia deroga espressamente alla disposizione dell'art. 1576 c.c., ponendo a carico del conduttore anche tutta la manutenzione straordinaria; trattasi di deroga perfettamente lecita, atteso che la disciplina dettata dall'art. 1576 c.c. non è imperativa e consente una diversa determinazione convenzionale (cfr. Cass. 6158/98). Ad analoga conclusione si perviene con

[Handwritten Signature]

riguardo alla deroga alla previsione di riconoscimento di indennità per i miglioramenti apportati, prevista dall'art. 1592 I comma c.c. e derogata dall'art. 9 del contratto. Risulta pertanto del tutto irrilevante ogni approfondimento circa la necessità delle opere realizzate e la loro buona qualità di esecuzione.

Il decreto ingiuntivo opposto deve conseguentemente essere revocato.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) accoglie l'opposizione e per l'effetto revoca il D.I. opposto;
- 2) condanna la convenuta opposta alla rifusione delle spese di lite in favore della parte opponente liquidate in [redacted] per spese, [redacted] per diritti, [redacted] per onorari; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

Così deciso in Milano, il 25 gennaio 2007.

Il Giudice

