

Tribunale Taranto, Sezione 2 civile

Sentenza 14 giugno 2019, n. 1607

Integrale

Condominio - Lastrico solare - Funzione - Copertura - Manutenzione - Ripartizione -
Spese - Responsabilità - Condominio

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Taranto, Seconda Sezione Civile in composizione monocratica, in persona del giudice Alberto Munno, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta il 22 luglio 2016 nel ruolo generale affari contenziosi sotto il numero d'ordine 5736 dell'anno 2016

TRA

(...) (c.f. (...)), elettivamente domiciliato in Via (...) a Taranto presso lo studio dell'Avv. Ma.Va. (c.f. (...)) dalla quale è rappresentata e difesa come da mandato in atti;

Ingiunto ed opponente

CONTRO

(...) (c.f. (...)), elettivamente domiciliata in Via (...) a Taranto presso lo studio dell'Avv. Ma.Lo. (c.f. (...)) dal quale è rappresentato e difeso come da mandato in atti;

Ricorrente per ingiunzione ed opposto

E NEI CONFRONTI DI

Condominio Via (...). (c.f. (...)), elettivamente domiciliato in Viale (...) a Taranto presso lo studio dell'Avv. Lu.Ca. (c.f. (...)) dalla quale è rappresentato e difeso come da mandato in atti;

Terzo chiamato in garanzia

MOTIVI DELLA DECISIONE

I. - La presente sentenza viene redatta senza la concisa esposizione dello svolgimento del processo e con una motivazione consistente nella succinta enunciazione dei fatti rilevanti della causa e delle ragioni giuridiche della decisione, anche con riferimento a precedenti conformi, così come previsto dagli artt. 132 n. 4) c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., nel testo introdotto rispettivamente dagli artt. 45 e 52 della L. n. 69 del 18 giugno 2009, trattandosi di disposizioni applicabili anche ai procedimenti pendenti in primo grado alla data di entrata in vigore della (cioè il L. 4 luglio 2009) ai sensi dell'art. 58 comma 2 della predetta legge.

Pur se superflua, perché la sentenza semplificata è l'effetto di una disposizione legislativa, tale premessa appare opportuna, trattandosi di una innovazione recente, che modifica la tecnica diffusa di far ricorso a moduli compilativi più complessi, anche nella parte in fatto solitamente denominata come "svolgimento del processo".

Ovviamente la redazione della motivazione obbedisce innanzitutto al dovere di ossequio verso l'art. 111 della Costituzione che al comma 6 della vigente formulazione dispone "Tutti i provvedimenti giurisdizionali devono essere motivati", così facendo obbligo di esplicitare i punti fondamentali del processo logico - giuridico che ha condotto alla decisione, ed al consequenziale obbligo imposto dall'art. 112 c.p.c. al giudice di pronunciare su tutti i capi autonomi di domanda e su tutte le eccezioni ritualmente sollevate dalle parti su questioni non rilevabili di ufficio; purché, naturalmente, i primi e le seconde siano entrambi proposti entro i termini imposti dalla maturazione delle c.d. preclusioni assertive, coincidenti con lo spirare della fase di trattazione della causa di cui all'art. 183 c.p.c., essendo la tardiva proposizione rilevabile anche d'ufficio e pur in assenza di opposizione della controparte, mentre il mancato rilievo non integra il vizio di omessa pronuncia poiché nessun potere-dovere incombe sul giudice per effetto della formulazione di domande inammissibili.

Nella stesura della motivazione si è altresì tenuto conto dell'insegnamento giurisprudenziale secondo cui questa deve consistere nella esposizione delle argomentazioni in fatto ed in diritto poste a fondamento della adottata decisione, fedelmente riprodotte dell'iter logico-giuridico seguito dal giudice, senza necessità di soffermarsi nella disamina di tutte le argomentazioni sviluppate dalle parti, che debbono così intendersi come ritenute non pertinenti e non risolutive ai fini della definizione del giudizio qualora non espressamente richiamate nei motivi della decisione.

