

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE XIII CIVILE

SENT. N° 2282/11  
REP. N° 156/11

Nella causa r.g.n. 93296/2009

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

promossa da:

[REDACTED], rappresentata e difesa dagli avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] del foro di Roma ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. [REDACTED] in Milano, [REDACTED], opponente

Contro

[REDACTED] [REDACTED]  
rappresentato e difesa dagli avv.ti [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, [REDACTED], opposta

e contro

[REDACTED], rappresentata e difesa dagli avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] del foro di Roma ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. [REDACTED] in Milano, via [REDACTED], terza intervenuta

sulla conclusioni delle parti, come da atti introduttivi

Ha pronunciato la seguente sentenza

### MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

La società [REDACTED] ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 49085/2009 con il quale il Tribunale di Milano, adito dalla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] mbH, ha ingiunto il pagamento della somma di euro [REDACTED] oltre interessi, per canoni di locazione relativi al periodo intercorrente tra il mese di aprile ed il mese di settembre 2009, conguaglio spese accessorie relative al 2008 e spese riferite al periodo compreso tra il 1.4.2009 ed il 30.9.2009.

Ha chiesto l'opponente conduttore la revoca del decreto ingiuntivo opposto e, in via riconvenzionale, la condanna della società opposta alla restituzione della somma di euro [REDACTED] o della diversa somma di giustizia e la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento della società locatrice.

A sostegno dell'opposizione ha dedotto quanto segue: 1 ) l'inadempimento della società locatrice al disposto di cui all'art. 14 del contratto di locazione e, segnatamente, all'obbligo di creare una cabina elettrica da mettere a disposizione del conduttore, provvedendo all'allaccio della stessa alla rete elettrica; 2 ) l'illegittimo addebito della spese accessorie relative al servizio di portierato .

La società opposta locatrice si è costituita in giudizio resistendo all'opposizione e chiedendo la conferma del decreto ingiuntivo opposto ed il rigetto delle domande riconvenzionali proposte dalla società opponente; in subordine, ha chiesto la condanna di quest'ultima al pagamento della somma portata dal decreto di euro [REDACTED], oltre interessi, o di quella diversa di giustizia.

E' intervenuta in giudizio la società [REDACTED], cessionaria, con effetto dal primo gennaio 2010, del ramo di azienda sito in [REDACTED] presso l'immobile in

50

locazione alla società opponente, chiedendo l'accoglimento delle domande proposte da quest'ultima.

La società opponente ha corrisposto interamente l'importo portato dal decreto ingiuntivo opposto con bonifico eseguito il 8.1.2010.

La causa documentalmente istruita è stata decisa, all'esito della discussione orale, all'udienza del 16.2.2011, con lettura del dispositivo in udienza

1 - E' infondata la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della società locatrice opposta.

Due sono gli adempimenti che la società opponente imputa alla società opposta: il primo riguarda il mancato allacciamento della cabina elettrica asservita all'unità locata alla rete elettrica, il secondo l'errata ripartizione delle spese relative al servizio di portierato.

A - Con riferimento alla realizzazione della cabina elettrica si osserva quanto segue.

L'art. 14 del contratto di locazione prevedeva, tra l'altro, l'impegno del locatore di creare una nuova cabina di trasformazione per voltaggio a bassa tensione in favore della conduttrice [redacted]; allo stesso tempo le parti convenivano che, fino alla realizzazione dell'anzidetto manufatto, la società conduttrice avrebbe potuto continuare ad usufruire della tensione a disposizione delle parti comuni dell'intero immobile, dietro opportuna misurazione e pagamento dei relativi consumi.

E' incontestato che la società locatrice ha provveduto alla realizzazione della cabina elettrica.

Tuttavia tale cabina non ha mai funzionato, non essendo mai stata allacciata alla rete elettrica, essendo sorta controversia tra le parti in ordine a chi dovesse sostenere i relativi costi, pari, come si evince dal preventivo esposto da [redacted], alla somma di euro [redacted] ( cfr doc. 4 di parte opponente ).

