

REPUBBLICA ITALIANA
- * * *
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 7284/13
REP. N° 5771/13

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 r.g.n. 73741/2012

promossa da:

[REDACTED], rappresentato e difeso dagli avv.ti **[REDACTED]** e **[REDACTED]**
ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultima in Milano, corso di **[REDACTED]** n. **[REDACTED]**
[REDACTED], opponente

Contro

[REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv. **[REDACTED]** ed domiciliato presso lo studio del primo in Milano, via **[REDACTED]**, opposta

Sulle conclusioni delle parti, rispettivamente, per la parte opponente, come da memoria autorizzata depositata il 4.5.2013, e, per la parte opposta, come da comparsa di risposta e da memoria integrativa depositata il 2.5.2013.

2013
MOS

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

██████████ ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 27206/2012 con il quale il Tribunale di Milano, adito dal locatore ██████████, ha ingiunto all'opponente il pagamento della somma di euro ██████████ per il mancato pagamento di 10 mensilità di canone relativi all'immobile sito in ██████████ ed ha chiesto la revoca del decreto ingiuntivo opposto e, in via riconvenzionale, la condanna del locatore al pagamento dell'indennità per le migliorie apportate all'immobile locato, ai sensi dell'art. 1592 c.c., e, in subordine, la compensazione tra le anzidette somme e quanto dovuto al locatore opposto.

L'opposto ha resistito ed ha chiesto respingersi l'opposizione e tutte le domande proposte dall'opponente.

Concessa la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, disposto il mutamento del rito e concessi i termini per il deposito della memorie ex art. 426 c.p.c., la causa, documentalmente istruita, è stata decisa, all'esito della discussione orale, all'udienza del 23.5.2013.

1 – L'opposizione proposta da ██████████ avverso il decreto ingiuntivo n. 27206/2012 è inammissibile, in quanto tardiva.

Il decreto ingiuntivo, che ha ad oggetto un credito per canoni di locazione, è stata notificato in data 7.9.2012, pertanto, tenuto conto della sospensione feriale dei termini, il termine per proporre l'opposizione scadeva il 25.10.2012.

L'opposizione è stata proposta con atto di citazione notificato tempestivamente il giorno 25.10.2012, ma la causa è stata iscritta a ruolo il 30.10.2012.

Dunque, l'opposizione, oltre ad essere stata irritualmente proposta con atto di citazione anziché con ricorso, come previsto dall'art. 447 bis c.p.c. per le cause relative a rapporti di locazione, è stata proposta tardivamente con riferimento alla data di iscrizione della causa a ruolo.

La Corte di Cassazione, con orientamento assolutamente prevalente – mutuato dalla giurisprudenza espressa in tema di opposizione a decreti ingiuntivi relativi a crediti di lavoro o previdenziali (cfr per tutte Cass. S.U. 2714/91) – che viene condiviso dall'ufficio, ha affermato il principio per il quale l'opposizione a decreto ingiuntivo emesso per crediti nascenti da rapporti di locazione di immobili urbani - e, più in generale, per tutti i crediti che traggano origine da uno dei

SM

rapporti indicati dall'art. 447 bis c.p.c. (locazione, comodato, affitto di azienda) – va proposta con ricorso da depositarsi nella cancelleria del giudice emittente nel termine - perentorio ed insuscettibile di sanatoria ex art. 156 c.p.c., comma terzo c.p.c. – di quaranta giorni dalla notificazione del decreto e, successivamente notificato alla controparte, in uno con il decreto di fissazione dell'udienza.

Nel caso in cui l'opposizione sia stata proposta con atto di citazione, esso assume un ruolo succedaneo al ricorso soltanto se idoneo a raggiungere lo scopo perseguito con la modalità tipica, ovvero, più precisamente, solo se depositato in cancelleria, per l'iscrizione a ruolo, entro il quarantesimo giorno della notifica del decreto ingiuntivo.

Viceversa, nel caso in cui l'atto di citazione, pur notificato nel rispetto del termine fissato dall'art. 641 c.p.c., sia stato depositato in cancelleria oltre l'anzidetto termine, l'opposizione va considerata tardivamente proposta e quindi inammissibile . Efficacia sanante non possono rivestire né la spontanea costituzione in giudizio della parte opposta, né l'eventuale provvedimento di conversione del rito ex art. 426 c.p.c. , poiché destinato ad incidere sull'ulteriore corso del procedimento ma non già a determinare a posteriori un mutamento delle forme dell'atto introduttivo (cfr. in materia locatizio, da ultimo, Cass. 8014/09 Cass. 7623/2000; Cass. n.8/1998; Corte Costituzionale ordinanza n. 153/2000).

