

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

IL TRIBUNALE

In composizione monocratica, in persona del giudice Lucia Sebastiani,  
all'udienza del 27 febbraio 2018 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

(ai sensi dell'art. 429 c.p.c.)

nella causa iscritta al n. 2143/2016 R.G.A.C., avente ad oggetto: OPPOSIZIONE  
A DECRETO INGIUNTIVO N. 584/2016 e promossa

DA

(...) SAS, in persona del suo legale rappresentante, elettivamente domiciliata  
presso lo studio degli avv. BA.PA. e FI. che la rappresentano e difendono per  
delega in atti

- RICORRENTE OPPONENTE -

CONTRO

(...) elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. BE.MA., che lo  
rappresenta e difende per delega posta a margine della comparsa di costituzione

- CONVENUTO OPPOSTO -

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società (...) S.a.s. ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n.  
584/2016, emesso in data 24.5.2016 per l'importo di Euro 15.290,21, a titolo di  
oneri condominiali gravanti sul conduttore, relativi al periodo 2009 - 2014 e  
anticipati del ricorrente (...), procuratore generale di (...) e (...), proprietari e  
locatori dei fondi commerciali condotti in locazione della opponente.

L'opponente deduce quali motivi di opposizione: la mancata convocazione della stessa alle assemblee condominiali nelle quali avrebbe avuto diritto di voto in luogo del proprietario per quanto attiene alle spese ed alle modalità di gestione del servizio di riscaldamento ex artt. 10 e 41 L. n. 392 del 1978, nonché la mancata comunicazione delle relative delibere anche ai fini dell'impugnazione delle stesse, trattandosi di delibere annullabili; l'esistenza di un contezioso tra la società ricorrente e il Condominio avente ad oggetto risarcimento per danni, imputati a quest'ultimo, per importi ben superiore a quelli indicati quali spese gravanti sul conduttore; la non esigibilità del credito in quanto il locatore non avrebbe mai adempiuto alla richiesta del conduttore ex art. 9 L. n. 392 del 1978 di ottenere entro due mesi l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione e di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

L'opponente ha quindi eccepito in compensazione il proprio maggior credito risarcitorio ex artt. 1578 e 1581 c.c. (pur ancora soggetto ad accertamento giudiziario).

Si è costituito l'opposto chiedendo il rigetto dell'opposizione e rilevando in particolare la propria estraneità al giudizio risarcitorio pendente unicamente tra la società opponente e il Condominio, l'inesistenza di delibere con le quali sono state decise modalità di gestione del servizio condominiale, ed infine l'avvenuta comunicazione, prima della proposizione del ricorso monitorio di tutti i consuntivi generali, dapprima direttamente dall'amministratore del condominio, in seguito da parte dei proprietari locatori, e in ultimo del riepilogo generale con pec in data 24/3/2015.

Certamente destituita di fondamento è l'eccezione di compensazione avanzata da parte opponente, avente ad oggetto crediti fatti valere tra soggetti diversi (nell'un caso tra locatore e conduttore, nell'altro tra conduttore e condominio).

Quanto alle ulteriori doglianze si rileva quanto segue.

L'art. 10 della L. n. 392 del 1978, non innovato dalla recente riforma del condominio ed applicabile ex art. 41 stessa legge anche alla locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, prevede il diritto del conduttore di intervenire in luogo del proprietario nelle delibere dell'assemblea condominiale

relative alle spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria

Trattasi di norma eccezionale, in quanto prevede introduce un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al proprietario nelle assemblee dei condomini convocate per deliberare su specifici punti dell'ordine del giorno (e cioè le spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria)

Proprio perché norma eccezionale, la stessa deve ritenersi applicabile solo all'ipotesi espressamente prevista senza possibilità di interpretazione estensiva.

Pertanto la stessa non può trovare applicazione nel caso in cui la delibera abbia avuto ad oggetto non spese di gestione e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento, bensì la mera ripartizione delle spese condominiali e tra queste quelle dei consumi relativi al riscaldamento condominiale.

A norma dell'art. 9 L. n. 392 del 1978, "sono interamente a carico del conduttore salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni).

Nel caso di specie è la stessa opponente a rilevare al riguardo che la maggiore parte del debito attiene al "riscaldamento, unico servizio condominiale prestato ai fondi condotti in locazione".

Del resto non risulta (e nemmeno parte opponente ha fornito la prova contraria) che l'assemblea condominiale del Condominio in cui si trova l'immobile oggetto di locazione abbia assunto nel periodo interessato deliberare aventi ad oggetto modalità di gestione del servizio di riscaldamento, che possano aver comportato spese maggiori o ulteriori (cioè diverse) in aggravio al conduttore, rispetto a quelle sostenute negli anni precedenti (si rileva al riguardo che il contratto di locazione risale al 2000 e che non risultano pendenze pregresse al 2009).

