



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO  
SEZIONE OTTAVA CIVILE

in persona del Giudice Unico, dr.ssa Marisa GALLO  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al R.G.N. 18582/2019 promossa da:

██████████ ██████████ S.p.A. (già ██████████ ██████████ S.P.A.), in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Napoli, via ██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ che la rappresenta e difende unitamente e disgiuntamente all'avv. ██████████ per delega in atti

OPPONENTE

**contro**

██████████ elettivamente domiciliato in Torino, via ██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ che lo rappresenta e difende per delega in atti

RESISTENTE

avente ad oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo – contratto di locazione

**CONCLUSIONI**

**Per parte attrice**

1) Preliminarmente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 648 c.p.c.

REVOCARE il Decreto Ingiuntivo Telematico emesso il 01 Giugno 2019 dal Tribunale Ordinario di Torino, G.U. dr.ssa Ivana Peila, nel procedimento R.G.N. 11793/2019 e notificato il 03 Giugno 2019, essendo la presente opposizione fondata su prova scritta.

2) Quindi, in sede pregiudiziale e preliminare di rito, verificata la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 5 del D.Lgs n. 28/2010 e succ. mod., sospendere il giudizio ed assegnare alle Parti un termine per l'inizio del procedimento di mediazione, con contestuale

pagina 1 di 8

fissazione dell'udienza per una data successiva alla scadenza del termine di cui all'art. 6 comma 1 del D. Lgs. n. 28/2010.

3) NEL MERITO, per le ragioni esposte nella narrativa che precede, 3.1) accertare e dichiarare che il sig. [REDACTED] ha concesso alla [REDACTED] SpA una riduzione del canone di locazione dell'immobile sito in Torino alla Via [REDACTED] per il periodo dal 01/01/2015 al 31/12/2016 o, quantomeno, per il periodo dal 01/12/2015 al 31/12/2016, e quindi, anche in forza del disposto di cui all'art. 1193 c.c., 3.2) accertare e dichiarare che la [REDACTED] SpA non è debitrice del sig. [REDACTED] della somma di Euro 8.686,87 a titolo di canoni di locazione scaduti e non pagati. Per l'effetto, 3.3) Condannare il sig. [REDACTED] al pagamento di spese e competenze del presente giudizio con attribuzione in favore dei Procuratori antistatari.

4) In via gradata, pur sempre per le ragioni esposte ed in ogni caso all'esito della necessaria istruttoria, 4.1) accertare e dichiarare che il sig. [REDACTED] ha concesso alla [REDACTED] SpA una riduzione del canone di locazione dell'immobile sito in Torino alla Via [REDACTED] n. [REDACTED] per il periodo dal 01/01/2015 al 31/12/2016 o, quantomeno, per il periodo dal 01/12/2015 al 31/12/2016, e quindi, anche in forza del disposto di cui all'art. 1193 c.c., 4.2) accertare e dichiarare che la [REDACTED] SpA è, al più, debitrice del sig. [REDACTED] della minor somma di Euro 3.286,87= a titolo di oneri accessori.

Per l'effetto, 4.1) condannare, il sig. [REDACTED] al pagamento di spese e competenze del presente giudizio con attribuzione in favore dei Procuratori antistatari.

5) IN VIA SUBORDINATA, nella non creduta ipotesi di accoglimento della domanda del sig. [REDACTED] [REDACTED] in ogni caso e comunque, contenerla nei limiti del provato e del documentato.

6) Il tutto con vittoria, o quantomeno compensazione, di spese e competenze del presente giudizio.

In via istruttoria *omissis*

**Per parte convenuta**

“Voglia l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale

In via principale e nel merito

Rigettare l'opposizione avversaria in quanto infondata in fatto ed in diritto e per l'effetto Dato atto che dopo il deposito del ricorso per decreto ingiuntivo parte opponente ha pagato la

somma di € 1.500,00 confermare il decreto ingiuntivo telematico opposto n. 5362/2019 per la minor somma di € 7.186,87 ovvero, previa revoca del decreto ingiuntivo opposto, dichiarare tenuta e condannare [REDACTED] S.p.a. al pagamento a favore di [REDACTED] della somma di € 7.186,87 o altra somma, maggiore o minore, accertanda in corso di causa oltre interessi moratori al tasso pro tempore di cui al d. lgs. 231/2002 dalla data del deposito del ricorso al saldo.