A fronte del rifiuto della conduttrice di sostenere i costi per l'allaccio della cabina alla rete elettrica ( cfr lettere sub. doc. 4, 6 e 8 di parte opponente ), la locatrice ha

manifestato la disponibilità ad accollarsi provvisoriamente tali costi ( cfr lettere in data 14.10.2008 sub. doc. 9 e 10 di parte opposta ).

Nonostante tale disponibilità, non è seguito l'allaccio della cabina elettrica alla rete del [REDACTED] e la società conduttrice ha continuato ad operare nell'unità locata, utilizzando le utenze comuni.

L'inadempimento lamentato dalla società conduttrice non sussiste.

Infatti, dove escludersi che i costi per l'allaccio della cabina elettrica alla rete [REDACTED] fossero a carico della società locatrice, posto che l'art. 14 del contratto prevedeva unicamente l'obbligo per il locatore di realizzare la cabina elettrica; inoltre, a norma dell'art. 3 del contratto di locazione, erano carico del conduttore i costi relativi alla fornitura dell'energia elettrica, così come la stipulazione dei relativi contratti, con previsione a contenuto generale, tale includere anche l'allacciamento alla rete di distribuzione elettrica delle relative utenze, secondo quella che è la prassi comune; infine l'obbligo della società locatrice di provvedere, a norma dell'art. 14 del contratto di locazione, ad eseguire a proprie spese i lavori di divisione e compartimentazione, per la porzione acquisita dal conduttore, di tutte le utenze, non poteva includere anche i costi relativi all'allaccio della cabina elettrica di trasformazione del voltaggio richiesta dal conduttore, trattandosi di opera diversa ed ulteriore rispetto a quella della divisione delle utenze e diretta a soddisfare esigenze particolari della società conduttrice, direttamente collegate con l'attività dalla stessa esercitata nell'unità locata.

Peraltro, a prescindere dal fatto che non ricorre un inadempimento contrattuale imputabile alla società locatrice, si osserva che, comunque, si tratterebbe di inadempimento di gravità tale da non giustificare la risoluzione del contratto di locazione ( art. 1455 c.c. ), come dimostra il fatto che la società conduttrice ha continuato ad operare nell'unità locata, utilizzando le utenze comuni, e non ha provveduto all'allacciamento della cabina elettrica, opera che avrebbe comportato

com

dei costi assolutamente contenuti rispetto al canone di locazione ed all'esposizione debitoria di cui si discute in giudizio.

B – Quanto alle spese di portierato valgono le seguenti osservazioni.

Il contratto di locazione prevedeva l'obbligo del locatore di attivare un servizio di reception multiutente all'ingresso ( art. 14 del contratto ) e quello del conduttore di provvedere al rimborso delle spese per i servizi accessori procurati dal locatore per la gestione e la manutenzione delle parti comuni ( art. 3 del contratto ), da dividersi secondo le carature millesimali ( art. 5 del contratto ).

✓ La società conduttrice ha richiesto in data 17.12.2007 un servizio di portierato 24 ore su 24 a partire dal 1 gennaio 2008, confermando la disponibilità a coprire tale servizio con un proprio incaricato fino alla data indicata.

La società locatrice ha predisposto l'anzidetto servizio, con decorrenza dalla data indicata dalla società conduttrice.

Quest'ultima ha sollevato due contestazioni: la prima attiene alla suddivisione della spese relative a tale servizio, che sostiene vadano suddivise secondo i criteri millesimali; la seconda riguarda il tipo di servizio, che assume predisposto unilateralmente dalla società locatrice, con modalità diverse da quelle richieste ( 7 giorni su 7 ) e con la realizzazione di un servizio di sicurezza e prevenzione, ulteriore rispetto al portierato.

Quanto al tipo di servizio predisposto dalla società locatrice, si osserva che è stata la stessa conduttrice a richiedere un servizio che coprisse le 24 ore, tale richiesta, in assenza di specificazione alcuna circa l'esclusione del servizio per i giorni festivi, non poteva intendersi limitato ai soli giorni lavorativi; il carattere pretestuoso delle doglianze sollevate dalla conduttrice in ordine al servizio prestato si evince anche dal fatto che la stessa ha goduto dell'anzidetto servizio – guardiania in aggiunta di portierato e prestazione estesa ai 7 giorni della settimana - per tutto il 2008 senza sollevare contestazione alcuna e che le doglianze contenute nella lettere del 3

febbraio 2009 e 9 marzo 2009 ( doc. 14 e 15 di parte opponente ) attengono piuttosto alle modalità di ripartizione dei costi.

