

GIURISPRUDENZA

Data udienza 2 marzo 2023

Integrale

Locazione immobili urbani - Spese condominiali - Azione giudiziale locatore - Onere prova - Produzione rendiconto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sesta CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Daniele D'Angelo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 20106/2022 promossa da:

(...), (c.f.: (...)), e (...) (c.f.: (...)), rappresentati e difesi dall'Avv. An.No. ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Piazza (...), giusta procura in calce al ricorso in opposizione a decreto ingiuntivo,

RICORRENTE OPPONENTE

contro

(...) S.p.A., (c.f./P. IVA: (...)), in persona del legale rappresentate pro tempore, Arch. (...), con sede legale in M., Via B. Q., 40, rappresentata e difesa dall'Avv. Mi.Qu. ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Via (...), giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta,

RESISTENTE OPPOSTA

OGGETTO: azione di opposizione a decreto ingiuntivo.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Conclusioni delle parti ed esposizione dei fatti

Con atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo n. 1576/2022 del 28.1.2022 (R.G. n. 72226/2021), iscritto a ruolo in data 29.3.2022, (...) e (...) hanno dedotto l'illegittimità del D.I. n. 1576 del 2022 del 28.1.2022 (R.G. n. 72226/2021) emesso dal Tribunale di Roma, Dr. (...), per genericità, pretestuosità ed illegittimità del credito vantato. In particolare, gli opposenti deducono l'intervenuta prescrizione totale e/o parziale sia dei canoni di locazione per il periodo da gennaio 2013 a settembre 2021 e relativi oneri condominiali. Questi ultimi, peraltro, non avrebbero alcun giustificativo a proprio fondamento. Infine, gli opposenti lamentano precarie condizioni economico-sociali stante plurime e gravi patologie di cui soffrirebbe il sig. (...) e stante lo stato di invalidità piena della sig.ra (...). Pertanto, i ricorrenti opposenti domandano la revoca del Decreto Ingiuntivo n. 1576/2022 del 28.1.2022 (R.G. n. 72226/2021) emesso dal Tribunale di Roma, Dr. (...), rassegnando le seguenti conclusioni: "Piaccia alla Giustizia dell'III.mo Tribunale Ordinario di Roma, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvedere: Nel merito, ritenere e dichiarare infondate in fatto ed in diritto le pretese di pagamento spiegate dai convenuti in opposizione perché prescritte totalmente o parzialmente e, conseguentemente, dichiarare inefficace e per l'effetto revocare il decreto ingiuntivo opposto. Con ogni più ampia riserva istruttoria, anche all'esito delle avverse istanze difensive".

Con memoria di Cost. del 4 agosto 2022, (...) S.p.A. contesta quanto dedotto ed argomentato dagli opposenti in particolare asserendo che il decreto ingiuntivo opposto è totalmente valido e legittimo preliminarmente per vizio procedurale dell'atto introduttivo dell'opposizione dovendo la stessa presentarsi secondo la forma di ricorso trattandosi di giudizio afferente la materia locatizia; in ordine all'asserita intervenuta prescrizione della richiesta di corresponsione dei canoni di locazione, l'opposta eccepisce che invero la stessa è stata interrotta con le raccomandate inviate agli opposenti per il pagamento degli stessi nelle date del 21.11.2016 e del 9.7.2021; in merito agli oneri condominiali, l'opposto deduce che gli stessi derivano dai bilanci approvati e conosciuti in sede dell'assemblea condominiale e che, comunque, sono stati domandati nell'osservanza dell'art. 6 del contratto di locazione - ad ogni modo l'eccezione risulterebbe tardiva; infine, deduce che le condizioni economico-sociali degli opposenti non possono assurgere a giustificativo della mancata corresponsione di quanto dovuto a titolo di canone di locazione e relativi oneri condominiali. Pertanto, formula le seguenti conclusioni "Voglia l'III.mo Giudice adito, contrariis reiectis, in via preliminare, accertare e dichiarare l'irritualità dell'opposizione a decreto ingiuntivo ex adverso spiegata e, per l'effetto, dichiararla inammissibile; in via principale, rigettare l'avversa opposizione perché infondata in fatto e in diritto e, per l'effetto, confermare il decreto ingiuntivo opposto. Con vittoria di spese di lite ed onorari del presente procedimento monitorio".