Col favore delle spese del presente giudizio e della fase monitoria, oltre rimborso spese generali 15% ex art. 2 D.M. 55/2014 e successive

In via istruttoria: omissis”

### IN FATTO E IN DIRITTO

La presente controversia ha per oggetto l'opposizione al decreto ingiuntivo n.5362/2019 emesso dal Tribunale di Torino in data 1.6.2019 con cui veniva ingiunto alla [REDACTED] S.p.A. (ora [REDACTED] S.p.A.) il pagamento in favore del sig. [REDACTED] della somma di € 8.686,87, oltre interessi e spese, per canoni di locazione e oneri accessori dovuti in forza del contratto di locazione stipulato dalle parti in data 27.2.2013.

L'opposizione è procedibile, essendo stata avviata nei termini la mediazione obbligatoria, come disposto con l'ordinanza del 26.2.2020 (tenuto conto della sospensione dei termini processuali nel frattempo intercorsa per l'emergenza sanitaria da COVID 2019).

Il fatto che sia stata l'odierna opponente a dar corso alla mediazione, e non la convenuta opposta quale attrice in senso sostanziale, non rileva ai fini della procedibilità.

Non solo, infatti, con la predetta ordinanza del 26.2.2020 il giudice assegnava genericamente alle parti il termine per introdurre la mediazione, ma la circostanza che l'iniziativa sia stata assunta dall'opponente è pienamente aderente alla precedente giurisprudenza di legittimità, che poneva a carico di tale parte l'onere di avviare la mediazione (cfr. ex multis Cass. n. 24629/2015)

Sebbene con la pronuncia a Sezioni Unite n. 19596/2020 emessa in data 18.9.2020, la Suprema Corte abbia al contrario affermato che nei processi di opposizione a decreto ingiuntivo è l'opposto a doversi fare parte diligente per avviare il procedimento e per coltivarlo diligentemente, non può sostenersi che tale pronuncia, successiva alla mediazione già avviata nel presente giudizio, possa generare effetti pregiudizievoli in capo alla parte che ha



correttamente agito in conformità all'orientamento giurisprudenziale prevalente in precedenza.

Ciò premesso, con il ricorso monitorio il sig. [REDACTED] ha lamentato il mancato pagamento della somma di € 8.686,87, pari alla differenza tra l'ammontare del canone di locazione previsto in contratto (€ 1.800,00 mensili) e la somma di € 1.500,00 effettivamente versata dal conduttore per alcune mensilità dal mese di gennaio 2015 al mese di maggio 2019, oltre al conguaglio per gli oneri accessori.

La [REDACTED] ha contestato la pretesa creditoria, sostenendo come le parti avessero *"nel mese di giugno 2015, prima, con effetto dal gennaio 2015, ed ad ottobre 2015, poi"* concordato una riduzione del canone di locazione ad € 1.500,00 mensili.

Tale affermazione non ha tuttavia trovato riscontro probatorio.

E' pacifico che il creditore che agisce per il pagamento di un suo credito è tenuto a fornire la prova del rapporto o del titolo dal quale deriva il suo diritto, spettando al debitore l'onere di provare l'esistenza di un fatto modificativo o impeditivo della pretesa avversaria.

Nella fattispecie, il sig. [REDACTED] ha provato la fonte costituiva del proprio credito, producendo il contratto di locazione, stipulato tra le parti e regolarmente registrato, con il quale, al punto 2, il canone di locazione è stato determinato in € 1.800,00 mensili, oltre ad € 115,00 mensili per oneri accessori ed € 272,00 per spese di riscaldamento (per otto rate annuali) *"salvo conguaglio in base a consuntivo di fine anno"*.

La [REDACTED] non ha per contro provato, come sarebbe stato suo onere fare, l'asserito accordo di riduzione del canone di locazione.

In particolare, non possono ritenersi sufficienti a tal fine le sole missive prodotte dall'opponente sub docc. 4,5,6, e 7, che nulla provano in ordine all'effettivo raggiungimento di un accordo tra le parti, mostrando al più l'esistenza di trattative.