Per le ragioni sopra espresse deve dichiararsi inammissibile l'opposizione proposta da [REDACTED] [REDACTED] avverso il decreto ingiuntivo n. 27206/2012, con conseguente passaggio in giudicato del decreto.

2 – Quanto alle domande riconvenzionali, si osserva quanto segue.

X In linea generale, sul richiamo dell'orientamento giurisprudenziale espresso dalla Corte di Cassazione (Cass. Sez. Un. 19.4.1982 n. 2387), si evidenzia che ne' l'improponibilità ne' l'inammissibilità dell'opposizione a decreto ingiuntivo escludono, qualora l'atto sia fornito di tutti i requisiti previsti dall'art. 163 e 163 bis c.p.c., che esso possa produrre gli effetti di un ordinario atto di citazione rispetto a quelle eventuali domande del tutto autonome che siano contenute nell'atto medesimo (cfr Cass. n.3739/01: "nell'ipotesi di opposizione tardiva a decreto ingiuntivo, il giudice adito non può pronunciarsi nè sulle eccezioni ne' sulle domande riconvenzionali non dotate dei requisiti di autonomia funzionale e sostanziale rispetto all'opposizione dichiarata inammissibile per tardività"; in senso conforme cfr Cass. 11235/90). Trova, invece, ostacolo nel

CAN

giudicato formatosi a seguito dell'ingiunzione non opposta, ogni domanda volta all'accertamenti che configgono con il giudicato. X

Nel caso in esame la società opponente ha proposto, in via riconvenzionale, in principalità, domanda diretta al riconoscimento dell'indennità per le migliorie apportate all'immobile locato ed ai suoi impianti; in subordine, ha chiesto dichiararsi la compensazione tra il credito portato dal decreto ingiuntivo opposto e quello del conduttore per le migliorie al bene locato.

La domanda subordinata è inammissibile perché diretta a paralizzare la pretesa creditoria portata dal decreto ingiuntivo opposto, essendo incompatibile con il giudicato portato dal decreto ingiuntivo oggetto di causa.

La domanda riconvenzionale proposta in via principale è ammissibile, in quanto diretta ad ottenere una pronuncia del tutto autonoma rispetto al credito azionato con il decreto ingiuntivo opposto.

La domanda è infondata e va respinta per le ragione di seguito esposte.

Oggetto del contratto di locazione è un immobile ad uso esclusivo di laboratorio artigianale e magazzino.

Si tratta di un uso generico ed a tale uso il capannone era certamente idoneo, come dimostra il suo costante utilizzo da parte di diverse aziende nel corso degli anni (cfr contratti di locazione in atti) .

Il locatore non ha in alcun modo garantito l'idoneità dell'immobile e degli impianti alla specifica attività produttiva svolta dal conduttore opponente (cfr visura camerale " stireria industriale e piastrellista manutenzioni opere edili in genere "), non essendo neppure indicato nel contratto di locazione l'attività artigianale cui il conduttore avrebbe destinato l'unità locata.

Dunque, posto che, secondo il costante orientamento espresso dalla Corte di Cassazione, l'obbligo di manutenzione del bene locato gravante sul locatore, così come quello di garantirne il pacifico godimento (art. 1575), hanno carattere conservativo delle condizioni del bene esistenti al momento della sua consegna al conduttore e non innovativo, il locatore non era tenuto a realizzare interventi di carattere straordinario, modificativi delle condizione dell'immobile e degli impianti, allo scopo di adeguarlo alle specifiche esigenze dell'attività produttiva svolta dal conduttore (Cass. 1735/2011: " Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il

COM

conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato. La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore."; Cass. 8303/2008: "In tema di locazione di immobile adibito ad uso diverso, nel caso in cui il conduttore abbia in contratto riconosciuto il bene locato idoneo all'uso pattuito e abbia esonerato il locatore da ogni inadempienza, è irrilevante la sussistenza di vizi conosciuti o conoscibili da parte dello stesso conduttore. Conseguentemente, in tal caso, deve escludersi la risoluzione del contratto, essendo, in base alla relativa valida clausola contrattuale, rimessa alla diligenza del conduttore la constatazione dei detti vizi e all'autonomia delle parti la valutazione dei vizi che non rendono impossibile il godimento del bene, non potendosi escludere che il conduttore ritenga di realizzare i suoi interessi assumendosi il rischio economico dell'eventuale riduzione dell'uso pattuito ovvero accollandosi l'onere delle spese necessarie per adeguare l'immobile locato all'uso convenuto, in cambio di un canone inferiore rispetto a quello richiesto in condizioni di perfetta idoneità del bene al predetto uso.").

