

SENT. N° 10872/10
REP. N° 8686/10

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Ordinario di Milano - Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di r.g. 33375/2008

promossa da:

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stessa, in Milano, [REDACTED] ricorrente

Contro

[REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, [REDACTED] resistente

Sulle conclusioni delle parti, rispettivamente, per l'opponente, come da foglio allegato, e, per l'opposto, come da memoria di costituzione

CONCLUSIONI

"Voglia il Tribunale di Milano

In via preliminare

Revocare il decreto ingiuntivo opposto perché richiesto - almeno in parte - da soggetto privo di legittimazione ad agire. Con vittoria di spese funzioni ed onorari di giudizio".

In Via principale e nel merito

Revocare il decreto ingiuntivo opposto per essere lo stesso, oltre che mancante dei requisiti previsti dagli art. 633 e segg.ti, infondato sia in fatto che in diritto.

In accoglimento della svolta riconvenzionale condannare il Dott. [REDACTED] a restituire alla [REDACTED] la somma di € 1.900,00 corrisposta a titolo di deposito cauzionale oltre interessi legali dalla data di stipula del contratto di locazione (22.12.05) sino al saldo effettivo.

In Via subordinata e nel merito

Revocare il decreto ingiuntivo opposto perché le somme ritenute dovute dalla

[REDACTED] dovranno essere compensate - quanto meno parzialmente - con quella a

quest'ultima dovuta dal Dr. [REDACTED] a titolo di restituzione del deposito

cauzionale.

In tutti i casi con vittoria di spese funzioni ed onorari di giudizio".

In Via Istruttoria :

A.) Si chiede essere ammessi a provare per interrogatorio formale del Dott. [REDACTED]

[REDACTED] e per testi le seguenti circostanze precedute dalla frase *Dite come vero che:*

1.) [REDACTED] che in data 20.12.05 la [REDACTED] corrispondeva al Dott. [REDACTED] [REDACTED] la somma di € 1.900,00 a titolo di deposito cauzionale [REDACTED] bonif. co bancario così come previsto al punto 12 del contratto di locazione stipulato in data 22.12.05 e come da documentazione che vi mostra".

2.) [REDACTED] che, il Dott. [REDACTED] a seguito del manifestato recesso avvenuto in data 18.12.06 con raccomandata a.r. da parte della [REDACTED] non restituiva la somma corrisposta a titolo di deposito cauzionale pari ad € 1.900,00".

3.) [REDACTED] che a partire dal mese di Maggio 2007 il dr. [REDACTED] locava a terzi il bene immobile a suo tempo locato dalla [REDACTED] [REDACTED]

Si indicano a teste su tutti i capitoli i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

La società [REDACTED] ha convenuto in giudizio [REDACTED] proponendo opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 6002/2007 emesso dal Tribunale di Milano ai danni della società attrice per la somma di euro 4.880,37 relativa a canoni di locazione riferiti ai mesi di maggio e giugno 2007, alle spese condominiali relative all'anno 2007, alla tassa di registrazione del contratto ed a quella di risoluzione dello stesso.

A sostegno dell'opposizione ha dedotto i motivi meglio esposti nell'atto introduttivo, qui da intendersi richiamato.

1 - Con il primo motivo di opposizione ha eccepito il difetto di legittimazione ad agire dell'opposto locatore per quanto concerne la richiesta di pagamento delle spese condominiali, spettando tale legittimazione all'amministratore del condominio.

L'assunto è infondato.

Come è noto, l'art. 9 della L. 392/78 pone a carico del conduttore il pagamento delle spese condominiali, ma, ovviamente, quale mero rimborso al locatore, nell'ambito del rapporto contrattuale di locazione, di quanto dallo stesso dovuto al condominio, negli stretti limiti previsti dalla menzionata disposizione normativa.

X Come precisato dalla giurisprudenza, la disciplina della legge 392/78 regola unicamente il rapporto contrattuale e non incide sui rapporti tra proprietario e condominio (cfr massima Cass. 12.1.1994 n. 426: " La legge n. 392/78... disciplina i rapporti tra locatore e conduttore, senza innovare in ordine alla normativa generale sul condominio di edifici, sicchè l'amministratore ha diritto - ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 c.c. e 69 disp. att. dello stesso codice - di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti del conduttore delle singole unità immobiliari. ")

In altri termini, essendo il condominio estraneo al rapporto di locazione, l'unico soggetto legittimato ad agire nei confronti del conduttore per il rimborso delle spese condominiali è il locatore.

Il fatto che l'art. 8 del contratto di locazione preveda che il conduttore versi le spese direttamente nei confronti dell'amministratore dello stabile è dovuto ad una mera comodità contabile, non incide sulla legittimazione attiva e passiva alla riscossione delle anzidette spese e, nella specie, non pregiudica il diritto del locatore ad esigere direttamente dal conduttore il pagamento di tale spese, nel caso in cui questi non vi abbia provveduto, in adempimento agli obblighi contrattuali. X

2 - Con il secondo motivo di opposizione ha contestato la società conduttrice la illegittimità/ inammissibilità del decreto per carenza di prova scritta.