Ugualmente è a dirsi in relazione all'obbligo di motivare sulla valutazione del materiale probatorio raccolto, che non deve certamente avvenire passando analiticamente in rassegna tutte le risultanze istruttorie ma, in un ordinamento giuridico che non conosce una gerarchia tra i mezzi di prova e che limita a poche ipotesi i casi di c.d. prova vincolante, consentendo la formazione del libero convincimento del giudice anche sulla base di una prova meramente presuntiva che sia in contrasto con le altre acquisite, e anche sulla scorta del solo comportamento processuale ed extraprocessuale della parte, deve consistere nella semplice indicazione degli elementi che hanno condotto il giudicante al convincimento esternato nella decisione, dovendosi ritenere implicitamente disattesi quelli non espressamente richiamati e che con i primi siano incompatibili.

Dalla inconfigurabilità di un obbligo di confutare analiticamente ogni argomentazione in fatto e diritto sviluppata dalle parti di causa, discende la insussistenza di ogni ipotesi di omessa pronuncia quando il giudice adotti nel dispositivo una statuizione di accoglimento o rigetto su di un autonomo capo di domanda, formulandola anche solo implicitamente mercè l'assorbimento in altre statuizioni decisorie incompatibili, e pur in assenza di una apposita argomentazione nella parte motiva.

II.- Con la domanda introduttiva formulata nella speciale forma monitoria di cui agli artt. 633 e ss. c.p.c., (...) deduceva: 1) di aver concesso in locazione a (...) l'immobile per civile abitazione sito al quinto piano dello stabile condominiale ubicato in Via (...) a Taranto, pattuendo un canone originario di Euro 337,70 mensili successivamente elevato ad Euro 408,00 mensili per effetto della rivalutazione I.S.T.A.T.; 2) di aver patito l'inadempimento contrattuale del conduttore resosi moroso nel pagamento dei canoni sebbene invitato all'adempimento anche a mezzo di solleciti formali; 3) di aver intimato lo sfratto per morosità che veniva convalidato il 30 settembre 2015, conseguendone la disponibilità il 10 marzo 2016; 4) che il conduttore aveva in particolare accusato morosità in relazione ai mesi di marzo 2015, gennaio e febbraio 2016 ed ai primi 10 giorni di marzo 2016, oltre al debito per indennità di occupazione senza titolo dell'immobile ed al debito per il procedimento di sfratto per morosità pari ad Euro 1170,00, al debito per spese della fase esecutiva pari ad Euro 1073,92.

Concludeva chiedendo la condanna del sig. (...) al pagamento in proprio favore della somma di Euro 3603,92 oltre agli accessori come per legge.

Con decreto n. 830/2016 emesso il 19 aprile 2016 il Tribunale di Taranto accoglieva la domanda così motivando: "...ritenuta la propria competenza ed applicati gli art. 633 e ss c.p.c. INGIUNGE..."

Avverso il predetto decreto proponeva opposizione (...) deducendo: 1) la nullità e/o inesistenza della notifica del D.I. opposto; 2) illegittimità del decreto ingiuntivo, non essendo mai sottratto all'adempimento delle obbligazioni assunte; 3) infondatezza della domanda di condanna in quanto priva di riferimento ai danni subiti da esso opponente e dalla di lui famiglia; 4) responsabilità aggravata per lite temeraria ai sensi dell' art. 96 c.p.c.

Concludeva chiedendo la revoca del D.I. opposto per infondatezza, subordinatamente alla revoca per illegittimità per vizi di notifica, previa autorizzazione a proporre tardivamente l'opposizione a mezzo di apposita remissione in termini; in via riconvenzionale chiedeva la condanna del ricorrente al pagamento della somma di Euro 3500,00 a titolo di danni morali e/o materiali sofferti nella vicenda; in via subordinata chiedeva la compensazione col credito vantato dalla ricorrente e, in ogni caso, il ristoro delle spese di lite.

Si costituiva con comparsa di risposta (...) deducendo a propria difesa: 1) la tardività della opposizione proposta oltre il termine di cui all'art. 641 c.p.c.; 2) la preesistenza del contratto di locazione, stipulato nell'anno 2001, all'introduzione dell'obbligo di certificazione energetica introdotto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 192 del 2005 solo per i nuovi contratti stipulandi dal giugno 2013; 3) il buono stato di manutenzione dell'immobile così come consegnato al conduttore; 4) che le problematiche inerenti le infiltrazioni di umidità erano state esaminate ed affrontate dal Condominio con delibere e lavori eseguiti negli anni 2011 e 2015; 5) la riduzione ad Euro 2230,00 dell'importo richiesto a seguito del pagamento parziale effettuato dall'ingiunto in misura pari ad Euro 300,00; 6) l'insussistenza dei vizi inerenti la notifica dell'atto introduttivo.

