



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA

XVII Sezione Civile

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Fausto Basile, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 48254 del R.G.A.C.C. dell'anno 2019, promossa

da

██████████ S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████ giusta procura allegata dell'atto di citazione in opposizione, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Roma, Via ██████████

OPPONENTE

contro

██████████ S.r.l., in persona del curatore *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████ giusta procura rilasciata su foglio separato ed allegata alla comparsa di costituzione e risposta, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma, in via ██████████

OPPOSTA

OGGETTO: opposizione a decreto ingiuntivo - accollo.

CONCLUSIONI

All'udienza del 30.11.2022, svolta mediante scambio di note di trattazione scritta, i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni riportandosi a quelle formulate nei rispettivi scritti difensivi.





FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] S.r.l. ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo n. 10694/2019 (RG n. 11552/2019) del 22/5/2019, con il quale il Tribunale di Roma le ha intimato di pagare al [REDACTED] S.r.l. l'importo complessivo di € 108.686,96, oltre interessi legali come richiesti e spese della procedura di ingiunzione.

Nell'evocare in giudizio, dinanzi all'intestato Tribunale il [REDACTED] S.r.l., l'opponente ha chiesto la revoca del decreto ingiuntivo opposto, stante la sua illegittimità, deducendo, in particolare che nulla deve al [REDACTED] S.r.l. in forza dell'accollo dal 01.01.2011 della quota frazionata di mutuo concesso dalla Banca di Roma con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma in data 13.11.2007, rep. N. 29372/11204 e successivo atto di frazionamento a rogito stesso Notaio del 14.01.2010, rep. N. 33584/13227.

A sostegno della spiegata opposizione, la [REDACTED] S.r.l. ha eccepito che con atto di compravendita in data 21.12.2010 acquistava dalla [REDACTED] S.r.l. la proprietà superficaria di n. 4 negozi sottostanti l'edificio di edilizia popolare realizzato da parte venditrice sull'area sita nel Comune di Fiumicino di cui in precedenza aveva acquistato il diritto di superficie, con contestuale accollo da parte di essa acquirente delle quote del mutuo edilizio ipotecario gravante sui singoli negozi a decorrere dall'01.01.2011.

L'Istituto mutuante, [REDACTED] S.p.A., non prendeva parte all'atto di compravendita, né ha successivamente manifestato di aderire alla convenzione di accollo stipulata *inter partes*.

Immediatamente dopo, [REDACTED] S.r.l. chiedeva all'Istituto mutuante, [REDACTED] S.p.A., che non aveva partecipato all'atto di compravendita con accollo del mutuo edilizio ipotecario, l'intestazione a proprio nome delle cartelle di mutuo relative agli immobili oggetto di compravendita, al fine di versare direttamente alla Banca le somme dovute.

Nonostante diverse sollecitazioni, [REDACTED] S.p.A. non provvedeva al cambio di intestazione del mutuo in favore di parte opponente.

Si sarebbe trattato, dunque, di accollo interno avente efficacia limitatamente alle parti contraenti dell'atto di compravendita, a nulla rilevando verso l'esterno, ovvero nei confronti dell'Istituto mutuante.

Pertanto, la [REDACTED] S.r.l. aveva provveduto a versare direttamente a parte venditrice i ratei del mutuo gravante sulle singole unità immobiliari acquistate, come provato dalle schede contabili della società (all. 6 all'atto di citazione di opposizione), affinché quest'ultima provvedesse a sua volta a versarle ad [REDACTED] S.p.A., ma fronte del regolare pagamento ad opera della società acquirente, la società





venditrice, successivamente fallita, evidentemente, incassava le somme omettendo il pagamento in favore dell'istituto mutuante.