Il motivo è infondato.

L'art. 9 comma 3° della L. 392/78 prevede che il conduttore debba provvedere al pagamento delle spese accessorie entro due mesi dalla richiesta e che lo stesso abbia diritto, prima di effettuare il pagamento, di ottenere l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione.

Il locatore ha espressamente chiesto il pagamento delle spese accessorie relative all'anno 2007 (cfr lettera in data 26.7.2007 sub. doc. 5); le somme di cui all'estratto conto dell'amministratore del condominio Studio [REDACTED] (cfr doc. 6) non sono state contestate dalla società conduttrice; infine, il dettaglio di tali spese, così come previsto dall'art. 9 comma 3° l. 392/78, è stato inviato con lettera in data 9 ottobre 2007 alla predetta società (cfr doc. 9), che non ha sollevato contestazione alcuna ma non ha provveduto al pagamento delle relative spese.

Ulteriore elemento di riscontro scritto della correttezza dell'addebito per spese accessorie portato dal decreto ingiuntivo è costituito dal bilancio consuntivo condominiale relativo all'esercizio 2006 - 2007, approvato dall'assemblea condominiale e prodotto dal locatore opposto nel giudizio di merito (cfr doc. 3).

3 - Sostiene la società conduttrice che non sarebbero dovuti i canoni relativi ai mesi di maggio e giugno 2007 per avere esercitato il diritto di recesso dal contratto, in conformità con quanto previsto al punto 3) del contratto, con comunicazione in data 18.12.2006 ed avere riconsegnato le chiavi il 27.4.2007.

L'assunto è infondato.

La menzionata disposizione contrattuale prevede l'obbligo di preavviso semestrale per il caso di recesso dal contratto di locazione, consentito, peraltro, solo ove ricorrano gravi motivi, come previsto dal disposto dell'art. 27 della L. 392/78.

Avendo la società conduttrice esercitato il recesso con comunicazione in data 18.12.2006 (cfr doc. 5 opponente), la stessa è tenuta al pagamento dei canoni di locazione fino al mese di giugno 2007, nel rispetto del preavviso semestrale, e ciò con indipendenza dalla data di consegna delle chiavi dell'immobile.

4 - E' fondata la domanda riconvenzionale spesa dall'opponente.

La società conduttrice vanta un credito relativo alla restituzione del deposito cauzionale, maggiorato degli interessi legali.

Risulta corrisposto il deposito cauzionale nella misura di euro 1.900,00 (cfr distinta sub. doc. 4).

Il credito della società conduttrice è liquido ed esigibile, essendo pacifica l'avvenuto riconsegna dell'unità locata e non risultando vantate ragioni creditorie da parte del locatore in relazione allo stato dell'immobile al momento del rilascio, tali da giustificare la mancata restituzione del deposito cauzionale.

Dunque, in accoglimento della domanda proposta in via subordinata dalla società conduttrice, va disposta la restituzione dell'anzidetta somma, con compensazione parziale del deposito cauzionale - maggiorato degli interessi legali con decorrenza dal 4 gennaio 2006 - con quanto dovuto dalla società conduttrice al locatore per i crediti portati dal decreto ingiuntivo opposto - maggiorati degli interessi di mora dal 10 settembre 2007 - come già disposto dal G.U. con provvedimento del 24.2.2009 di concessione della provvisoria esecuzione parziale del decreto, e con conseguente revoca del decreto ingiuntivo opposto e condanna dell'opponente al pagamento della minore somma di euro 3.026,42, oltre interessi con decorrenza dal 24 febbraio 2009 al saldo.

5 - Sono interamente dovute le spese relative alla fase monitoria, non essendo risultati fondati i motivi di opposizione.

Quanto al giudizio di merito, in ragione dell'accoglimento della domanda subordinata e della conseguente revoca, per effetto della compensazione, del decreto ingiuntivo opposto, va disposta la compensazione per 1/3 delle spese del giudizio, con condanna dell'opponente al pagamento dei restanti 2/3 di spese, come liquidate in dispositivo.

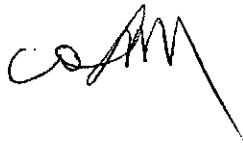
P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di Giudice Unico, definitivamente decidendo, così provvede:

respinta ogni altra domanda ed eccezione, revoca il decreto ingiuntivo opposto, condanna la società opponente [redacted] al pagamento in favore dell'opposto [redacted] della somma di euro 3.026,42, oltre interessi legali dal febbraio 2009 al saldo;
condanna l'opponente al pagamento delle spese della fase monitoria, che liquida in complessivi euro 628,00, di cui euro 145,00 per onorari, oltre agli accessori di legge;
compensate per 1/3 le spese giudiziali relative al giudizio di merito, condanna l'opponente a pagare all'opposto dei restanti 2/3 di spese, frazione che liquida in complessivi euro 1.200,00, di cui euro 600,00 per diritti ed euro 550,00 per onorari, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 22.9.2010.

Il Giudice



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
23 SET. 2010
IL CANCELLIERE C2
Dot. Angela D'AVRIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Milano, il 24 SET. 2010



IL CANCELLIERE