Concludeva chiedendo: preliminarmente l'autorizzazione a chiamare in causa il Condominio di Via (...) dal quale intendeva essere garantita per il caso di accoglimento della domanda attrice; nel merito il rigetto della domanda attrice e la condanna dell'ingiunto al pagamento della somma di

Euro 2230,00 previa revoca del D.I. opposto.

Conseguita l'autorizzazione giudiziale alla chiamata del terzo ed integrato il contraddittorio, si costituiva con comparsa di risposta il Condominio di Via (...) deducendo: 1) la tardività dell'opposizione proposta dall'ingiunto; 2) l'assenza di fenomeni simili nelle altre unità immobiliari ubicate nello stabile; 3) l'esecuzione dei lavori idonei a fermare i fenomeni inizialmente rilevati dall'ingiunto.

III.- L'attore riconosce la provenienza dei fatti dannosi da componenti che costituiscono parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile del fabbricato condominiale ove è sito l'appartamento già condotto in locazione.

Non può inoltre ignorarsi quanto contenuto nel verbale di rilascio dell'immobile datato 10 marzo 2016 ove sembra potersi leggere:

"L'Avv. (...), presa visione dell'immobile, dichiara di trovarlo nel complesso in discreto stato manutentivo. L'Avv. (...) dichiara invece che l'immobile è in buono stato di conservazione ritinteggiato (dopo i lavori condominiali) e che non presenta alcun danno prendendo anche in considerazione la normale usura dovuta anche alla vetustà dell'appartamento"

Dalle dichiarazioni congiunte delle parti si evince così l'assenza di traccia dei fenomeni denunciati dal sig. (...), con tutta evidenza eliminati dagli efficaci interventi eseguiti dal Condominio.

Deve così ritenersi processualmente provato che le problematiche denunciate da (...) vi furono e trovarono soluzione negli interventi eseguiti dal condominio.

L'art. 2051 del codice civile, sotto la rubrica "danni cagionati da cosa in custodia" dispone:

"Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito."

L'art. 2053 c.c. costituisce una ipotesi speciale della precedente e, sotto la rubrica "rovina di edificio" dispone: "il proprietario di un edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione."

I danni provocati alle componenti interni dell'appartamento già condotto in locazione da (...) traggono così origine da componenti dello stabile condominiale di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., e sono affidati alla custodia del condominio tutto e dell'amministratore quale organo monocratico del condominio.

Il Tribunale di Taranto G.U. dott. Al.Mu., così affronta la questione nella sentenza emessa il 05 luglio 2013 nel processo vertito sotto il numero 424/2008 R.G. TRIB.:

"L'amministratore, inoltre, è a tanto obbligato dalla sua peculiare funzione di custode delle parti comuni del fabbricato, con l'obbligo di vigilare costantemente a che esse non siano causa di danni a terzi, inclusi i condomini come titolari di diritti su componenti del fabbricato di proprietà esclusiva. Ne consegue che la mancata approvazione del riparto delle spese è irrilevante al fine di paralizzare la doverosità ed indifferibilità dell'intervento manutentivo sulle parti comuni del fabbricato.....- omissis -....."

L'amministratore del condominio esercita così le funzioni di custode ex lege delle parti comuni del fabbricato, e deve vigilare affinché da queste non derivino danni per i terzi, inclusi gli stessi condomini quali proprietari di unità immobiliari all'interno dello stabile condominiale, ai sensi dell'art. 2051 c.c. che dispone: "Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito".

L'esclusione della responsabilità contrattuale della parte convenuta in qualità di locatore dell'immobile, sulla quale fonda la propria domanda la parte attrice, è affermata dal G.U. dott. Al.Mu. in Tribunale di Taranto, sentenza emessa l'08 febbraio 2013 nel procedimento vertito sotto il numero 2919/2001 RGT:

"Per l'aggravamento dello stato locativo dell'appartamento non potrebbe invocarsi la responsabilità del locatore per inadempimento dell'obbligo di mantenere la cosa in buono stato locativo di cui all'art.1575 n.2 cod. civ., 1576 c.c.