La stessa incertezza nelle allegazioni attoree in ordine al periodo per il quale sarebbe stata concessa la riduzione del canone (24 o 13 mesi) conferma l'inesistenza di un patto modificativo del canone; a ciò si aggiunga come anche la missiva prodotta dalla convenuta sub doc. 9 dimostra come alla data del 23.10.2015 le parti non si fossero ancora accordate, essendo sorte delle divergenze in ordine alla necessità di comunicare la riduzione del canone all'Agenzia delle Entrate, tanto che il proprietario ribadiva nuovamente, alla data del



18.11.2015, di volersi adeguare alle richieste dell'agenzia delle entrate e di mantenere invariata la proposta del 23/10/2015.

In tale proposta, non solo la riduzione del canone veniva eventualmente concessa dal 1.12.2015 per la durata di 13 mesi (e non, come sostenuto dall'opponente, a far data dal 1.1.2015), ma il sig. [REDACTED] sottolineava la necessità di un accordo scritto da comunicare all'Agenzia delle Entrate.

Non vi è tuttavia prova che tali incumbenti siano stati eseguiti, né che le parti abbiano comunque concordato la riduzione del canone e la relativa decorrenza; ne consegue l'infondatezza della pretesa della conduttrice al pagamento di un minor canone di € 1500,00 mensili.

Non appare poi conferente il richiamo, operato dall'opponente, alla pronuncia della Suprema Corte n. 6162/2007, che ha invero ribadito il principio, poi confermato da successiva giurisprudenza (cfr. ex multis Cass. n. 10533/2014) secondo cui "affinché il silenzio possa assumere valore negoziale, occorre o che il comune modo di agire o la buona fede, nei rapporti instauratisi tra le parti, impongano l'onere o il dovere di parlare, o che, secondo un dato momento storico e sociale, avuto riguardo alla qualità delle parti e alle loro relazioni di affari, il tacere di una possa intendersi come adesione alla volontà dell'altra"; pertanto se il creditore accetta un pagamento parziale, che il debitore esegue a titolo di saldo del maggior importo giudizialmente preteso, senza replicare alcunché, non perciò rinuncia al credito o rimette il debito.

Nella fattispecie, non solo non può equipararsi la condotta della convenuta al silenzio, ma è anzi evidente, dalle mail prodotte, come la riduzione del canone proposta dal sig. [REDACTED] fosse condizionata ad una serie di presupposti.

Afferma ancora l'opponente come il sig. [REDACTED] non le abbia mai trasmesso i documenti giustificativi delle somme richieste a titolo di oneri accessori, con ciò non consentendo una verifica sulle somme effettivamente dovute, in violazione del disposto dell'art. 9 L. 392/78.

Anche tale motivo di opposizione è infondato.

Come affermato dalla Suprema Corte, "nel giudizio in cui si controverta sul mancato pagamento di oneri accessori ex art. 9 L. n. 392 del 1978, il locatore che agisca per l'adempimento assolve all'onere della prova - che sullo stesso grava ai sensi dell'art. 2967 c.c. - qualora produca in giudizio il titolo contrattuale dal quale risulti l'importo periodico

dovuto dal conduttore per le predette voci, o comunque la indicazione del criterio di calcolo che consenta di pervenire, attraverso una semplice operazione aritmetica, alla determinazione di tali importi; diversamente, nel caso in cui gli oneri accessori non siano già predeterminati in contratto ma debbano essere calcolati in base ai criteri di riparto adottati in sede di bilancio preventivo e consuntivo deliberato dalla assemblea dei condomini, e siano dovuti dal conduttore "a rimborso" dei pagamenti effettuati dal locatore, l'onere della prova del credito gravante sul locatore dovrà ritenersi assolto - in caso di contestazione da parte del conduttore delle singole voci dovute o della inesatta applicazione dei criteri di ripartizione ed erroneità dei conteggi, o della inesistenza delle spese sostenute dal locatore - se siano prodotte in giudizio le delibere condominiali approvative dei criteri di riparto delle spese ed i documenti dimostrativi degli esborsi effettivamente sostenuti e richiesti a rimborso" (cfr. Cass. 10/11/2016, n. 22899)".

Nella fattispecie in esame, al punto 2 del contratto di locazione è stato espressamente stabilito a carico del conduttore il pagamento di € 115,00 euro mensili per oneri accessori e di € 272,00 mensili (per 8 rate annuali) per riscaldamento, salvo conguaglio.