Sul punto si rileva quanto segue.

Certamente vanno suddivise sulla base dei criteri millesimali le spese che attengono al servizio diurno, trattandosi di servizio che la società locatrice si è impegnata a fornire e per il quale le parti hanno previsto una ripartizione secondo le quote millesimali.

Diversamente, il servizio notturno costituisce prestazione diversa ed ulteriore rispetto al servizio di reception previsto contrattualmente, che è stato apprestato su richiesta specifica della società conduttrice. Dunque, trattandosi di un servizio ulteriore rispetto a quello ordinario e destinato a soddisfare esigenze peculiari della conduttrice, appare corretto che le relative spese vengano integralmente addebitate a quest'ultima, e ciò anche in considerazione del fatto che, essendo pacificamente lo stabile occupato, sino al luglio 2009, dalla sola società opponente, di tale servizio ha usufruito esclusivamente quest'ultima.

Dunque, anche con riferimento al profilo in esame, deve escludersi la sussistenza di un inadempimento contrattuale alcuno.

2 – La società conduttrice ha chiesto la revoca del decreto ingiuntivo opposto ed ha svolto domanda riconvenzionale volta ad ottenere la ripetizione della somma **██████████**, sostenendo l'illegittimo addebito degli oneri accessori relativi al servizio di portierato.

La doglianza appare infondata, per le ragioni già indicate, con riferimento ai costi relativi al servizio di portierato notturno. Si tratta, con riferimento all'anno 2008, della somma di euro **██████████** ( cfr doc. 20 di parte opponente ), e della somma di euro **██████████**, con riferimento all'anno 2009 ( cfr doc. 13 e conteggi esposti nella note difensive di parte opposta a pag. da 14 a 16 , non oggetto di contestazione da parte dell'opponente ).

Viceversa il servizio diurno va ripartito sulla base dei criteri millesimali, come previsto nel contratto. Tale criterio è stato rispettato con riferimento all'esercizio 2008, come riconosciuto dalla stessa società opponente ( cfr p. 11 del ricorso e doc. 20 in atti ). Viceversa, con riguardo all'esercizio successivo tutte le spese di portierato – diurne e notturne – sono state addebitate dalla società opponente. Più precisamente, come risulta dal conteggio predisposto dall'opposta nelle note difensive sulla base del doc. 13 prodotto dall'opponente, a quest'ultima sono stati addebitati costi per il servizio di portierato diurno pari ad euro [REDACTED], laddove la somma di competenza per i millesimi corrispondenti all'unità locata corrisponde ad euro [REDACTED]. Dunque compete alla società conduttrice la restituzione della somma di euro [REDACTED].

Conclusivamente, va disposta la revoca del decreto ingiuntivo e la società opposta, che ha già percepito l'intero importo portato dal decreto, va condannata alla restituzione della somma di euro [REDACTED], oltre interessi dalla mora al saldo.

3 – Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede:

respinta ogni altra domanda ed eccezione, revoca il decreto ingiuntivo opposto e, accertato l'intervenuto pagamento dell'intero importo portato dal decreto, pari alla somma di euro [REDACTED], oltre interessi, e, accertato che la somma dovuta è pari ad euro [REDACTED], condanna la società opposta alla restituzione della somma di euro [REDACTED] oltre interessi dalla mora al saldo;

condanna la società opponente e l'intervenuta [REDACTED] a pagare le spese processuali sostenute dalla società opposta, che liquida in euro [REDACTED] per diritti, ed euro [REDACTED] per onorari, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.



Milano, il 16.2.2011.

Il Giudice



**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PUBBLICATO OGGI**  
**17 FEB. 2011**  
IL CANCELLIERE  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Caterina DALLARA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
MILANO, IL **21 FEB. 2011**  
IL CANCELLIERE

\*USS  
UFFICIO