Parimenti il conduttore ha diritto di partecipare (senza facoltà di voto) alle assemblee in cui si discuta delle modifiche degli altri servizi comuni: anche in questo caso dunque si fa riferimento all'ipotesi di modifiche, che possano

comportare aggravati di spese per il condominio, e non anche all'ipotesi di spese ordinarie (o per i consumi) gravanti sul conduttore.

Ciò non significa che il conduttore sia privo di tutela riguardo al diritto di controllare le spese allo stesso imputate.

Infatti il conduttore ha diritto, prima di effettuare il pagamento, di ottenere l'indicazione specifica delle spese a suo carico con la menzione dei criteri di ripartizione ed il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi ex art. 9 L. n. 392 del 1978.

Ed al riguardo si rileva che, per giurisprudenza consolidata ed incontrastata, "il locatore il quale convenga in giudizio il conduttore per il pagamento delle spese condominiali ex art. 9 L. 27 luglio 1978, n. 392 adempie il proprio onere probatorio producendo i rendiconti dell'amministratore approvati dai condomini, mentre spetta al conduttore l'onere di specifiche contestazioni in ordine alle varie partite conteggiate, prendendo all'uopo visione dei documenti giustificativi ovvero ottenendone l'esibizione a norma degli artt. 210 e ss. cod. proc. civ." (così Cass. sez. III sent. n 5485 del 4.6.1998, Cass. sez. III sent. n. 6202 del 29.3.2004)

Nel caso di specie da un lato il locatore ha consegnato al conduttore i riparti consuntivi delle quote condominiali ordinarie, relativi al periodo in contestazione, indicanti i rispettivi millesimi e le specifiche voci di spesa, redatti dall'amministratore e da questi attestati come conformi all'originale, dall'altro la società (...) S.a.s. non ha formulato alcuna specifica contestazione in ordine alle partite conteggiate, limitando a dolersi della propria mancata convocazione all'assemblea condominiale ed al fatto che non le sarebbe stata consegnata ulteriore documentazione, da richiedersi tuttavia al Condominio e non al locatore; né vi è prova che alcuna richiesta in tale senso sia stata avanzata dal 2009 ad oggi al Condominio (nonostante che a partire dal giugno 2013 è stato sancito il diritto del conduttore di visionare la documentazione condominiale e di estrarre copie dei documenti giustificativi delle spese ai sensi dell'art. 1130 bis c.c., introdotto dalla L. n. 220 del 2012).

Né è giustificabile l'inerzia nel pagamento degli oneri condominiali protrattasi per anni da parte del conduttore che, trincerandosi dietro la deduzione dell'inadempimento dell'onere del locatore di comunicargli tempi e luoghi

dell'assemblea condominiale, alla quale il conduttore ritiene di aver diritto di partecipare, una volta a conoscenza dei rendiconti approvati dalla stessa non adotti alcuna iniziativa utile al fine di accertare dapprima se effettivamente fosse davvero sussistente un suo diritto alla partecipazione all'assemblea alla luce degli argomenti dalla stessa trattati, e quindi se le poste di spese indicate fossero o meno effettivamente dovute, pur essendo suo diritto - ed onere - quello di prendere visione della documentazione condominiale per controllare la singola tipologia egli oneri condominiali allo stesso imputati e la legittimità dell'imputazione degli stessi.

L'opposizione è dunque destituita di fondamento e va pertanto rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate alla stregua del D.M. n. 55 del 2014 (secondo l'interpretazione già data da Cass. S.U. n. 17405 del 12.10.2012, richiamata anche da Cass. sez. L. n. 18920 del 5.11.2012 al precedente D.M. n. 140 del 2012), tenuto conto dello scaglione di riferimento e della minima attività processuale espletata sia nella fase istruttoria che nella fase decisionale.

P.Q.M.

Il Tribunale, in persona del giudice monocratico, visti gli artt. 429, 447 bis c.p.c., definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, nella causa iscritta al n. 2143/2016 R.G.A.C., avente ad oggetto: Opposizione a decreto ingiuntivo n. 584/2016 così provvede:

**RIGETTA** l'opposizione proposta avverso il decreto ingiuntivo n. 584/2016, che conferma e dichiara definitivamente esecutivo;

**CONDANNA** parte opponente al pagamento delle spese processuali sostenute da parte opposta, liquidate in Euro 2.500,00 per compenso professionale oltre rimborso forfetario spese generali, Iva e Cpa come per legge.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza

Così deciso in La Spezia il 27 febbraio 2018.

Depositata in Cancelleria il 27 febbraio 2018.