

Tribunale Roma, Sezione 6 civile

Sentenza 1 agosto 2019, n. 16039

Integrale

Locazione - Oneri accessori dovuti dal conduttore - Determinazione - Criteri di riparto bilancio deliberato dall'assemblea condominiale - Contestazione del conduttore - Prova a carico del locatore

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

SESTA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica nella persona del Giudice dott.ssa Chiara Salvatori,

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 92 del R.G.A.C.C. dell'anno 2017, trattenuta in decisione all'udienza del 9.5.2019 e vertente

TRA

(...), elettivamente domiciliata in Roma alla via (...), presso lo studio dell'avv. Ma.Re., che la rappresenta e difende giusta procura in calce all'atto di citazione.

- OPPONENTE -

E

(...), contumace.

- OPPOSTA -

E

(...), rappresentato e difeso dall'avv. An.Do. giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta.

- INTERVENIENTE VOLONTARIO -

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

In data 3.11.2016, (...) otteneva dal Tribunale di Roma l'emissione del decreto ingiuntivo n. 25525, con cui era accolta la sua domanda di pagamento dell'importo di Euro 2.631,25 a titolo di oneri condominiali non versati dalla parte conduttrice nell'ambito del rapporto di locazione avente ad oggetto l'immobile sito in R. alla via T. n. 72/74.

Il decreto, provvisoriamente esecutivo, era notificato in data 14.11.2016 a (...), che proponeva opposizione eccependo a) l'incompetenza per valore del Giudice del monitorio, b) la prescrizione del credito ingiunto e c) l'insussistenza del credito, e domandando, per l'effetto, di dichiarare la nullità del decreto opposto ovvero di revocarlo, di dichiarare non dovute le somme ingiunte oppure, in subordine, di limitare la condanna al pagamento dei soli oneri previsti dall'art. 9, L. n. 392 del 1978, con esclusione di interessi e spese del procedimento monitorio.

La causa della signora (...) depositata con comparsa di costituzione in data 01.08.2019 (...) destinata in calce all'udienza di pronuncia sulla

In luogo della sig.ra (...), depositava comparsa di costituzione in data 31.5.2017 (...), destinatario in solido dell'ingiunzione di pagamento quale cedente il contratto di locazione sulla cui base era stato domandato il pagamento degli oneri condominiali, il quale esponeva di non avere impugnato tempestivamente il decreto per essersi fidato della dichiarata volontà della sig.ra (...) di saldare il debito e di avere, tuttavia, ricevuto notifica di precetto ad opera della sig.ra (...), cui aveva pertanto corrisposto quanto dovuto, stipulando apposito atto di cessione del credito notificato all'odierna opponente; chiedeva, conseguentemente, l'estromissione dal giudizio della predetta e la declaratoria di inammissibilità dell'opposizione, tardivamente proposta, ovvero, in via gradata, il suo rigetto.

L'originario istruttore, dichiarata la contumacia di (...), disponeva la produzione in via telematica della documentazione relativa alla notifica dell'opposizione, al fine della verifica della sua tempestività, e fissava udienza di precisazione delle conclusioni alla data del 9.5.2019.

All'udienza di precisazione delle conclusioni, la causa era trattenuta in decisione dalla scrivente, subentrata in detta fase all'originario istruttore.

1. La documentazione prodotta dall'opponente dimostra, anzitutto, la tempestività dell'azione esperita: risulta, infatti, dalle ricevute di accettazione e di avvenuta consegna, prodotte dall'opponente in data 2.1.2017, che non solo la notifica dell'atto introduttivo, ma anche il suo deposito, eseguito con modalità telematiche in data 19.12.2016, è stato effettuato nel rispetto del termine di quaranta giorni previsto per l'ammissibilità dell'opposizione dall'art. 641 c.p.c., termine che nella specie decorre dalla notifica del decreto ingiuntivo alla sig.ra (...), avvenuta in data 14.11.2016; sicché, quand'anche si volessero ritenere applicabili le norme del rito locatizio (sebbene l'originario istruttore non abbia dato corso al mutamento), l'opposizione sarebbe comunque ammissibile.