Con ordinanza emessa all'esito dell'udienza del 6.10.2022, il giudice ha concesso la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo opposto e, disposto il mutamento in rito locatizio, ha rinviato all'udienza del 2.3.2023.

Con memorie integrative del 27.1.2023, parte opponente ribadisce quanto già dedotto, contestato ed argomentato, nel proprio atto introduttivo.

Con memorie integrative del 15.2.2023, parte opposta ha riproposto le deduzioni, eccezioni ed argomentazioni del proprio atto difensivo in particolare ribadendo che laddove prescrizione dovesse esser accertata, la stessa è stata interrotta mediante l'invio delle raccomandate del 21.11.2016 e 9.7.2021 con cui si diffidava gli oppositori a corrispondere il dovuto.

All'esito dell'udienza del 2.3.2023, dato atto dell'esito negativo del tentativo obbligatorio di mediazione, la causa è stata discussa.

2. In rito

In rito deve rilevarsi come non possa darsi seguito all'istanza di concessione dei termini ex art. 183, comma 6, c.p.c. presentata dalle parti all'udienza del 02.03.2023. Invero con ordinanza del 06.10.2022 è stato disposto il mutamento del rito da ordinario in locatizio con la conseguenza che trova applicazione il rito di cui all'art. 447 bis c.p.c. Come noto tale rito non contempla la possibilità di concessione dei termini ex art. 183, comma 6, c.p.c..

3. Nel merito

In primo luogo, deve rilevarsi come l'attrice in senso sostanziale abbia dimostrato in giudizio il titolo fondante la pretesa creditoria fatta valere. In particolare, la (...) S.p.A. ha allegato (cfr. allegato 1 al ricorso per decreto ingiuntivo) il contratto di locazione del 01.01.2003, registrato il 28.01.2003. Come noto, in materia di responsabilità contrattuale, il paciscente che agisce per l'esatto adempimento ha solo l'onere di provare il fondamento del suo diritto mentre può semplicemente allegare l'altrui condotta inadempitiva. In questo caso sarà onere della controparte dimostrare in giudizio l'esattezza e completezza dell'adempimento posto in essere. A tal riguardo la giurisprudenza della Suprema Corte è unanime nell'affermare 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" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n.826 del 20.01.2015).

Nel caso di specie (...) e (...) presentano opposizione sollevando, come prima eccezione, la prescrizione dei crediti visto che si tratta di un rapporto locatizio per il quale l'art. 2948 c.c. prevede il termine breve di 5 anni. Inoltre, gli opposenti eccepiscono la prescrizione biennale degli oneri accessori ai sensi dell'art. 6 della L. n. 841 del 1973. In merito all'eccezione di prescrizione degli oneri accessori deve rilevarsi quanto segue. Il secondo comma dell'art. 6 della L. n. 841 del 1973 (ultimo comma) statuisce che "il diritto al rimborso delle spese sostenute dal locatore per la fornitura di servizi a carico, per contratti del conduttore si prescrive nel termine di due anni". E' altrettanto noto, però, che tale norma di legge è stata abrogata, dalla L. n.133.2008, di conversione in legge - con modificazioni - del D.L. n. 112 del 2008 (cosiddetto decreto Calderoli "taglia leggi"), con la conseguente reviviscenza ed applicazione, pro futuro, della prescrizione quinquennale prevista dall'art. 2948 c.c., a partire dalla data del 22.12.2008 (art. 24 della L. n.133.2008). Ciò si evince dal comb. disp. art. 24 e 85 del D.L., come convertito in L. n.133.2008: l'art. 24 del D.L. n. 112 del 2008 (norma transitoria) sanciva infatti: "A far data dal centottantesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto sono o restano abrogate le disposizioni elencate nell'allegato A, e salva l'applicazione dei commi 14 e 15 dell'articolo 14 della L. 28 novembre 2005, n. 246"; secondo l'art. 85 del medesimo D.L., pubblicato nella Gazzetta Uff. del 25/06/2008, n.147, il decreto legge è entrato in vigore "il giorno stesso della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana". E' quindi indubbio che il credito per oneri accessori degli anni dal 2001 al 2008 è sottoposto alla prescrizione biennale. Nel caso di specie, però, la (...) S.p.A. chiede il pagamento di somme (canoni e oneri accessori) dal 2013, quindi non può trovare applicazione la risalente normativa invocata da (...) e (...). Ciò significa che trova applicazione il termine quinquennale di cui all'art. 2948 c.c. Sul punto la (...) S.p.A. dimostra l'interruzione della prescrizione una prima volta con diffida di pagamento pervenuta ai destinatari il 23.11.2016 (cfr. allegato 21 al ricorso per decreto ingiuntivo) e una seconda volta con diffida di pagamento pervenuta ai destinatari il 15.07.2021 (cfr. allegato 22 al ricorso per decreto ingiuntivo) così che i termini risultano interrotti.