Ha affermato, tuttavia, che immediatamente dopo l'acquisto dei negozi, la [REDACTED] S.r.l. versava direttamene ad [REDACTED] parte delle somme di cui al contratto di mutuo, pur formalmente intestato alla [REDACTED] S.r.l. (cfr. All. 3). Ha altresì sostenuto di non dover pagare i ratei dei finanziamenti riferiti all'annualità 2011 in virtù di un accordo verbale di compensazione intervenuto tra la [REDACTED] s.r.l. e la [REDACTED] s.r.l. in relazione al pagamento dei canoni di locazione di un immobile ad uso non abitativo.

L'opponente ha altresì dedotto la mancata prova del credito, avendo parte opposta prodotto esclusivamente gli estratti di conto corrente con saldo al 31.12.2017, i quali, essendo limitati ad una sola annualità, non consentirebbero di verificare gli importi imputati dall'asserito creditore alle rate del pagamento del mutuo e alle singole unità immobiliari acquistate.

Si è costituito in giudizio [REDACTED] S.r.l., il quale ha resistito e ha chiesto, in via preliminare, la provvisoria esecutorietà del d.i. opposto, non fondandosi l'opposizione su prova scritta né di pronta soluzione; nel merito, ha chiesto il rigetto dell'opposizione, in quanto infondata in fatto e in diritto, sostenendo di aver provato il proprio credito mediante la documentazione depositata nella fase monitoria.

All'udienza di prima comparizione delle parti del 26.11.2020, il Giudice ha concesso la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto ed ha assegnato i termini di cui all'art. 183 co. 6 c.p.c.

Con la memoria ex art. 183 co. 6 n. 1 c.c., parte opponente ha eccepito l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione.

All'udienza del 15.07.2021 il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione sulla base della documentazione prodotta, ha rinviato per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza a trattazione scritta del 30.11.2022, la causa, sulle conclusioni in epigrafe indicate è stata trattenuta in decisione, previa assegnazione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

In via preliminare, è infondata l'eccezione di improcedibilità della domanda azionata con ricorso per decreto ingiuntivo, stante il mancato esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria previsto dal D.lgs 28/2010.

Difatti, l'art. 5, comma 4, lett. a) esclude l'applicazione del procedimento di mediazione obbligatoria nei procedimenti per ingiunzione – qual è quello promosso dall'odierna parte opposta – inclusa l'opposizione,





fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e di sospensione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto.

In ogni caso, avendo ad oggetto il pagamento del prezzo di vendita della proprietà superficiaria di alcuni immobili attraverso l'accollo delle quote del mutuo gravanti sulle stesse unità immobiliari, la controversia in esame non rientra tra quelle in materia di contratti bancari per le quali l'art. 5, comma 1 bis, del d.lgs. n. 28/2010 prevede l'obbligo di esperire, a pena di improcedibilità della domanda, il procedimento di mediazione.

Nel merito, l'opposizione è infondata e non merita accoglimento per le ragioni di seguito esposte.

Il credito di € 108.686,96 azionato in via monitoria dal [REDACTED] S.r.l. riguarda il pagamento, a mezzo accollo di rate di mutuo, di parte del prezzo di vendita – per complessivi € 700.000,00 – della proprietà superficiaria di n. 4 locali ad uso negozi ed altrettanti posti auto a piano terra dell'edificio di edilizia popolare realizzato da parte venditrice nel Comune di Fiumicino, Via [REDACTED], acquistati da [REDACTED] S.r.l. con atto a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] di Roma, in data 21.12.2010. In particolare, il credito si riferisce a quella parte del prezzo di vendita – pari ad € 571.908,44 – che [REDACTED] S.r.l. si era impegnata a pagare attraverso l'accollo delle quote frazionate gravanti sulle unità immobiliari acquistate del mutuo originario stipulato da parte venditrice con [REDACTED] (divenuta successivamente [REDACTED] S.p.A.) e che, alla data di fallimento della [REDACTED] S.r.l. risultavano pagate dalla stessa società venditrice, anziché dalla società acquirente accollante.

