

Tribunale | Palermo | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 31 maggio 2021 | n. 2264

GIURISPRUDENZA

Data udienza 14 maggio 2021

Integrale

Locazione di immobili - Spese relative al contratto - Servizio di portineria - Onere gravante sul conduttore al 90% - Termini e modalità per il pagamento

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Santina Adelfio

ha pronunciato la seguente ex art. 429 c.p.c.

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. R.G. 8148/2019 promossa da:

(...), e (...)

Avv. An.Ca., Avv.to Ma.Or.

OPPONENTE

CONTRO

(...)

rappresentata e difesa dall'Avv. Ga.Gi.

OPPOSTA

MOTIVI

Con atto di citazione regolarmente notificato i Sigg. (...), e (...) chiede di revocare l'opposto decreto ingiuntivo dichiarando inesistente la pretesa creditoria azionata dall'opposta. In subordine, in caso di accertamento di credito in capo all'opposta, in ogni caso, in accoglimento delle proposte eccezioni di nullità della clausola fidejussoria e/o di liberazione dal suo obbligo ai sensi dell'art. 1957 c.c., assolvere comunque il sig. (...), quale fidejussore, da ogni pretesa avversaria.

Condannare l'opposta alle spese ed ai compensi del presente giudizio e lasciare, comunque, a suo carico le spese del monitorio.

Si costituiva con memoria depositata in data 16 settembre 2019 la sig. (...) che chiedeva Preliminarmente, atteso che l'opposizione non è fondata su prova scritta, dichiarare il decreto opposto provvisoriamente esecutivo ai sensi dell'art. 648 c.p.c.. A tal fine si produce il fascicolo della fase monitoria, contenente la documentazione posta a fondamento del ricorso introduttivo e attestante il credito della odierna opposta.

All'odierna udienza, dopo la discussione orale, si decideva la presente causa come da verbale odierno allegato.

Ebbene il sig. (...), fidejussore ex contractu, in via preliminare, eccepisce la nullità della convenuta clausola fidejussoria.

Con contratto di locazione del 9 febbraio 2013 la sig (...) concedeva in locazione al sig. (...) l'immobile sito in Palermo Via (...) n 31 nell'art. 14 del contratto di locazione si legge che sig. (...) presta fideiussione e si obbliga in solido con il conduttore verso la parte locatrice dell'adempimento di tutte le obbligazioni scaturenti dal contratto di locazione tra le parti.

Parte opponente deduce che il credito dedotto in giudizio e che si ritiene garantito dal sig. (...), non riguarda canoni di locazione non corrisposti, bensì e ciò è dirimente, l'asserito mancato pagamento delle "spese condominiali ordinarie, nonché le spese per i consumi, ivi incluso anche quello idrico" il cui ammontare mensile non è indicato, neppure indirettamente e/o in via presuntiva nel contratto. Con decreto ingiuntivo n. 1581/2019 (di cui al RG.4560/2019) su richiesta della sig.ra (...), il Tribunale di Palermo, in data 20.3.2019, notificato agli opposenti rispettivamente: in data 25 marzo 2019 al sig. (...) e in data 01 aprile 2019 alla sig.ra (...), veniva ingiunto il pagamento della somma di Euro 1.049,90, oltre accessori a titolo oneri condominiali.

Come dichiarato dalla stessa opposta, la sig.ra (...) "ha rilasciato l'immobile locato in data 07/02/2017".

In proposito il locatore potrà sempre rivalersi, nei rapporti interni, nei confronti del conduttore per le spese a questi imputabili.

Tali spese sono quelle indicate dall'art. 9, L. 27/07/1978, n. 392, secondo cui, per quanto qui interessa: "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.

Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate".

Ciò posto in primo luogo va accolta l'eccezione di prescrizione avanzata da parte opponente.

Inoltre il diritto del locatore al rimborso degli oneri accessori, collaterali al canone di locazione si prescrive in due anni (Cass. ordinanza 3947 del 2015, Cass. 5666 del 2010). Orbene, l'opposta, avrebbe dovuto, proporre, al più tardi, le proprie domande in via giudiziale contro la debitrice entro sei mesi dalla data del rilascio dell'immobile e conseguente e, quindi, entro il 7 agosto 2017.