Invero è così provato - e peraltro riconosciuto pure dalla stessa parte attrice - che le condizioni dell'immobile si aggravarono proprio a causa delle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare condominiale.

Questa componente dell'immobile è sottratta al potere gestorio immediato del singolo condomino e, come parte comune del fabbricato, è assoggettato ai poteri degli organi condominiali collegiali (assemblea) e monocratici (amministratore), ai sensi degli artt.1130 e 1135 cod. civ.

Al proprietario - locatore può solo chiedersi di vigilare sulle condizioni dell'immobile di sua proprietà esclusiva e di attivarsi nell'ambito degli organi condominiali, del caso con il procedimento ex art. 1105 c.c. qualora si verificano situazioni di inerzia o di impossibilità di funzionamento- omissis -.....La convenuta, anzi, è essa stessa vittima della situazione dannosa verificatasi, in quanto l'inerzia e la lentezza del condominio nel procedere ai doverosi lavori di manutenzione delle parti comuni del fabbricato hanno integrato una fattispecie produttiva del c.d. danno dominicale

che ha attinto...- omissis-....., danneggiata come proprietaria esclusiva dell'appartamento attinto dal fenomeno, così come la sig.ra....- omissis -..... danneggiata come conduttrice titolare di diritto personale di godimento della cosa danneggiata.

Entrambe le parti del giudizio sono state così danneggiate prima dall'inerzia del condominio nell'assolvere ai propri doveri e, successivamente, dalle copiose precipitazioni che si sarebbero verificate.....- omissis -Queste hanno così prodotto una impossibilità parziale temporanea di adempimento della obbligazione di lasciar godere l'immobile in buono stato locativo, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1256 comma 2 c.c. ("Se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore, finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento."), 1258 comma 1 c.c. ("Se la prestazione è divenuta impossibile solo in parte, il debitore si libera dall'obbligazione eseguendo la prestazione per la parte che è rimasta possibile"), 1464 c.c. ("Quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta, e può anche recedere dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale."), 1575 e 1576 cod. civ.

Di tal che l'evento in parola:

a) manda esente il conduttore da ogni responsabilità per i danni e le lesioni subite dall'immobile a causa del predetto evento, ai sensi dell'art. 1588 c.c. e 1218 c.c.;

b) manda esente il locatore da responsabilità contrattuale per parziale indisponibilità dell'immobile provocata dall'alluvione e nel tempo necessario al ripristino dello stato dei luoghi, avendo per il predetto lasso temporale adempiuto con la disponibilità della porzione dell'immobile non colpita dall'evento fortuito ex art. 1258 c.c.;

c) manda esente il locatore dalla responsabilità per i danni sofferti dal conduttore alla persona ed al patrimonio, essendo questi imputabili a causa non imputabile al locatore, ma semmai all'appaltatore o al committente condominio per colpa in eligendo o colpa in committendo;

d) da diritto al conduttore di chiedere la riduzione della propria prestazione in proporzione alla sofferta riduzione della cosa locata ai sensi dell'art. 1464 c.c.;"

Ne consegue che, in applicazione delle predette norme giuridiche l'ex conduttore (...) e l'ex locatore (...) appaiono non già l'uno contro l'altra armati quanto, piuttosto, entrambi vittime di uno stesso evento dannoso ascrivibile al fatto del condominio e dell'amministratore.

"In qualità di organo monocratico del condominio, l'amministratore è legato da rapporto contrattuale riconducibile nel paradigma del mandato ex art.1703 e ss. cod. civ. nei confronti dei condomini uti singuli, e, pertanto, legato ai mandanti da un vincolo negoziale potenzialmente fonte a proprio carico della responsabilità contrattuale riconducibile nell'alveo dell'art. 1218 cod. civ., in relazione agli obblighi di cui agli articoli 1708, 1709 e 1710 cod. civ.

L'amministratore, quale organo monocratico del condominio, assume funzione sia di gestore che di custode delle parti comuni del fabbricato, con l'obbligo di vigilare costantemente a che esse non siano causa di danni a terzi, inclusi i condomini come titolari di diritti su componenti del fabbricato di proprietà esclusiva.

Siffatta funzione di gestione, custodia e vigilanza, è connotata dall'immanenza del potere-dovere di compiere atti conservativi dei diritti parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1130 c.c., e di vigilare sull'uso che i singoli facciano delle parti comuni.

