

App. Campobasso, Sent., 13-10-2017

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI CAMPOBASSO

La Corte di Appello di Campobasso, collegio civile, riunita in camera di consiglio, composta dai magistrati:

dr. Maria Grazia D'Errico - Presidente

dr. Rita Carosella - Consigliere

dr. Gianfranco Placentino - Consigliere Relatore

all'udienza del 4.10.17 ha pronunciato, mediante lettura del dispositivo in udienza, la seguente

SENTENZA

nel procedimento n. 441/2016 R.G. di appello avverso la sentenza n. 454/16 pubblicata il 30.5.16 dal Tribunale di Isernia in composizione monocratica nel procedimento n. 54/2015 R.G.,

avente ad oggetto: pagamento oneri condominiali e restituzione spese registrazione

TRA

G.A. (C.F. (...)),

G.G. (C.F. (...)),

con il patrocinio dell'avv. e, elettivamente domiciliate presso l'avv. con studio in Campobasso in

APPELLANTI

E

I.C. (C.F. (...))

con il patrocinio dell'avv. elettivamente domiciliata in Isernia presso il difensore

AVV., IN PROPRIO, quale procuratore antistatario

APPELLATI

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con sentenza n. 454/16 pubblicata il 30.5.16 il Tribunale di Isernia in composizione monocratica nel procedimento n. 54/2015 R.G., decidendo definitivamente sull'opposizione proposta da G.A. e G.G. nei confronti di I.C. con ricorso depositato in data 19.1.15, rigettava l'opposizione e per l'effetto confermava il decreto ingiuntivo opposto n. 1352/14 dichiarandolo esecutivo nei confronti di G.A. e G.G., quali eredi con beneficio di inventario di S.M. e solo relativamente alla quota di eredità ex art. 752 c.c. e nei limiti dei beni ad essi pervenuti ex art. 490 c.c., condannando le opposenti in solido al pagamento delle spese di lite, con distrazione al procuratore antistatario.

Avverso tale pronuncia proponevano appello G.A. e G.G. con ricorso depositato in data 1.9.16, chiedendo che, in riforma dell'impugnata sentenza, la Corte volesse così provvedere:

1) in riforma della sentenza impugnata revocare e/o annullare il decreto ingiuntivo n. 1352/2014 R.G.AC emesso dal Tribunale di Isernia a favore della signora I.C. nei confronti di G.G. e di G.A., in quanto palesemente improponibile o comunque infondato in fatto e diritto;

2) in via subordinata disporre la compensazione del spese del giudizio;

3) con vittoria di spese diritti ed onorari del doppio grado di giudizio.

Costituitisi in giudizio, gli appellati contestavano l'infondatezza dell'appello chiedendone il rigetto, con vittoria delle spese del presente grado di giudizio.

All'udienza collegiale del 4.10.17 la causa, sulle conclusioni di cui in epigrafe, veniva decisa mediante lettura del dispositivo in udienza.

In diritto:

A) Con il primo motivo di appello le appellanti hanno contestato la decisione del giudice di prime cure nella parte in cui non ha ritenuto configurabile il frazionamento del credito, facendo rilevare che I.C. sulla base di un unico contratto di locazione aveva ottenuto due decreti ingiuntivi, uno relativo a canoni di locazione, non corrisposti, l'altro in relazione al pagamento di quote condominiali e spese di registrazione; in conseguenza le due domande giudiziali, che avevano ad oggetto una frazione di un unico credito, erano da dichiararsi improponibili; in via graduata doveva essere disposta la compensazione delle spese di lite in ragione dell'avvenuto frazionamento del credito.

Ritiene la Corte che il motivo sia infondato.

Questa Corte ha già emesso sentenza in data 5 aprile 2017 nel procedimento di appello n. 261/16 RG tra le medesime parti, relativo all'omesso pagamento dei canoni di locazione, cui si fa integrale riferimento, stabilendo l'insussistenza del dedotto frazionamento del credito e, conseguentemente, l'insussistenza della dedotta inammissibilità della domanda proposta dalla locatrice nei confronti della parte conduttrice.

Deve essere ribadito che le due domande separate proposte hanno oggetto diversi e distinti diritti di credito, ovvero il pagamento dei canoni di locazione, da una parte, e il pagamento degli oneri accessori e della quota di spese di registrazione del contratto, dall'altra.

Sussiste anche l'interesse in capo al creditore alla tutela processuale frazionata, derivante anche dal diverso regime di prescrizione relativo alle domande proposte.

Infine va dato rilievo al fatto che il giudice di prime cure ha disposto di fatto la riduzione di un mezzo delle spese di entrambi i giudizi di opposizione, liquidando la somma di Euro 810,00 per compensi professionali (D.M. n. 55 del 2014 - scaglione fino ad Euro 5200-fasi di studio, introduttiva e trattazione - riduzione di un mezzo).

B) Con il secondo motivo di appello le appellanti lamentano la mancanza di prova dell'esistenza del credito, in relazione ai soli oneri condominiali, facendo rilevare che la sentenza impugnata è totalmente carente in motivazione; parte appellante ha fatto rilevare che la conduttrice non aveva mai comunicato alcun documento circa la quantificazione dei presunti oneri accessori condominiali e non aveva fornito alcuna documentazione al riguardo, come i bilanci preventivi e consuntivi delle spese di condominio o le bollette di fornitura dell'energia elettrica e del gas, il verbale di approvazione ecc..