2. In secondo luogo, seguendo un ordine logico, va affrontata la richiesta di estromissione dal giudizio formulata con riferimento alla sig.ra (...), per avvenuta cessione del credito ingiunto ad opera di costei in favore del sig. (...), volontariamente intervenuto nel giudizio mediante deposito di comparsa di costituzione e risposta in data 31.5.2017.

Anzitutto, va rilevato che, ricadendo in data 8.6.2017 l'udienza di prima comparizione (per differimento ex art. 168-bis c.p.c. della data fissata in citazione), la costituzione del sig. (...) è pacificamente tardiva in virtù del combinato disposto degli artt. 166 e 167 c.p.c. (e lo sarebbe quand'anche si volesse computare il termine di costituzione sulla base dell'art. 416 c.p.c.): l'interveniente ex art. 105 c.p.c., infatti, a norma dell'art. 267 c.p.c., deve costituirsi secondo le modalità previste per la costituzione del convenuto, ma, giusto il disposto dell'art. 268 c.p.c., egli accetta lo stato del processo così come si trova al momento della sua costituzione, non potendo compiere atti che al momento dell'intervento non sono più consentiti ad alcuna parte; nella specie, pertanto, egli è decaduto dalla possibilità di proporre domande riconvenzionali.

Ad ogni modo, posto che l'intervento del sig. (...) deve ritenersi operato (e legittimato) ex art. 111, III comma, c.p.c., a mente del quale "In ogni caso il successore a titolo particolare può intervenire o essere chiamato nel processo e, se le altre parti vi consentono, l'alienante o il successore universale può esserne estromesso", e mancando nella specie il consenso dell'opponente all'estromissione dell'alienante sig.ra (...), la richiesta di estromissione della stessa non può essere accolta.

3. Sempre in via preliminare, va ancora affrontata la questione della competenza del Giudice che ha emesso il decreto ingiuntivo.

A seguito dell'abrogazione dell'art. 8 c.p.c. per effetto del D.Lgs. n. 51 del 1998, tutte le controversie in materia di locazioni immobiliari esulano dalla competenza del Giudice di pace e sono devolute alla cognizione del Tribunale (si veda sul punto Cass. 31.1.2006, n. 2143); come chiarito dalla Suprema Corte, peraltro, "Tra le controversie "in materia di locazione", attribuite dagli artt. 21 e 447 bis cod. proc. civ. alla competenza territoriale inderogabile del giudice in cui si trova l'immobile, devono ritenersi comprese, data l'ampiezza della nozione di "materia", tutte le controversie comunque collegate alla materia della locazione" (cfr. Cass. 581/2003), per tali intendendosi le cause inerenti non solo all'esistenza, validità ed efficacia del contratto di locazione, ma altresì a tutte le altre possibili sue vicende, e segnatamente a quelle che involgono l'adempimento delle obbligazioni derivanti dal rapporto, e dunque, come nel caso di specie, le pretese creditorie derivanti dal contratto di locazione (cfr. Cass. 2.4.2009, n. 8014), ivi comprese quelle per il pagamento degli oneri condominiali.

4. Infine, sempre in via preliminare, va delibata l'eccezione di prescrizione del credito.

Come noto, l'art. 2948 c.c. prevede che si prescrivono nel termine di cinque anni, tra l'altro, i canoni ed in generale i corrispettivi delle locazioni (n. 3) e le somme che debbono pagarsi periodicamente ad anno o in termini più brevi (n. 4).