Dall'inadempimento di questi obblighi, e, più in generale, dall'inadempimento dell'obbligo di profondere la diligenza del buon padre di famiglia nell'espletamento dell'incarico, può sorgere a carico dell'amministratore una responsabilità commissiva mediante omissione, di natura contrattuale in quanto caratterizzata dalla trasgressione al dovere di profondere la diligenza adempitiva esigibile secondo la natura professionale dell'incarico espletato ai sensi degli artt. 1176 comma 2 c.c. e 1710 c.c., cui sia etiologicamente derivabile un fatto dannoso a carico del condominio o di terzi, inclusi tra questi i singoli condomini che possano risentire pregiudizio alle cose oggetto dei diritti individuali per il fatto illecito dell'amministratore. Il pendant alla responsabilità omissiva è costituito dal potere di procedere ex se alla esecuzione di lavori straordinari anche in caso di difetto di preventiva deliberazione, salvo la ratifica successiva da parte dell'assemblea, ed anche nella ipotesi in cui questi non si appalesino come indifferibili ed urgenti. Ed a fortiori è a tanto legittimato quando la delibera di esecuzione e di approvazione della spesa già esista, con inequivoci riferimenti all'indifferibilità ed urgenza dell'intervento, e difetti solo il riparto interno tra gli obbligati che, in quanto atto meramente esecutivo di una decisione già esistente nel mondo del diritto, inerisce il mero procedimento contabile di liquidazione della spesa ed è agevolmente surrogabile con l'applicazione dei criteri meccanici desunti dallo strumento tabellare, laddove, come nel caso di specie, esistente. Questo potere amplissimo concede all'amministratore lo spazio necessario alla concreta operatività degli obblighi di cui è portatore il munus rivestito e, sotto diverso profilo, lo rende corresponsabile con la comunità condominiale quando, dalla inesecuzione dei poteri funzionali in parola, i terzi abbiano a risentire pregiudizio. In tali frangenti l'amministratore ben può essere evocato in giudizio in solido con il condominio, configurandosi una corresponsabilità solidale, anche a diverso titolo, secondo il modello normativo di cui all'art. 2055 cod. civ.. Infondata è, pertanto, la eccezione di carenza di legittimazione passiva" (Così il giudice monocratico dott. Al.Mu. in Tribunale di Taranto, sentenza emessa il 01 dicembre 2011 nel procedimento n. 6687/2006 RCT)

In conclusione l'evento dannoso è stato determinato da vizi strutturali o carenze manutentive delle parti comuni ex art. 1117 c.c. del fabbricato condominiale e, pertanto, è responsabile del fatto il condominio e, in solido con questi, l'amministratore condominiale, anche soggetto all'azione di rivalsa nel rapporto interno contrattuale.

L'unico evento dannoso ha attinto le sfere giuridiche sia dell'ex conduttore (...) e sia dell'ex locatore (...): entrambi sono così vittime del fatto illecito del Condominio, ed entrambi legittimati a chiedere a quest'ultimo il ristoro dei danni sofferti.

L'attore (...) non sembra avere esteso la domanda contro il Condominio chiamato in giudizio da (...) nell'azione di c.d. garanzia impropria o rivalsa.

L'art. 183 comma 5 del c.p.c. dispone:

"Nella stessa udienza (di trattazione ex art. 183 c.p.c., n.d.r.) l'attore può proporre le domande e le eccezioni che sono conseguenza della domanda riconvenzionale o delle eccezioni proposte dal convenuto. Può altresì chiedere di essere autorizzato a chiamare un terzo ai sensi degli articoli 106 e 269 terzo comma, se l'esigenza è sorta dalle difese del convenuto."

(...) ricorrente per ingiunzione ed opposta, attrice in senso sostanziale nel giudizio di opposizione a D.I., si è avvalsa di tale facoltà.

(...), ingiunto e convenuto in senso sostanziale, non ha proposto alcuna domanda contro il Condominio, né lo ha originariamente evocato in giudizio chiedendone la condanna ai danni che assume prodotti dalle parti comuni del fabbricato per disgregazione o rovina ai sensi degli artt. 2051 e 2053 del codice civile.

