

SENT. N° 12172/11
REP. N° 9898/12

N. 90933/09 R.G.

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 iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

STUDIO CORSARO - RENNA - RUBERTO DOTTOR COMMERCIALISTI ASSOCIATI,
NONCHÉ PERSONALMENTE MASSIMO CORSARO, SALVATORE RENNA E UGO
RUBERTO con l'Avv. **Silvia Dell'Orto** che li rappresenta e difende,
elettivamente domiciliati in Milano via **Liberti 1** presso lo studio dell'Avv. **Roberto Guida**

- OPPONENTI -

CONTRO

ROMA s.r.l. in persona dell'amministratore pro tempore, in qualità di procuratrice generale della
Cassa Italiana Previdenza ed **Assistenza Geometri Liberi Professionisti** con l'Avv. **Achille**
Bionatedi del **Foro di Roma** e l'Avv. **Sergio Cagnoli** del **Foro di Milano** che la rappresentano e
difendono;
elettivamente domiciliata in Milano presso lo studio dell'Avv. **Sergio Cagnoli** in Milano via
Mossetto 11

- OPPOSTA -

Il procuratore degli opposenti chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A);
il procuratore dell'opposta chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B);

modificata nel corso del tempo, con l'effettivo corretto adempimento dell'impegno contrattualmente assunto.

Tale situazione di fatto deve essere analizzata alla luce delle conseguenti domande formulate dall'opponente.

È fondata la domanda di riduzione del canone per il minor godimento dell'unità immobiliare complessivamente locata. In proposito la valutazione deve essere necessariamente equitativa. Sul punto si osserva che il criterio di valutazione non può basarsi – come deduce l'opponente - sul presumibile costo della locazione di un box nella stessa zona (costo peraltro non dimostrato in giudizio), quanto sulla presumibile incidenza del valore di due posti macchina (corrispondenti a un box) sull'importo complessivamente pattuito. Tenuto conto della natura del locale sottratto al godimento del conduttore (autorimessa), si ritiene equo quantificare tale incidenza nella misura del 10% rispetto al canone complessivamente determinato, per un valore della riduzione pari a € 12.807,96.

Non è accoglibile la richiesta dell'opponente di risarcimento dei danni derivanti dalle spese sostenute per parcheggiare altrove le autovetture, atteso che:

- la teste [redacted] è stata in grado unicamente di confermare l'esistenza di un parcheggio in via [redacted], da lei non personalmente utilizzato, che pertanto non ha mai visto;
- non vi sono altre deposizioni testimoniali sul punto;
- non assumono un valore decisivo in proposito le ricevute, sottoscritte da ignoti e rilasciate da soggetti diversi nel corso del tempo, riferite a uno spazio la cui ampiezza non è conosciuta (non può sofferire allo scopo l'indicazione A21 contenuta nelle ricevute prodotte);
- non vi sono attestazioni documentali in ordine ai pagamenti effettuati per parcheggiare una o più autovetture sulla pubblica via.

Quanto alle doglianze relative al mancato funzionamento degli impianti di riscaldamento e condizionamento dell'aria si osserva che:

- la teste [redacted] impiegata dello studio, ricorda che il riscaldamento a volte non funzionava per niente, a volte soltanto in parte; chi lavorava all'interno doveva coprirsi maggiormente;
- il problema si è posto anche per l'impianto di condizionamento dell'aria, tanto che lo studio ha deciso di acquistare due condizionatori;
- la teste ha dichiarato che la proprietà è intervenuta in più occasioni (come risulta anche dai documenti prodotti da quest'ultima), senza però risolvere il problema in modo integrale e definitivo;
- tale ricordo è indirettamente confermato dalla teste [redacted] (custode dello stabile) che, pur non avendo verificato personalmente l'esistenza del problema, ha ricevuto indicazioni in tal senso da parte dell'amministratore condominiale;

- il teste **Ranavolo** afferma invece di avere personalmente accompagnato gli operai all'interno dell'unità immobiliare, verificando la sostituzione dell'impianto di riscaldamento e di quello elettrico, con il cambio dei termostati; gli interventi sono stati effettuati negli anni 2005-2006, ma i problemi nascevano ogni anno a ottobre e a giugno, con l'entrata in funzione rispettivamente dell'impianto di riscaldamento e di quello di condizionamento;
- la circostanza che gli interventi siano stati realizzati nel periodo indicato dal teste di cui sopra è confermata dalla teste **Carboni** che, riconoscendo il doc. 30 prodotto dagli oppositori, ha confermato che i fori nel muro per l'installazione dei condizionatori è avvenuta nel 2005;
- lo studio ha iniziato a lamentare l'esistenza di problemi all'impianto di riscaldamento a partire dal 2004;
- gli interventi per la sua sistemazione, prodotti da entrambe le parti, sono successivi a tale data.