L'art. 6, ultimo comma, L. n. 831 del 1973, prima dell'abrogazione ad opera della L. n. 133 del 2008 (che convertiva, con modificazioni, il D.L. n. 112 del 2008), sanciva 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". Per effetto dell'abrogazione intervenuta, dunque, rivivono la disposizione dell'art. 2948 c.c. ed il connesso regime di prescrizione quinquennale; la reviviscenza opera a partire dal 22.12.2008, come si desume dal combinato disposto dell'art. 24, L. n. 133 del 2008 ("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") e dell'art. 85, D.L. n. 112 del 2008, che ne ancorava l'entrata in vigore al giorno stesso della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, avvenuta il 25.6.2008.

Ora, posto che il più lungo termine prescrizione si applica dal 22.12.2008, è necessario chiedersi se a questa data fosse interamente decorso il

Ora, posto che il più lungo termine prescrizione si applica dal 22.12.2008, è necessario chiedersi se a questa data fosse interamente decorso il termine prescrizione posto dall'abrogato art. 6, L. n. 841 del 1973, non potendosi ritenere che la riespansione del termine quinquennale possa riverberarsi su crediti già estinti alla data di entrata in vigore dello stesso.

Nel caso di specie, tuttavia, atteso che non è richiesto il pagamento di oneri condominiali antecedenti all'anno 2007, la pretesa della parte locatrice sul punto non era estinta, nemmeno parzialmente, il 22.12.2008, sicché essa ricade interamente nel vigore del termine di prescrizione quinquennale posto dalla richiamata disposizione codicistica, alla quale deve farsi riferimento per verificare se una parte del credito sia ad oggi venuto meno.

Posto che il credito più antico azionato nella fattispecie è quello relativo al conguaglio degli oneri condominiali per l'esercizio 2013 (cfr. all. 4 alla comparsa di risposta), nessuna prescrizione potrebbe dirsi maturata, anche ove nessuna richiesta fosse stata precedentemente formulata in via stragiudiziale, posto che la notifica del decreto ingiuntivo è avvenuta in data 14.11.2016.

5. Nel merito, è invece fondata la contestazione dell'opponente in punto di inesistenza del credito.

Giova osservare che, a mente dell'art. 9, L. n. 392 del 1978 (il cui contenuto è sostanzialmente riprodotto nell'art. 4 del contratto intercorso tra le parti), il pagamento degli oneri accessori deve avvenire entro due mesi dalla richiesta fattane dal locatore; il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione, oltre che di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

In termini generali, secondo la giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 22899/2016), "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"; gli oneri accessori, infatti, "costituiscono un mero rimborso spese anticipate dal locatore" (cfr. anche Cass. 2769/1998): nella vicenda che ci occupa, invece, la locatrice non ha prodotto né la dimostrazione dei pagamenti al Condominio, né le delibere assembleari contenenti l'indicazione delle spese condominiali, ma solo un rendiconto elaborato dall'amministratore del Condominio, sicché la sua pretesa di condanna al pagamento degli oneri condominiali va respinta.

6. In virtù delle superiori considerazioni, l'opposizione deve essere accolta e la convenuta contumace va condannata a rifondere in favore del procuratore antistatario dell'opponente le spese processuali, liquidate sulla base dei parametri minimi suggeriti dal D.M. n. 55 del 2014 per le controversie di valore ricompreso tra Euro 1.100,00 ed Euro 5.200,00 (non avendo l'opponente aderito alla richiesta di estromissione della sig.ra (...), è invero a costei, e non al sig. (...), che vanno imputate le conseguenze della soccombenza).

P.Q.M.

Il Giudice unico del Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, così provvede:

- a) accoglie l'opposizione e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo opposto;
- b) condanna l'opposta a rifondere all'avv. Ma.Re. le spese del giudizio, liquidate in Euro 1.378,00 per compenso, oltre spese generali al 15%, C.P.A. come per legge ed I.V.A. se dovuta;
- c) nulla sulle spese tra l'opponente e l'interveniente.

Così deciso in Roma l'1 agosto 2019.

Depositata in Cancelleria l'1 agosto 2019.