Nel giudizio così proposto la locatrice (...) avrebbe potuto dispiegare intervento volontario ex art. 105 affiancando la propria domanda a quella dell'ex conduttore (...) secondo le regole dell'intervento adesivo autonomo, essendo il sig. (...) danneggiato come conduttore e la sig.ra (...) danneggiata come proprietaria dell'immobile locato.

Neppure potrebbe ipotizzarsi una ipotesi di solidarietà passiva tra il locatore - proprietario dell'immobile interessato dai fenomeni dannosi ed il Condominio proprietario delle parti comuni del fabbricato dalle quale abbia tratto origine il fenomeno dannoso, non risultando applicabile in tale frangente l'art. 2055 del codice civile che, sotto la rubrica "responsabilità solidale", così dispone:

"Se il fatto dannoso è imputabile a più persone, tutte sono obbligate in solido al risarcimento del danno. Colui che ha risarcito il danno ha regresso contro ciascuno degli altri nella misura determinata dalla gravità della rispettiva colpa e dall'entità delle conseguenze che ne sono derivate. Nel dubbio le singole colpe si presumono uguali."

Per ritenere che la locatrice-proprietaria dell'immobile locato sia corresponsabile con il Condominio occorrerebbe affermare che il fatto dannoso, ovvero sia la degenerazione delle parti comuni del fabbricato, sia ad essa imputabile, ovvero sia che la locatrice-proprietaria abbia, ad esempio, votato contro nelle assemblee convocate per deliberare sulla esecuzione dei lavori di manutenzione del fabbricato necessari a prevenire l'insorgenza prima e ad eliminare le conseguenze poi dei fenomeni dannosi per le parti di proprietà esclusiva dei condòmini.

Trattasi di fatti che rientrano nel dominio del Condominio, custode dei propri atti di amministrazione, e, di conseguenza, da questi ponibili a fondamento della sua domanda di regresso contro il singolo condòmino.

Ne consegue che la Legge dello Stato così configura la fattispecie dedotta in giudizio da (...):

- a) dei danni prodotti dalle parti comuni del fabbricato mal mantenute e/o conservate risponde il Condominio nei confronti di tutti i danneggiati, siano essi i proprietari delle unità esclusive ubicate nello stabile che i conduttori delle medesime;
- b) nel giudizio promosso dal danneggiato, nel caso di specie (...), contro il Condominio, quest'ultimo può esercitare l'azione di regresso ex art. 2055 c.c. contro i singoli condòmini che, ad esempio, abbiano impedito l'esecuzione dei lavori periodici di manutenzione.

La domanda riconvenzionale proposta da (...) contro (...) deve così essere rigettata.

V. - La domanda di garanzia proposta da (...) contro il Condominio di Via (...) in Taranto deve di conseguenza essere dichiarata improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse.

VI. - Con ordinanza emessa il 14 febbraio 2016 il Tribunale aveva convalidato lo sfratto per morosità intimato da (...) al sig. (...).

Nulla però il Tribunale ha statuito sulla domanda di condanna al pagamento dei canoni scaduti ed insoluti e nella forma del decreto ingiuntivo da emettersi ai sensi dell'art. 664 c.p.c. che, sotto la rubrica "pagamento dei canoni", così dispone: "Nel caso previsto dall'art. 658 il giudice adito pronuncia separato decreto di ingiunzione per l'ammontare dei canoni scaduti e da scadere fino all'esecuzione dello sfratto e per le spese dell'intimazione."

Ugualmente nulla il Tribunale ha statuito sulla domanda di condanna alla rifusione delle spese del procedimento di sfratto, ancorchè espressamente richieste nell'atto introduttivo del giudizio.

Le predette disposizioni normative degli artt. 658 e 664 c.p.c. vanno interpretate in combinato disposto dall'art. 669 c.p.c. che, sotto la rubrica "giudizio separato per il pagamento dei canoni", così dispone: "Se nel caso previsto dall'art. 658 il locatore non chiede il pagamento dei canoni, la pronuncia sullo sfratto risolve la locazione ma lascia impregiudicata ogni questione sui canoni stessi".

Ne consegue a contrariis che quando il locatore contestualmente alla domanda di convalida di sfratto per morosità, equivalente alla domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, chieda anche la condanna di quest'ultimo al pagamento dei canoni scaduti ed insoluti, l'ordinanza del Tribunale ha un doppio effetto giuridico: 1) risolve per inadempimento il contratto di locazione; 2) accerta con efficacia di giudicato il diritto del locatore a percepire i canoni di locazione, facendo stato sull'inadempimento del conduttore.