Dal prospetto depositato da parte convenuta sub doc. 8 emerge come il sig. [REDACTED] per il periodo contrattuale oggetto di lite, abbia richiesto alla [REDACTED] sia a titolo di acconto spese per oneri accessori che per le spese di riscaldamento, una somma pari o inferiore a quella indicata in contratto, operando anche i relativi conguagli a favore del conduttore.

Se, in base a quanto previsto nel contratto di locazione, erano previste a carico del conduttore uscite medie mensili di circa € 2.096,30 euro (€ 1.800,00 per canone + € 115,00 per oneri accessori + € 181,30 per spese di riscaldamento suddivise su 12 mensilità), emerge dal prospetto prodotto sub doc. 8 come le somme richieste dal sig. [REDACTED] siano state complessivamente inferiori a quelle stabilite contrattualmente.

Non solo, dunque, il convenuto ha assolto all'onere probatorio su di lui gravante, ma lo stesso opponente ha proposto una contestazione del tutto generica, né ha documentato di aver mai richiesto al sig. [REDACTED] prima della proposizione del presente giudizio e pur a fronte di un contratto di locazione già in corso dal 2013, i documenti giustificativi delle spese.

Come affermato dalla Suprema Corte, infatti, "la disposizione della L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 9, comma 3 che impone al conduttore di pagare gli oneri condominiali entro due mesi dalla relativa richiesta, circoscrive altresì l'arco temporale entro il quale il conduttore può



esercitare il suo diritto di chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione nonché di prendere visione dei documenti giustificativi. Ne consegue che, non essendovi, in mancanza di tale istanza del conduttore, alcun onere di comunicazione del locatore, il conduttore, decorsi i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali, deve ritenersi automaticamente in mora alla stregua del principio *dies interpellat pro homine* e non può, quindi, sospendere, ridurre, ritardare o contestare il pagamento degli oneri accessori" (cfr. *ex multis* Cass. n. 29329/2019).

Alla luce di quanto sopra le domande di parte attrice devono essere respinte.

Tuttavia, dal momento che il sig. [REDACTED] ha dato atto dell'avvenuto pagamento della somma di € 1.500,00 successivamente all'emissione del decreto ingiuntivo, occorre procedere alla revoca del decreto stesso, sostituendosi all'originario decreto ingiuntivo la sentenza di condanna al pagamento dei residui importi.

La [REDACTED] S.p.A. deve dunque essere condannata al pagamento della somma di € 7.186,87, oltre interessi moratori *ex art.* 1284, IV comma c.c., dalla data del deposito del ricorso monitorio (9.5.2019) al saldo.

Le spese di lite del presente giudizio di merito seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico dell'opponente; esse si liquidano come in dispositivo, con applicazione dei parametri previsti per le cause di valore ricompreso tra € 5.200,01 ed € 26.000,00, nei valori medi per le fasi di studio ed introduttiva e minimo per le fasi di trattazione e decisionale, in considerazione della limitata attività svolta.

L'opponente va altresì condannato a rifondere il compenso e le spese del decreto ingiuntivo (che si liquidano in € 540,00 per compenso ed € 145,50 per spese), dal momento che il pagamento della somma di € 1.500,00, che ha comportato la revoca del decreto, è intervenuto in data 10.5.2019 (doc. 13 convenuto) e dunque successivamente al deposito del ricorso monitorio.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Torino, definitivamente pronunciando, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

Revoca il decreto ingiuntivo n. 5362/2019 emesso dal Tribunale di Torino in data 1.6.2019;



Condanna [REDACTED] S.p.A. (già [REDACTED] S.p.A.) a corrispondere al sig. [REDACTED] la somma di € 7.186,87, oltre interessi moratori ex art. 1284, IV comma c.c., dalla data del 9.5.2019 al saldo;

Condanna [REDACTED] S.p.A. (già [REDACTED] S.p.A.) a rimborsare al sig. [REDACTED] le spese di lite, che liquida in € 3.445,00 per compenso, € 145,50 per anticipazioni, oltre 15% rimborso spese generali, CPA ed IVA ai sensi di legge.

Così deciso in Torino, in data 14.6.2021

IL GIUDICE  
Dr.ssa Marisa GALLO