Inoltre non è dato evincere dal tenore del contratto, e dalla documentazione offerta dall'opposto, se e quando la locatrice abbia mai comunicato al fidejussore l'ammontare mensile di tali spese né abbia ottemperato agli obblighi incombenti nei confronti del fidejussore di tenere quest'ultimo informato dell'andamento del rapporto e di eventuali crescenti esposizioni debitorie.

Da qui l'opposizione va accolta e va revocato il d.i. opposto.

Ed ancora la clausola fidejussoria convenuta all'art.14 del contratto di locazione, dedotto in giudizio, è nulla perché contraria al disposto dell'art. 1938 c.c., che, come noto, richiede l'indicazione dell'importo massimo garantito.

In passato la validità della fideiussione "omnibus" è stata molto discussa, soprattutto perché aveva un oggetto indeterminato (1346 c.c.) ed in quanto esponeva il fidejussore al rischio di una garanzia molto onerosa, ciò che poteva accadere se la banca concedeva credito al debitore senza limiti. A correzione di tali possibili abusi, il legislatore è intervenuto sia imponendo la previsione di un limite massimo al credito garantito sia stabilendo la nullità della clausola che escludeva che la banca dovesse chiedere speciale autorizzazione al fidejussore per aumentare il credito ad un debitore le cui condizioni economiche fossero peggiorate (v. 1956 c.c.).

Nel caso di specie la clausola fidejussoria convenuta all'art.14 del contratto di locazione, dedotto in giudizio, è nulla perché contraria al disposto dell'art. 1938 c.c., in quanto non indica l'importo massimo garantito.

Inoltre unico obbligato ex lege al pagamento delle spese condominiali per la conservazione ed il godimento del bene è, ex art. 1123 c.c., il proprietario dell'immobile. L'eventuale rapporto di locazione del bene, essendo un rapporto obbligatorio, vincola solo le parti (ex art. 1372 cc.) e mai i terzi, (quale il Condominio) che resta estraneo ai rapporti tra locatore e conduttore.

Non è ammessa, per le ragioni suesposte, azione diretta del Condominio verso il conduttore dell'immobile.

Dunque, sebbene, la Legge 392/78 stabilisca quali spese ed oneri ineriscano al conduttore, tuttavia, il rapporto debitorio resta, sempre e comunque, tra il Condominio ed il proprietario del bene.

Non rilevano, rispetto all'obbligazione ex lege (art. 1123 e art. 63 disp. att. c.c.), i rapporti interni tra proprietario e conduttore che, invece, vengono di norma regolati ex contractu.

In forza di quanto stabilito all'art. 5 del contratto di locazione per cui è causa, il proprietario, che fosse stato costretto dal Condominio "a pagare somme di denaro per utenze, tasse e le spese" avrebbe successivamente diritto di azione verso il conduttore, per il rimborso di quanto versato.

L'opposto non ha dato, ad oggi, prova di aver ottemperato ad alcuna richiesta da parte Condominio, né risulta sia stato da esso costretto a pagare le somme che oggi, vengono monitoriamente richieste agli opposenti, (condizione prevista all'art. 5 del contratto) deve necessariamente escludersi l'esistenza di ogni legittimazione attiva ad esigerle. Da qui l'opposizione è fondata e va accolta per tutti i motivi esposti e dunque il d.i. opposto va revocato.

Ogni altra domanda va dichiarata assorbita.

Le spese di lite seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c..

DISPOSITIVO

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) accoglie l'opposizione proposta (...) e (...) e revoca il d.i. 1581/2019
- 2) condanna l'opposto in favore di parte opponente alla rifusione delle spese di lite che si liquidano in Euro 1600,00 oltre iva, c.p.a. e spese generali come per legge.

Così deciso in Palermo il 14 maggio 2021.

Depositata in Cancelleria il 31 maggio 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 14 maggio 2021

Massima redazionale

Locazione di immobili - Spese relative al contratto - Servizio di portineria - Onere gravante sul conduttore al 90% - Termini e modalità per il pagamento

Nel contratto di locazione, ai sensi dell'art. 9 della L. 27/07/1978, n. 392, 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. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. Il pagamento delle stesse deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenerne l'indicazione specifica con la menzione dei criteri di ripartizione ed ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.