Tali effetti si producono per il solo fatto che il locatore ne abbia fatto richiesta espressa nell'atto di citazione per convalida di sfratto e, quindi, anche quando il Tribunale sia incorso nella omessa pronuncia ex art. 112 c.p.c. proprio come l'ordinanza del 30 settembre 2015 che nulla ha statuito sulla domanda di condanna al pagamento dei canoni.

Ne consegue che l'ordinanza del 30 settembre 2015 se non impugnata, ha efficacia di giudicato di mero accertamento sul diritto del locatore a percepire i canoni di locazione scaduti ed insoluti.

Ne consegue che la domanda di condanna formulata nella speciale forma monitoria da (...) deve essere accolta tanto in relazione alle mensilità di canoni scaduti ed insoluti ed alle ulteriori mensilità dovute sino all'effettivo rilascio, quanto alle spese legali del procedimento di sfratto, richieste e non liquidate dal Tribunale, quanto alle spese della fase esecutiva.

L'importo è stato rettificato nella minor somma di Euro 2230,00 dalla opposta a seguito del pagamento parziale di Euro 300,00 che ella ha accusato di ricevere.

Nel suo atto di opposizione costituente la c.d. comparsa in senso sostanziale, il convenuto ingiunto (...) non ha contestato espressamente la propria morosità che, peraltro, neppure aveva contestato nel giudizio di convalida di sfratto di cui la morosità del conduttore è presupposto.

VII.- Infondata è l'eccezione di tardività e/o improcedibilità della opposizione.

Con ordinanza emessa il 06 febbraio 2017 il Tribunale così disponeva:

"Il decreto ingiuntivo opposto n. 830/2016, emesso in data 19 aprile 2016, risulta notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c., con la relata di notifica datata 04 maggio 2016, ove l'U.G. attesta di aver spedito l'atto all'indirizzo "Via (...) degli A. n. 55 Taranto", immobile oggetto del contratto di locazione in essere tra creditrice opposta ed opponente, successivamente risolto con procedimento di convalida di sfratto per morosità n.4667/15 che fissava al 30 ottobre 2015 l'esecuzione del rilascio. L'opponente ha prodotto il verbale di rilascio ove si evince che l'immobile veniva riconsegnato alla opposta in data 10 marzo 2016. Ne consegue che, non avendo più la disponibilità materiale dell'immobile, l'opponente non era in grado di ricevere le notificazioni ivi indirizzate al di lui nome. L'art. 650 c.p.c., sotto la rubrica "opposizione tardiva" dispone: "L'intimato può fare opposizione anche dopo scaduto il termine fissato nel decreto, se prova di non averne avuta tempestiva conoscenza per irregolarità della notificazione o per caso fortuito o forza maggiore. In questo caso l'esecutorietà può essere sospesa a norma dell'articolo precedente."

L'avvenuto rilascio dell'immobile presso il quale si sarebbe indirizzata la notifica del DI opposto rende plausibile ex art. 2729 c.c. l'impossibilità della tempestiva conoscenza del decreto da parte dell'opponente che, pertanto, è stato impossibilitato a proporre nei termini l'opposizione. P.Q.M. a) in accoglimento della istanza di (...), rimette in termini l'opponente ai fini della opposizione avverso il D.I. n. 830 del 2016, ai sensi e per gli effetti dell'art. 650 c.p.c.; b) in accoglimento della istanza di (...) sospende l'esecuzione provvisoria del D.I. opposto n. 830/2016 ai sensi degli artt. 649 c.p.c. e 650 c.p.c.; c) assegna alle parti il termine di 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza per il promovimento del tentativo obbligatorio di mediazione ai sensi dell'art. 5 D.Lgs. n. 28 del 2010 come modificato ed integrato; d) fissa l'udienza del 16 giugno 2017 per il prosieguo del giudizio con la trattazione della causa ex art. 183 c.p.c.;"

Avverso la predetta ordinanza insorgeva (...) chiedendone la revoca.

