

N. 62865/10 R.G.

SENT. N° 3562/12
REP. N° 2940/12

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore con gli
Avv. ti [REDACTED] e [REDACTED] che la rappresentano e difendono
elettivamente domiciliata in Milano [REDACTED] presso lo studio dei difensori;

- RICORRENTE -

CONTRO

[REDACTED], con l'Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende
elettivamente domiciliato in Milano [REDACTED] presso lo studio del difensore;

- RESISTENTE -

Il procuratore della ricorrente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A);
il procuratore del resistente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B);

MOTIVI DELLA DECISIONE

Sono documentalmente dimostrate la stipula del contratto di locazione tra il Comune [redacted] e [redacted] relativamente all'immobile in Milano [redacted], nonché la titolarità del medesimo in capo alla ricorrente a decorrere dal 30.4.2008.

Deve essere determinata l'entità della somma dovuta da [redacted]. A tale proposito si rileva che:

- non è contestato il mancato pagamento delle somme dedotte in giudizio, ma soltanto la corretta determinazione dell'importo;
- incombe sul locatore l'onere probatorio relativo alla fondatezza del proprio diritto al rimborso degli oneri accessori; se da un lato l'art. 9 L.392/78, per consolidato orientamento giurisprudenziale, impone al conduttore di esercitare il suo diritto di chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione entro due mesi dalla loro richiesta (con conseguente automatica messa in mora del predetto in caso di inottemperanza), si deve anche tenere conto che ciò non esclude l'obbligo ex art. 2697 c.c. del locatore di produrre in giudizio i documenti che attestano il fondamento del proprio diritto, cioè il rendiconto con il relativo piano di riparto; ciò non è avvenuto nel caso di specie;
- non sono pertanto dovute dal conduttore, in assenza di specifiche pattuizioni contrattuali sul punto, le somme richieste a titolo di oneri accessori.

Quanto alle doglianze relative all'illegittimità degli aumenti ISTAT richiesti dalla locatrice si rileva che:

- la giurisprudenza ha esposto il principio in base al quale è contraria al disposto normativo di cui all'art. 32 l. 392/78 la clausola (corrispondente a quella di cui all'art. 2 del contratto) che preveda una richiesta preventiva dell'aggiornamento con effetto attributivo di tutte le variazioni ISTAT che interverranno nel corso del rapporto;
- le note del 17.9.2009 e 10.9.2010 non hanno inoltre efficacia, perché prevedono in modo generico l'applicazione degli aumenti ISTAT per i mesi a seguire, limitandosi a preannunciare l'aumento del canone in ragione del 75% dell'aggiornamento ISTAT, senza indicare i criteri di computo dell'aumento stesso. Tali richieste – per la loro genericità – si pongono in tal modo in contrasto con il principio giurisprudenziale in base al quale la certezza dell'entità dell'obbligazione del conduttore risulta tutelata soltanto dalla previsione della specifica e necessaria richiesta del locatore, puntualmente riferita all'avvenuta variazione degli indici ISTAT (Cass. 1290/1998);
- non vi sono altre richieste di aggiornamento del canone formalizzate dalla locatrice.

La somma dovuta a titolo di canoni deve essere dunque determinata tenendo conto unicamente di quella indicata in sede contrattuale (pari a Euro [redacted] al mese), con esclusione di ogni aumento a titolo di ISTAT e di oneri accessori.

L'importo dovuto dalla conduttrice deve essere dunque complessivamente determinato nella misura di Euro [redacted] per il periodo dedotto in giudizio sulla base delle fatture prodotte, cioè dall'agosto 2008 all'ottobre 2010.

Non è stata mantenuta la domanda della ricorrente di condanna al rilascio dell'immobile, essendo il medesimo già avvenuto.

Non è fondata la domanda proposta dal resistente in via riconvenzionale, sfornita di adeguato supporto probatorio in ordine sia all'esistenza e portata dei fenomeni infiltrativi denunciati, sia ai danni che dagli stessi sarebbero derivati; non sono in proposito decisive le istanze istruttorie proposte, generiche nella loro formulazione, senza riferimenti concreti ai beni specificamente interessati dalle infiltrazioni, in assenza inoltre di parametri utili a quantificarne il valore.

Le determinazioni in tema di spese processuali tengono conto dell'accoglimento di parte delle domande della ricorrente e del rigetto della domanda riconvenzionale proposta dal resistente.

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) Dichiara la risoluzione del contratto di locazione stipulato il 2.10.1998 dal Comune di Milano e [redacted] relativamente all'immobile in Milano [redacted] per inadempimento del conduttore.
- 2) Condanna [redacted] al pagamento in favore della ricorrente della somma di € [redacted] a titolo di canoni per il periodo dall'agosto 2008 all'ottobre 2010, oltre agli interessi legali dalle singole scadenze al saldo.
- 3) Compensate per un terzo le spese di lite, condanna la resistente alla rifusione delle stesse in favore della ricorrente, liquidate nella residua misura di € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari, oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 26.3.2012.

Il Giudice

Dott. Nicola Di Plotti



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina DALLARA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE X USO
UFFICIO
Milano, il 28 MAR. 2012



IL CANCELLIERE