Dagli elementi a disposizione risulta quindi confermato il mancato funzionamento degli impianti menzionati a partire dal 2004. Dalle dichiarazioni testimoniali assunte e dai documenti relativi agli interventi manutentivi si desume che tale mancato funzionamento non sia stato costante, ma si sia verificato più volte nel corso del rapporto.

Non è decisivo il disposto di cui all'art. 5 del contratto, che pone a carico del conduttore le spese per l'ordinaria manutenzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento (la cui esistenza e funzionamento sono contrattualmente previsti al citato articolo) posto che, data la natura degli inconvenienti emersi, non si versa nell'ambito della ordinaria manutenzione, ma della ben più consistente condizione di mancato funzionamento degli stessi, con conseguente obbligo di ripristino del servizio, a carico del locatore; ne consegue che sussiste il diritto del conduttore al risarcimento della somma di € 102,00, di cui alla fattura dell'8.7.2006 emessa da **Carboni** **Suzanna Velli** e **Tomio** relativa all'esecuzione dei lavori per l'installazione dei condizionatori. Non può essere riconosciuto il risarcimento della somma richiesta per l'acquisto dei condizionatori, rimasti nella disponibilità dello studio opponente, che ne ha dunque mantenuto il godimento e l'esclusiva disponibilità.

La riduzione del canone in ragione del minor godimento dei locali per il ridotto funzionamento degli impianti considerati deve essere effettuata in via equitativa, in ragione dell'intensità con cui il problema si è manifestato e del periodo di tempo oggetto di considerazione; si tiene conto in proposito che il provvedimento di convalida, avvenuto in data 10.4.2007, ha fissato per la sua esecuzione la data del 10.6.2007; non può essere imputato al locatore l'inadempimento per un periodo successivo alla cessazione dell'efficacia del contratto e alla data fissata per l'esecuzione del provvedimento di convalida, in assenza del rilascio da parte dei conduttori. È dunque rilevante il periodo fino al 10.6.2007.

Quanto ai criteri di computo della riduzione per il riscaldamento, il periodo di riferimento va dal 2004 al 10.6.2007; tenuto conto del suo utilizzo per il solo periodo invernale, della circostanza che vi sono stati interventi della proprietà che hanno ridotto il problema, anche se temporaneamente, si ritiene equa la valutazione della sua incidenza nella misura del 10% del canone per il periodo da ottobre ad aprile.

Analoghi criteri valgono per il computo della riduzione per il difettoso funzionamento dell'impianto di condizionamento, fondati sulla presenza di interventi della proprietà o di terzi manutentori e sull'utilizzo dell'impianto nei mesi estivi. Il malfunzionamento può ritenersi dimostrato soltanto dal 2004, atteso che relativamente al periodo precedente è stata prodotta una lamentela dello studio con missiva del 21.9.1999, alla quale segue la replica di [redacted] per conto della proprietà, il quale sostiene che sono in corso lavori di manutenzione straordinaria; non seguono poi doglianze fino al 2004. A conferma dell'assenza di dati inequivoci in ordine al malfunzionamento dell'impianto e ai limiti in cui esso può essersi manifestato nel periodo precedente, il conduttore interviene direttamente, commissionando l'acquisto dei condizionatori, nel 2006. Anche in questo caso il computo della riduzione deve dunque essere effettuato a partire dal 2004.

Considerando che il periodo complessivamente interessato dal mancato o difficoltoso funzionamento dei due impianti considerati copre approssimativamente 9 mesi l'anno, tenuto conto di una riduzione del dovuto nella misura di € 137,72 al mese, pari al 10% dell'importo contrattualmente previsto, la somma dovuta per il periodo dal 2004 al momento del rilascio dell'immobile ammonta a € 4.269,32.

L'importo complessivamente dovuto in restituzione al conduttore in virtù della riduzione del canone locatizio ammonta dunque a € 17.077,28 (€ 4.269,32 + € 12.807,96).

Quanto al deposito cauzionale, risulta documentalmente il versamento della cauzione da parte del conduttore, con conseguente diritto, alla cessazione del contratto, alla restituzione dell'importo versato.

