



N. 3103/2019 R.G.A.C.
Tribunale Ordinario di Pisa
Sezione Unica CIVILE
Verbale di udienza

Il giorno 13/10/2022, il Giudice dott. Iolanda Golia, nella causa
TRA

XXXXXX XXXXXX

- OPPONENTE

E

XXXXXX XXXXXX

- OPPOSTA

Allesito dei termini assegnati per la trattazione in forma scritta del procedimento in epigrafe;

****XX atto del deposito delle note autorizzate da parte di entrambe le parti costituite;

A****o le conclusioni rassegnate;

il Giudice decide la causa mediante deposito della sentenza sul presente verbale nella parte che segue.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Pisa, Sezione Unica Civile, in composizione monocratica ed in persona della dr.ssa Iolanda Golia, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. 3103 del ruolo generale degli affari con-tenziosi dell'anno 2019, vertente

T R A

XXXXXX XXXXXX, nato a ***** (S****o) il

XXXXX, rappresentato e difeso dall'Avv. C****a A****C ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Pisa, via C****o n. 10, giusta procura versata in atti;

OPPOSIZIONE

E

XXXXXX XXXXXX, (C.F. XXXXXX), rappresentata e di-

fesa dagli Avv.ti ****XX ****XX ed D****o A****C, giusta procura versata in atti
OPPOSTA

Conclusioni delle parti

Come da note scritte depositate dalle parti costituite per udienza del 13.10.2022 tenuta in forma cartolare.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con decreto ingiuntivo n. 812/2019 del 20.05.2019, RG. n. 1248/2019, l'intestato Tribunale ingiungeva a XXXXX XXXXX ed xxxxxxxxxxxxxxxxxxx di pagare in solido in favore di XXXXX XXXXX la somma di 3.687,85, gli interessi come da domanda e le spese di procedura liquidate in 450,00 per compensi professionali, 76,00 per spese vive, oltre spese generali 15%, iva e cpa ed oltre alle successive occorrenze.

Con ricorso depositato in data 11.07.2019, XXXXX XXXXX opponeva il suddetto decreto ingiuntivo, chiedendo nel merito accogliere la presente opposizione e, per leffetto, revocare e dichiarare nullo il decreto ingiuntivo opposto perché infondata e ingiustificata, per tutti i motivi sopra specificati; Con opposizione sin da ora alla concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, ove reiterata da controparte, essendo la presente opposizione fondata su prova scritta e/o di pronta soluzione e stante la carenza di certezza, liquidità ed esigibilità del credito in esso riportato. A fondamento della pretesa parte opponente eccepiva l'esistenza delle condizioni di ammissibilità ex art. 633 cpc, in ragione della mancanza dei presupposti per l'esercizio dell'azione di rivalsa nei suoi confronti da parte dell'altra parte opposta.

L'opponente, in specie, eccepiva:

- Di aver versato regolarmente, sin dalla stipula del contratto, alla XXXXX la somma di euro 50,00 mensili quali spese condominiali di spettanza del conduttore (comprese anche quelle per le scale e per l'utenza di acqua);
- Di aver versato, in buona fede, alla XXXXX le somme che la stessa richiedeva a titolo di conguaglio di utenza dell'acqua;
- Che la XXXXX non ha provato, ai sensi dell'art. 2697 c.c., i fatti che costituiscono il fondamento del proprio diritto, essendo incerto l'avvenuto pagamento da parte della XXXXX degli oneri condominiali dei quali la stessa ne richiede il rimborso attraverso il decreto ingiuntivo opposto. Depositata la comparsa di costituzione e risposta, XXXXX XXXXX si costituiva nei termini, rassegnando le seguenti conclusioni. Il Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, Voglia: rigettare la domanda formulata da controparte, poiché infondata in fatto e in diritto e per leffetto, confermare il decreto ingiuntivo opposto e condannare il signor XXXXX XXXXX a pagare alla convenuta la somma di 3.687,85; poiché per i motivi sopra esposti ne sussistono i presupposti, chiede che il decreto ingiuntivo sia dichiarato provvisoriamente esecutivo ex art. 648 c.p.c. e che pertanto sia disposto il pagamento immediato delle somme richieste.

A fondamento della pretesa parte opposta sosteneva di agire per ottenere il pagamento degli oneri accessori previsti dall'art. 4 del contratto di locazione a causa dell'inadempimento di controparte, ammettendo l'adempimento esclusivamente in relazione alle spese condominiali e ai canoni locativi.

XXXXX XXXXX allegava che i requisiti di certezza, liquidità ed esigibilità del credito de quo sussistevano in ragione dell'avvenuta approvazione dei suddetti bilanci annuali del 2016/2017 e del 2017/2018 e del conseguente riparto delle spese con- dominiali.