Nel caso di specie, nel contratto di locazione si dà atto che il capannone veniva consegnato " in normale stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 c.c., salvo prova contraria da fornirsi entro otto giorni dall'inizio della locazione " a sua volta il locatore aveva garantito che l'immobile " è in regola con le vigenti norme " (art. 8).

Il conduttore, che ha allegato di avere constatato, "in occasione del primo accesso all'immobile locato " la presenza di "gravi vizi, malfunzionamenti degli impianti ", "pessime condizioni di manutenzione dell'immobile e l'inesistenza di un adeguato impianto idro-termo-sanitario ed elettrico " (cfr punto 6 dell'atto di citazione in opposizione), non ha in alcun modo contestato al locatore gli anzidetti vizi ma soprattutto non ha proposto domanda di risoluzione del contratto o di riduzione del canone ex art.1578 c.c.

CO

Ha invece sostenuto che il locatore, allo scopo appunto di evitare la risoluzione del contratto di locazione, avrebbe consentito al conduttore di realizzare le migliorie ed addizioni meglio descritte in atti e sul punto ha articolato diverse prove orali.

Tuttavia, poiché è fatto espresso divieto al conduttore " di far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti ", "senza il preventivo consenso scritto del locatore " , è evidente che un consenso orale o per fatti concludenti non è compatibile con il disposto contrattuale.

Le uniche opere per le quali il locatore ha espresso il consenso scritto sono quelle relative alla creazione del locale caldaia, alla installazione della centrale termica ed alla modifica dei servizi igienici (cfr DIA del 6 agosto 2004 sub. doc. 4 dell'opponente) Tuttavia, è pacifico tra le parti ed emerge dalla documentazione versata in atti (cfr doc. 4 opposto) che la centrale termica è stata asportata dal conduttore al termine della locazione e che non sono stati modificati i servizi igienici, come previsto nella DIA. Dunque l'unica opera autorizzata dal locatore che è rimasta in loco è costituita dal locale, realizzato all'interno del capannone locato, destinato a contenere la centrale termica (cfr doc. 4). Tale locale, in quanto realizzato allo scopo di soddisfare specifiche esigenze produttive del conduttore e comunque destinato a contenere un impianto che è stato rimosso da quest'ultimo , non costituisce miglioria dell'immobile, a norma del disposto di cui all'art. 1592 c.c., essendo del tutto superfluo e tale da pregiudicare la completa utilizzazione del capannone nel quale è stato realizzato, tanto che il locatore ne ha chiesto la rimozione (cfr doc. 6).

In conclusione nulla compete al conduttore con riferimento agli interventi di cui alla DIA 6.8.2004.

Inoltre, non risultando provato che il locatore abbia dato consenso scritto per la realizzazione degli ulteriori interventi sull'immobile e gli impianti di cui alla documentazione in atti, deve negarsi il diritto del conduttore all'indennità prevista dall'art. 1592 c.c. , trattandosi di interventi non consentiti dal disposto di cui all'art. 9 del contratto di locazione, per i quali il locatore ha chiesto la riduzione in pristino (cfr lettera del 15.5.2012 sub. doc. 6 della parte opposta)

Per tutte le ragioni esposte deve respingersi la domanda riconvenzionale proposta dall'opponente

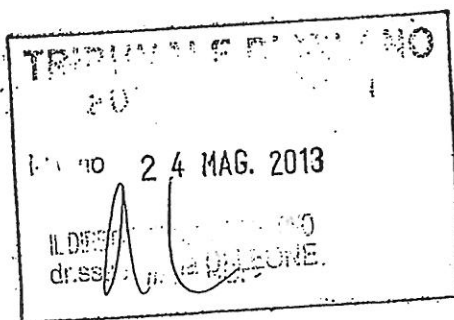
3 – Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza, nella misura liquidata in dispositivo.

P.Q.M.

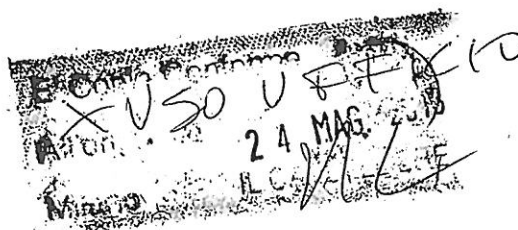
Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:
dichiara inammissibile l'opposizione proposta da [redacted] avverso il decreto
ingiuntivo n.27206/2012, che conferma;
respinge la domanda riconvenzionale proposta in via principale dall'opponente;
dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale proposta in via subordinata dall'opponente;
condanna l'opponente a rifondere all'opposto le spese del giudizio che liquida in euro [redacted] per
compensi, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 23.5.2013.

Il Giudice.



TRIBUNALE DI MILANO
2013
Milano 24 MAG. 2013
IL DEPUTATO
dritto



X USO UFFICIALE
24 MAG