È stata emessa ordinanza ai sensi dell'art. 186 ter c.p.c. nel corso dell'udienza del 6.3.2012. A seguito di tale provvedimento non è contestata la circostanza che [redacted] abbia versato la somma di € 4.530,45 in luogo di quella complessivamente determinata in € 4.767,15, con residuo dovuto pari a € 236,70.

Alla luce delle considerazioni che precedono deve essere revocato il decreto ingiuntivo opposto. Tenuto conto che non è contestata dal conduttore la morosità maturata nel periodo oggetto del provvedimento monitorio, deve essere operata la compensazione parziale tra il credito riconosciuto al locatore nella misura di € 37.221,65 (pari ai canoni non versati) e quello riconosciuto in questa

sede all'opponente, pari a € 17.077,28 in termini di riduzione complessiva del canone ai sensi dell'art. 1578 c.c. sulla base delle argomentazioni che precedono.

Con provvedimento del 20.6.2011 è stata concessa la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo. **[redacted]** di legittimità con più provvedimenti ha esposto il principio in base al quale nel giudizio introdotto con opposizione a decreto ingiuntivo, la richiesta dell'opponente di ripetizione delle somme versate in forza della provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo opposto non è qualificabile come domanda nuova e deve ritenersi implicitamente contenuta nell'istanza di revoca del decreto stesso, così come formulata nell'atto di opposizione, costituendo essa solo un accessorio di tale istanza ed essendo il suo accoglimento necessaria conseguenza dell'eliminazione dalla realtà giuridica dell'atto solutorio posto in essere (ordinanza n. 23260/09, sentenza n. 8043/2003). Ne deriva che, avendo l'opponente versato l'intera somma indicata nel provvedimento monitorio a seguito del provvedimento di concessione della provvisoria esecutorietà, **Groma s.r.l.**, nella citata qualità di procuratrice generale della **Cassa Italiana Previdenza ed Assistenza Geometri Liberi Professionisti**, deve essere condannata alla restituzione dell'importo di € 17.077,28, cioè di quanto riconosciuto a titolo di riduzione del canone.

La somma residua è dovuta da parte dell'opponente, trattandosi di canoni ingiustificatamente non versati alla società locatrice.

La locatrice è infine tenuta alla restituzione della somma di € 1.810,84, liquidata in sede di decreto ingiuntivo, in conseguenza della revoca del medesimo.

Deve essere infine confermato il provvedimento ex art. 186 ter c.p.c. emesso a proposito del diritto del conduttore alla restituzione del deposito cauzionale. Essendo avvenuto nelle more del procedimento il pagamento parziale della somma oggetto di ingiunzione, **Groma s.r.l.** dovrà corrispondere l'importo residuo, pari a € 236,70.

Il riconoscimento parziale delle ragioni di entrambe le parti determina la compensazione delle spese processuali.

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) Revoca il decreto ingiuntivo N. 37928/09 emesso dal Tribunale di Milano il 27.5.2009.
- 2) Accertato il diritto degli opposenti alla parziale riduzione del canone relativo alla locazione dell'immobile in Milano via **[redacted]**, condanna **Groma s.r.l.** al pagamento in favore dello studio **[redacted] - [redacted] - [redacted] Dottori Commercialisti Associati**, nonché personalmente di **Massimo Corsaro**, **Salvatore Renna** e **Luca Ruberto** della somma di € 17.077,28, nonché della somma di € 1.810,84 versata a titolo di spese del provvedimento monitorio revocato.

3) Condanna **Groma s.r.l.** al pagamento in favore dello studio **Corsaro - Renti - Rubino Dottor Commercialisti Associati**, nonché personalmente di **Massimo Corsaro, Salvatore Renna e Luca Rubino** della somma di € 102,00 a titolo di risarcimento dei danni.

4) A conferma del provvedimento ex art. 186 ter c.p.c. emesso in data 6.3.2012, condanna **Groma s.r.l.** al pagamento in favore degli opposenti della somma residua di € 236,70 a titolo di restituzione del deposito cauzionale.

5) Rigetta ogni altra domanda.

6) Compensa le spese processuali.

Così deciso in Milano il 6.11.2012.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
- 8 NOV. 2012
IL CANCELLIERE

JUDIZIARIO
DALLARA

E' Copia Conforme
a uso uff. →
All'originale

Milano

8/11/12

IL CANCELLIERE