A scioglimento della riserva formulata alla prima udienza del 19.12.2019, con ordinanza del 09.01.2020 il Giudice dichiarava provvisoriamente esecutivo ex art. 648 cpc il decreto ingiuntivo opposto, rigettava le istanze istruttorie formulate da parte opponente e rinviava per la discussione orale all'udienza del 26.11.2020 con termine per note conclusive fino a dieci giorni prima, rinviata al 13.10.2022 e tenuta in forma cartolare.

Così brevemente ricostruiti i fatti e lo svolgimento del giudizio, l'opposizione è fondata e deve essere accolta per quanto di seguito esplicitato. L'opposizione a decreto ingiuntivo, che si pone come fase ulteriore del procedimento già iniziato con il deposito del ricorso per ingiunzione, dà luogo ad un giudizio di cognizione - che si svolge secondo il rito prescritto per la relativa materia in contraddittorio fra le parti - avente ad oggetto la domanda proposta dal creditore con il ricorso per ingiunzione e nel quale le parti, pur apparentemente invertite, conservano la loro posizione sostanziale, rimanendo così soggette ai rispettivi oneri probatori.

In effetti, a seguito dell'opposizione, il giudizio, da sommario che era, si trasforma in giudizio a cognizione piena.

In sostanza, il giudice dell'opposizione non si limita ad esaminare se l'ingiunzione sia stata emessa legittimamente, ma procede all'esame del merito della controversia con poteri di cognizione piena, sulla base sia dei documenti prodotti nella fase monitoria che dei mezzi istruttori eventualmente ammessi ed assunti nel corso del giudizio.

Pertanto, il creditore (al quale compete la posizione sostanziale di attore, per aver richiesto l'emissione del decreto) ha, nella presente fase, l'onere di provare tutti i fatti costitutivi del diritto vantato (cfr., in proposito, Cass. 4.12.1997, n. 12311; Cass. 14.4.1999, n. 3671; Cass. 25.5.1999, n. 5055; Cass. 7.9.1977 n. 3902; Cass.

11.7.1983 n. 4689; Cass. 9.4.1975 n. 1304; Cass. 8.5.1976 n. 1629) ed il debitore gli eventuali fatti estintivi del diritto costituiti dall'avvenuto adempimento ovvero la prova del fatto modificativo o impeditivo del proprio adempimento (cfr. Cassazione, SSUU, 06.04/30.10.2001 n.13533; Cassazione civile SSUU, 7 luglio 1993, n. 7448).

Ebbene, in tema di locazione di immobili urbani, sul locatore che convenga in giudizio il conduttore per il pagamento degli oneri accessori incombe l'onere di produrre i rendiconti approvati dai condomini; al conduttore moroso spetta, invece, l'onere di sollevare specifiche contestazioni in ordine alle varie partite conteggiate. La regola del riparto dell'onere della prova è stata ulteriormente precisata dalla Suprema Corte distinguendo due diverse ipotesi e affermando che "nel giudizio in

cui si controverta sul mancato pagamento di oneri accessori L. 392/1978 ex art. 9 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 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 Tribunale Brindisi, 15/05/2020, (ud. 03/03/2020, dep. 15/05/2020), n.411 (Cass. n. 22899/2006).

Tenuto conto degli oneri probatori che governano la materia contrattuale, così come meglio specificati dalla giurisprudenza citata con riferimento alla materia locatizia, *re melius* per pensa rispetto alle valutazioni espresse con ordinanza del 9.1.2020, parte opposta ha adempiuto solo parzialmente l'onere sulla medesima gravante, pur producendo il titolo, il verbale di assemblea, che ha approvato i bilanci, il relativo stato di ripartizione, ed allegando l'adempimento di controparte nel pagamento degli oneri accessori.

In proposito si osserva come eccezione dell'opponente secondo cui XXXXX XXXXX non avrebbe dimostrato l'anticipazione e la corresponsione degli importi richiesti è infondata. Essa, infatti, si basa su una premessa sbagliata, tale essendo quella di qualificazione della domanda proposta alla stregua di una azione di ripetizione. Invero, XXXXX XXXXX fin dall'introduzione del giudizio mediante il deposito del ricorso monitorio ha evidentemente fatto valere un inadempimento contrattuale in relazione al mancato pagamento degli oneri accessori per come pattuiti in contratto.

È evidente, quindi, che non rientra tra gli elementi costitutivi della domanda azionata e sfugge agli incumbenti probatori dell'attore-opposto la dimostrazione dell'anticipazione delle somme per il cui recupero in detta sede agisce. Ed invero, le pretese di parte opposta si fondano sul contratto sottoscritto e registrato in data 27 aprile 2015, il cui art. 4 testualmente prevede Oneri accessori. Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge n.431/1988. Il conduttore si impegna a volere a proprio nome tutte le utenze (enel, gas cucina e riscaldamento, smaltimento dei rifiuti) e si impegna come previsto dalla legge ad effettuare la revisione della caldaia, restano inoltre a carico del conduttore le spese di gestione ordinaria del condominio quantificate in 50,00 (cinquanta/00) mensili da corrispondere con le stesse modalità e tempistiche preA****o per il versamento del canone di locazione.