Essendo questo il titolo giuridico dal quale discende la pretesa creditoria, deve ritenersi, al contrario di quanto infondatamente sostenuto da parte opponente, che il Fallimento abbia fornito la prova documentale del fatto costitutivo del credito, attraverso la produzione in giudizio (fine dalla fase monitoria), l'atto di compravendita dal quale emerge l'obbligo dell'acquirente [REDACTED] S.r.l. di corrispondere una parte del prezzo di vendita attraverso l'accollo delle future quote del mutuo concesso da [REDACTED] alla venditrice e l'allegazione del mancato pagamento di tali rate del mutuo da parte dell'acquirente obbligato.

A tal fine, a nulla rileva la circostanza che la Banca mutuante non ha mai aderito a tale accollo interno, facendone mutare la natura in accollo esterno, né tantomeno ha mai liberato il debitore originario, ovvero la [REDACTED] S.r.l.

Trovano invece applicazione i principi generali sanciti dalla giurisprudenza di legittimità in materia di riparto dell'onere della prova dell'inadempimento tra i soggetti del rapporto contrattuale, laddove ha stabilito che *“in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno o per l'adempimento, deve provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi poi ad allegare la circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre al debitore convenuto spetta la prova del fatto estintivo*





dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento, ed eguale criterio di riparto dell'onere della prova è applicabile quando è sollevata eccezione di inadempimento ai sensi dell'art. 1460 cod. civ. (risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccipiente si limiterà ad allegare l'altrui inadempimento, ed il creditore dovrà dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione). Anche quando sia dedotto l'inesatto adempimento dell'obbligazione al creditore istante spetta la mera allegazione dell'inesattezza dell'adempimento, gravando ancora una volta sul debitore la prova dell'esatto adempimento, quale fatto estintivo della propria obbligazione” (Cass. 826/2015; conformi, Cass., 15659/2011 e Cass. S.U. 13533/2001).

Pertanto, spettava alla società debitrice opponente - laddove ha contestato l'inadempimento contrattuale allegato e posto a base del ricorso per decreto ingiuntivo dalla società creditrice - fornire la prova dell'esatto adempimento della propria obbligazione di pagamento delle rate delle quote di mutuo che, in forza dell'accollo interno intercorso tra le parti in causa, si è obbligata a corrispondere a titolo di pagamento, *in parte qua*, del prezzo di acquisto degli immobili innanzi indicati.

Nella fattispecie in esame, invece, parte opponente non solo non ha dimostrato di aver versato a [REDACTED] S.r.l., o direttamente ad [REDACTED] S.p.A., le rate delle quote di mutuo oggetto di accollo interno, ma, al contrario, attraverso le annotazioni contenute nella scheda contabile della stessa [REDACTED] S.r.l. prodotta in giudizio (all. 6), perfettamente corrispondenti a quelle della scheda contabile di parte creditrice (doc. 14), ha fornito essa stessa la prova di essere debitrice della [REDACTED] S.r.l. dell'importo azionato dal Fallimento con il procedimento monitorio.

Difatti, la scheda contabile prodotta dalla stessa opponente (all. 6) conferma l'esistenza e l'ammontare del debito per cui è causa, posto che la stessa attesta che al 31.12.2018 la [REDACTED] S.r.l. aveva un debito verso la [REDACTED] S.r.l. per € - 108.686,96.

In conclusione, l'opposizione è infondata e va dunque rigettata, con conseguente conferma del decreto ingiuntivo opposto.

Le spese di lite seguono la soccombenza, nella misura liquidata in dispositivo, secondo i parametri minimi previsti dal D.M. 55/2004 per lo scaglione di valore di riferimento.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

1) rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo n. 10694/2019 (RG n. 11552/2019) del 22/5/2019;





2) condanna parte opponente alla rifusione delle spese di lite a favore di parte opposta, che liquida in euro 7.052,00 per compenso professionale, oltre al rimborso forfettario delle spese generali, IVA e CPA

Così deciso in Roma il 28 febbraio 2023

IL GIUDICE

Dott. Fausto Basile