Ritiene la Corte che il motivo sia fondato.

Dalla lettura degli atti del procedimento è dato di evincere che il decreto ingiuntivo opposto è stato emesso in relazione alla somma di Euro 1583,29 quale rimborso quote condominiali a carico dell'inquilino ed in relazione alla somma di Euro 328,64, quale quota delle spese di registrazione del contratto imputabile al conduttore, spese tutte anticipate dal locatore.

In relazione alle contestazioni sollevate da parte opponente il giudice di prime cure ha erroneamente fondato la prova del credito del locatore sulla base del contratto di locazione, senza considerare che il credito non era costituito dal pagamento dei canoni, ma dal rimborso delle spese anticipate dal locatore, sul quale incombeva il relativo onere probatorio, senza nulla motivare circa le espresse contestazioni di mancanza di valida prova documentale in ordine al quantum degli oneri accessori richiesti con il decreto ingiuntivo.

Parte locatrice in fase monitoria si è limitata a produrre:

la relazione dell'amministratore G. del 29 settembre 2014;

i solleciti dell'amministratore del condominio e del locatore agli inquilini per il pagamento delle quote condominiali;

le ricevute di pagamento del spese di registrazione del contratto per gli anni 2011-2014.

Nel procedimento di opposizione parte locatrice ha prodotto:

copia degli assegni del 2 settembre 2014 e del 30 novembre 2013 intestati al condominio, asseritamente attestanti il pagamento delle spese condominiali a carico delle opponenti e sostenute da parte opposta;

attestazione dell'amministratore del condominio sulle somme imputabili al conduttore e pagate dal locatore.

Ritiene la corte che parte locatrice non abbia assolto l'onere probatorio su di lei gravante in ordine alla restituzione delle spese per oneri condominiali anticipate.

La Cassazione, con sentenza n. 20348 del 28/09/2010, ha stabilito che in tema di locazione di immobili urbani, qualora il conduttore, convenuto in giudizio per il mancato pagamento di oneri condominiali, contesti che il locatore abbia effettivamente sopportato le spese di cui chiede il rimborso o ne abbia effettuato una corretta ripartizione, incombe al locatore stesso, ai sensi dell'art. 2697 cod. civ., dare la prova dei fatti costitutivi del proprio diritto, i quali non si esauriscono nell'aver indirizzato la richiesta prevista dall'art. 9 della L. n. 392 del 1978, necessaria per la costituzione in mora del conduttore e per la decorrenza del bimestre ai fini della risoluzione, ma comprendono anche l'esistenza, l'ammontare e i criteri di ripartizione del rimborso richiesto.

In relazione a tale ultimo aspetto, nel giudizio in cui si controverta sul mancato pagamento di oneri accessori, 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 (Cass. civ. Sez. III, Sent. 10-11-2016, n. 22899).

Parte opposta, stante l'espressa contestazione della parte opponente, avrebbe dovuto esibire le delibere condominiali di approvazione dei criteri di riparto ed i documenti dimostrativi degli esborsi eseguiti, mentre si è limitata ad esibire delle attestazioni dell'amministratore e delle copie di assegni che recano importi di denaro che neanche coincidono con le somme richieste in restituzione, e che possono essere attinenti ad altri pagamenti effettuati in favore del condominio.

Ne consegue che deve essere ritenuto non assolto l'onere probatorio in ordine agli oneri accessori.

Riguardo le spese di registrazione - non sono stati specificamente contestati i documenti esibiti in fase monitoria (ricevute di pagamento delle spese di registrazione del contratto), che attestano il relativo pagamento, atteso che le contestazioni effettuate hanno riguardato unicamente il rimborso degli oneri condominiali.

Ne consegue che il motivo di appello deve essere accolto unicamente in relazione al rimborso degli oneri condominiali e l'opposizione deve essere parzialmente accolta.

Ne deriva che deve ritenersi accertato e dovuto il pagamento del rimborso delle sole spese di registrazione.

Avuto riguardo all'accoglimento parziale dell'impugnazione e dell'opposizione, ricorrono giusti motivi per disporre l'integrale compensazione delle spese del doppio grado di giudizio.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Campobasso, nella composizione di cui al verbale di udienza del 4.10.17, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da G.A. e G.G., avverso la sentenza n. 454/16

pronunciata dal Tribunale di Isernia - in composizione monocratica - depositata in data 30.5.16, nel procedimento n. 54/15 R.G., uditi i procuratori delle parti, così provvede:

- 1) accoglie, per quanto di ragione, l'appello e, in parziale riforma della sentenza appellata e previa revoca del decreto ingiuntivo opposto, in parziale accoglimento dell'opposizione, condanna G.A. e G.G., quali eredi beneficiati di S.M., al pagamento in favore di I.C. della somma di Euro 328,64, per le causali indicate in motivazione, oltre interessi legali dalla domanda all'effettivo soddisfo, ed in ogni caso entro il limite della quota di eredità ex art. 752 c.c. e nel limite del valore dei beni ad essi pervenuti ex art. 490 c.c.;

- 2) compensa integralmente le spese del doppio grado di giudizio.

Così deciso in Campobasso, nella camera di consiglio della sez. civile della Corte d'Appello, in data 4 ottobre 2017.

Depositata in Cancelleria il 13 ottobre 2017.