Il citato art. 4 del contratto di locazione sembra, quindi, operare una distinzione tra oneri accessori e spese condominiali.

Queste ultime, infatti, sono stabilite in misura fissa nella somma forfettaria di 50,00 Euro mensili mentre gli oneri accessori sono individuati per relationem mediante rinvio alla Tabella, allegato G di cui al decreto ministeriale richiamato ex art. 4, comma II L. 431/98. Tabella da qua che non solo individua specificamente le singole voci (acquisto di combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua in relazione all'appartamento locato; il consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni e le spese per la pulizia delle scale) ma provvede anche alla relativa ripartizione tra locatore e conduttore.

Ebbene all'eccezione dell'opponente, secondo cui i costi oggetto di ingiunzione (pulizia scale e fornitura acqua), rientrerebbero nelle spese condominiali e, dunque, nell'importo, corrisposto, di 50,00 euro mensili pattuito nel medesimo contratto, parte

opposta non ha fornito adeguata prova contraria. Se, infatti, gli oneri accessori risultano agevolmente individuabili attraverso la mera lettura dell'art. 4 del contratto di locazione, non altrettanto può dirsi con riferimento alle spese per la gestione ordinaria del condominio, che per converso non vengono ulteriormente specificate.

In proposito, parte opposta al fine di contrastare l'eccezione sollevata e di corroborare la tesi dell'alterità tra gli oneri accessori e le spese condominiali, ha affermato che per la determinazione di queste ultime deve aversi riguardo al dettato dell'art. 1123 cc, che prevede che le spese necessarie per la conservazione e per godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salva diversa convenzione, e al dettato dell'art. 1576 c.c. secondo cui spettano al locatore tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione, che sono a carico del conduttore.

Ebbene, il richiamo all'art. 1576 cc appare del tutto inconferente ai fini dell'individuazione delle spese condominiali di cui all'art. 4 del contratto che ci occupa, atteso che la disposizione codicistica nel porre a carico del conduttore le spese di piccola manutenzione fa evidentemente riferimento a quelle inerenti al singolo immobile locato e non a quelle relative alla gestione ordinaria del condominio cui, invece, fa riferimento

l'art. 4 del contratto in esame. Se, invece, si volesse fare riferimento al dettato dell'art. 1123 cc individuando le spese condominiali (e non gli oneri accessori) nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, ben si potrebbero farvi rientrare anche quelle di pulizia scale e fornitura acqua

oggetto della presente ingiunzione. Dunque, la mancata specificazione delle spese condominiali coperte dalla somma pattuita forfettariamente in 50,00 euro mensili non consente di ritenere pro-

vato il credito di parte opposta.

Quest'ultima, infatti, avrebbe dovuto dimostrare in cosa effettivamente siano consistite le spese condominiali, assunte come diverse rispetto agli oneri accessori, alla cui copertura sarebbero stati destinati i versamenti mensili di 50,00 euro. In mancanza di detta prova - come dimostrato dalla stessa difficoltà dell'opposto di individuare in concreto le spese di gestione ordinaria del condominio - il rischio è quello di duplicazioni di pagamento da parte del conduttore in relazione a spese che le parti, nella autonomia negoziale di cui godono, sembrano aver voluto predeterminare in una somma forfettaria, quale quella di 50,00 euro mensili. L'art. 4, infatti, si presta anche alla diversa e più sostenibile lettura per cui le parti avrebbero rinviato alla tabella ministeriale ai fini dell'individuazione delle spese a carico del conduttore, predeterminando le stesse nella misura forfettaria di 50,00 euro mensili, non essendo dirimente ai fini della dimostrazione dell'alterità delle spese condominiali dagli oneri accessori il mero tenore letterale dell'art. 4 che nella prima parte fa riferimento agli oneri accessori e nella seconda parte alle spese di gestione ordinaria del condominio.

L'opposizione va, pertanto, accolta e il decreto ingiuntivo opposto va revocato. Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno poste a carico di parte opposta nella misura indicata in dispositivo tenuto conto dei parametri di cui al dm 55/2014.

PQM

Il Tribunale di Pisa in composizione monocratica definitivamente pronunciando

ACCOGLIE l'opposizione;

REVOCA per effetto il decreto ingiuntivo opposto n°812/2019;
CONDANNA parte opposta al pagamento delle spese di giudizio in favore di parte opponente, liquidate in euro 1620,00 euro per compenso, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA nelle vigenti aliquote come per legge. Così deciso in Pisa, 13.10.2022

Il Giudice

(dr.ssa Iolanda Golia)