Con successiva ordinanza del 29 dicembre 2017 il Tribunale disponeva:

"L'art. 1 delle disposizioni preliminari al codice civile del 1942 così dispone: "Sono fonti del diritto: 1) le leggi; 2) i regolamenti; 3) le norme corporative; 4) gli usi." L'art. 70 della Costituzione della Repubblica dispone: "La funzione legislativa è esercitata collettivamente dalle due Camere" L'art.76 della Costituzione della Repubblica dispone: "L'esercizio della funzione legislativa non può essere delegato al Governo se non con determinazione di principi e criteri direttivi e soltanto per tempo limitato e per oggetti definiti" L'art. 77 della Costituzione della Repubblica dispone: "Il Governo non può, senza delegazione delle Camere, emanare decreti che abbiano valore di legge ordinaria." L'art. 117 della Costituzione della Repubblica dispone: "La potestà legislativa è esercitata dallo Stato e dalle Regioni nel rispetto della Costituzione, nonché dei

vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali". Tra le fonti del diritto individuate dalla Costituzione della Repubblica Italiana non sono così comprese le sentenze, siano esse emesse da giudici di merito che di legittimità. L'art. 163 comma 3 c.p.c. dispone: "L'atto di citazione deve contenere: 4) l'esposizione dei fatti e degli elementi di diritto costituenti le ragioni della domanda, con le relative conclusioni." L'art. 414 c.p.c., sotto la rubrica "Forma della domanda", così dispone: "La domanda si propone con ricorso, il quale deve contenere: ...- omissis -.....3) la determinazione dell'oggetto della domanda; 4) l'esposizione dei fatti e degli elementi di diritto sui quali si fonda la domanda con le relative conclusioni; 5) l'indicazione specifica dei mezzi di prova di cui il ricorrente intende avvalersi e in particolare dei documenti che si offrono in comunicazione."

Identico contenuto debbono avere a fortiori le istanze delle parti con cui si chiede la revoca dei provvedimenti giurisdizionali revocabili, quali le ordinanze ex artt. 177 e 178 c.p.c., qualora la richiesta sia dettata da motivazioni in diritto. L'art. 132 c.p.c., sotto la rubrica "contenuto della sentenza" dispone: "La sentenza....deve contenere: 4) la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione....", non essendovi dubbio che gli elementi di diritto facciano riferimento alle fonti di diritto riconosciute dall'ordinamento ai sensi dell'art. 1 delle disposizioni preliminari al codice civile. Gli "elementi di diritto" non possono evidentemente che essere tratti dalle "fonti del diritto" di cui all'art. 1 delle preleggi, e dagli artt. 76, 77, 117 della Costituzione. Ne consegue che la domanda di revoca e/o modifica della ordinanza emessa il 06 febbraio 2017 è priva dell'elemento costitutivo fondamentale costituito dagli elementi di diritto sulla quale viene chiesta la revoca del provvedimento giurisdizionale. P.q.m. 1) rigetta l'istanza di revoca dell'ordinanza emessa il 06 febbraio 2017; 2) fissa l'udienza del 26 gennaio 2018 per il prosieguo della trattazione della causa ex art. 183 c.p.c.";

VIII. - Le spese di giudizio tra (...) e (...) debbono essere compensate per 1/3 in ragione della reiezione della eccezione di tardività della opposizione, mentre per la restante parte di 2/3 devono gravare su (...) in forza della regola di soccombenza processuale.

P.Q.M.

- a) rigetta l'eccezione di improcedibilità e/o tardività della opposizione;
- b) rigetta le domande proposte da (...) contro (...);
- c) dichiara improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse la domanda proposta da (...) contro il Condominio di Via (...) in Taranto;
- d) dichiara compensate per intero le spese tra (...) ed il Condominio chiamato in causa;
- e) in accoglimento della domanda proposta da (...) condanna (...) al pagamento in favore di essa attrice - ricorrente della somma di Euro 2230,00 oltre ad accessori come per legge, previa revoca del D.I. n. 830 del 2016;
- f) liquida le spese e competenze di lite tra (...) e (...) in Euro 4800,00 per compensi professionali, inclusi quelli relativi alla fase monitoria, oltre agli accessori come per legge, oltre a spese di registrazione della sentenza; compensa per 1/3 le predette spese e competenze e condanna (...) al pagamento della restante parte di 2/3 in favore di (...);

Così deciso in Monopoli l'11 giugno 2019.

Depositata in Cancelleria il 14 giugno 2019.