

N. Sent. Cont.  
n. 68841/2011 R.G.

SENT. N° 3591/13  
REP. N° 2863/13

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico dott. Giacomo Rota, ex art. 281 sexies c.p.c. ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa promossa

**DA**

██████████ (P.I. ██████████), rappresentato e difeso dagli avv. ██████████ e ██████████ come da procura in atti ed elettivamente domiciliato presso il domicilio dello Studio in Milano, ██████████

**- RICORRENTE OPPONENTE -**

**CONTRO**

██████████ (P.I. ██████████), rappresentata e difesa dall'avv. ██████████ come da procura in atti ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Viale ██████████

**- CONVENUTA OPPOSTA -**

**Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo in materia di locazione**

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Pacifico il mancato pagamento, ad opera della ricorrente opponente [REDACTED], di un residuo importo di canoni di locazione da quest'ultima dovuti alla locatrice convenuta opposta [REDACTED] come quantificato nel decreto ingiuntivo opposto, la predetta opponente [REDACTED] ha motivato il mancato pagamento di poco più di sei mila euro di residuo importo dovuto a titolo di canone di locazione per il fatto che, a seguito di infiltrazioni manifestatesi nel dicembre del 2010 all'interno del bene condotto in locazione di proprietà della locatrice convenuta sito in Milano, [REDACTED], ha realizzato nel successivo marzo del 2011 dei lavori di ripristino della guaina del terrazzino prospiciente la sala ristoro, previo avviso alla proprietà, stante l'urgenza dell'intervento volto a scongiurare dannosi fenomeni di infiltrazione resi possibili dal cattivo stato impermeabilizzante della predetta guaina.

La predetta parte opponente ha pertanto invocato il disposto di cui all'art. 1577 c.c. portando in compensazione con quanto dovuto a titolo di canoni il costo dell'intervento urgente realizzato stante l'inerzia della parte locatrice [REDACTED] che, a suo dire, non avrebbe risposto prontamente al fax inviato nel dicembre del 2010.

Costituitasi la convenuta locatrice, la stessa ha chiesto il rigetto delle avverse pretese stante da una parte la mancata ricezione del fax datato 15.12.2010 e dall'altra l'assenza del requisito dell'urgenza cui l'art. 1577 c.c. subordina il diritto al rimborso del conduttore sempre che quest'ultimo abbia dato contestuale avviso dell'esecuzione dei lavori.

Questi i fatti di causa, ~~devesi~~ <sup>devesi</sup> osservare che l'opposizione a decreto ingiuntivo spiegata dalla ricorrente opponente [REDACTED] non appare fondata posto che, ad avviso di chi scrive, difetta il presupposto dell'urgenza di cui all'art. 1577 c.c. considerato che poi i lavori asseritamente ritenuti necessari sono stati realizzati ad opera della parte conduttrice

nel marzo del 2011 a distanza di ben tre mesi da quando la stessa parte conduttrice opponente ha cronologicamente individuato la verifica delle infiltrazioni, vale a dire nel dicembre del 2010: manca poi la prova del fatto che a tali infiltrazioni si dovesse ovviare necessariamente con l'intervento alla guaina del terrazzino prospiciente la sala ristoro sulla base dei lavori di cui al preventivo prodotto dalla parte opponente (vedi il doc. n. 3 del fascicolo di parte ricorrente), oltre che dei danni verificatisi a seguito delle asserite infiltrazioni, il che porta ad escludere viepiù ogni fondamento normativo alla domanda di parte conduttrice. X

Devesi evidenziare come il requisito dell'urgenza invocato dalla parte opponente vada individuato in riferimento a parametri quali il pericolo immediato di un guasto e l'aggravamento dello stato della cosa locata a seguito del mancato tempestivo intervento: di tutto ciò difetta prova alcuna ad opera della parte conduttrice.

Stante il rigetto dell'opposizione, la parte opponente [redacted] [redacted] [redacted] infine deve essere condannata al pagamento delle spese di lite secondo il criterio della soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa di opposizione a decreto ingiuntivo fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) rigetta l'opposizione spiegata da [redacted] [redacted] [redacted] e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo opposto;
- 2) condanna [redacted] [redacted] [redacted] [redacted], a favore della [redacted], delle spese di lite liquidate in Euro [redacted] per compenso di avvocato, oltre IVA e CPA come per legge;
- 3) dichiara la presente sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano, il 14 marzo 2013

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