Pertanto, l'eccezione di prescrizione risulta infondata.

Con il secondo motivo di opposizione (...) e (...) eccepiscono il difetto di prova delle somme richieste a titolo di oneri accessori. Per vero, però, la (...) S.p.A. produce (cfr. allegati da 6 a 19 al ricorso per decreto ingiuntivo) i verbali di assemblea di approvazione dei bilanci e dei rendiconti consuntivi. In detta materia il riparto dell'onere della prova è stato così delineato dalla Suprema Corte: "In tema di locazione di immobili urbani, il locatore che convenga in giudizio il conduttore per il pagamento delle spese condominiali ex art. 9 della L. n. 392 del 1978 adempie il proprio onere

probatorio producendo i rendiconti dell'amministratore approvati dai condomini, mentre spetta al conduttore l'onere di sollevare specifiche contestazioni in ordine alle varie partite conteggiate, prendendo a tale scopo visione dei documenti giustificativi oppure ottenendone l'esibizione a norma dell'art. 210 c.p.c." (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 29329 del 2019). Come visto (...) S.p.A. ha assolto detto onere probatorio così che il relativo motivo di contestazione appare infondato.

In conclusione, l'opposizione deve essere rigettata e deve essere confermato il decreto ingiuntivo 1576/2022 del 28.01.2022.

4. Sulle spese

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in conformità al D.M. n. 55 del 2014 utilizzando il parametro dei procedimenti di cognizione innanzi al Tribunale di valore tra Euro 52.000,00 ed Euro 260.000,00 eliminando la fase istruttoria che non si è tenuta e applicando i minimi stante la scarsa complessità delle questioni trattate. Pertanto, (...) e (...), in solido tra loro, devono essere condannati alla rifusione delle spese di lite in favore della (...) S.p.A., che si liquidano in Euro 4.217,00 per compensi ed Euro 632,55 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando sulla causa specificata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

rigetta l'istanza di concessione dei termini ex art. 183, comma 6, c.p.c.

rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo 1576/2022 del 28.01.2022 e lo dichiara definitivamente esecutivo;

condanna (...) e (...), in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore della (...) S.p.A., che si liquidano in Euro 4.217,00 per compensi ed Euro 632,55 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

Così deciso in Roma il 2 marzo 2023.

Depositata in Cancelleria il 2 marzo 2023.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 2 marzo 2023

Massima redazionale

Locazione immobili urbani - Spese condominiali - Azione giudiziale locatore - Onere prova - Produzione rendiconto

In tema di locazione di immobili urbani, il locatore che convenga in giudizio il conduttore per il pagamento delle spese condominiali ex art. 9 della L. 27 luglio 1978 n. 392 adempie il proprio onere probatorio producendo i rendiconti dell'amministratore approvati dai condòmini, mentre spetta al conduttore l'onere di sollevare specifiche contestazioni in ordine alle varie partite conteggiate, prendendo a tale scopo visione dei documenti giustificativi oppure ottenendone l'esibizione a norma dell'art. 210 c.p.c.