



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Francesca Savignano ha pronunciato la seguente
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 23891/2014 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. REZZONICO
MATTEO e con elezione di domicilio in VIA ROSSETTI, 17 20145 MILANO presso l'avvocato
suddetto

OPPONENTE

contro

██████████ (C.F. ██████████) e ██████████ (C.F.
██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████ e con elezione di
domicilio in ██████████ MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

OPPOSTI

OGGETTO: opposizione a decreto ingiuntivo.

CONCLUSIONI: come da fogli allegati al verbale di udienza.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto

██████████ ha proposto opposizione avverso il decreto n. 5509/14 R.G., col quale questo
Tribunale gli ha ingiunto di pagare la somma di ██████████ in favore dei coniugi ██████████
e ██████████, a titolo di oneri accessori maturati negli esercizi 2012-2013 e 2013-2014 (in
quest'ultimo caso, limitatamente alle rate scdute), relativi all'immobile sito in ██████████
██████████ dal medesimo condotto in locazione.



L'opponente ha, in primo luogo contestato i conteggi (ma senza specificazione alcuna). Ha quindi lamentato:

- a) l'omessa convocazione, prevista dall'art. 10 l. n. 392/1978, alle assemblee condominiali aventi ad oggetto le spese e la gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento d'aria;
- b) l'omesso invio dei rendiconti consuntivi delle spese, con specificazione dei conguagli e dei criteri di riparto, in violazione dell'art. 9, comma 3, legge citata, se non dopo l'instaurazione di altro contenzioso e limitatamente al rendiconto consuntivo 2011-2012 ed a quello preventivo 2012-2013;
- c) la illegittimità della clausola contrattuale che prevede la forfettizzazione degli oneri condominiali perché in violazione degli artt. 9 e 79 della legge citata;
- d) l'avvenuta corresponsione a titolo di oneri condominiali, a favore del precedente proprietario e locatore e per pregresse annualità, di somme eccedenti il dovuto di [REDACTED] e la conseguente necessità di decurtare tale importo dal totale spettante ai nuovi proprietari e locatori, odierni opposti;
- e) la richiesta di oneri, con riguardo all' "ultimo" bilancio, non spettanti perché gravanti sulla proprietà.

Ha concluso per la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

I coniugi opposti hanno resistito in giudizio ed hanno concluso per il rigetto dell'opposizione e per la condanna dell'opponente al risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c..

L'opposizione è infondata essendo tutti i motivi di opposizione destituiti di giuridico fondamento, atteso che:

- la dedotta violazione dell'obbligo, da parte dei locatori, di informare il conduttore della facoltà di intervenire alle assemblee condominiali cui egli aveva diritto di partecipare e votare ha l'unico effetto di legittimare quest'ultimo a rifiutare di corrispondere le maggiori spese approvate dall'assemblea in sua assenza (Cass. 19308/2005). Tuttavia nella specie tale eccezione, per un verso, non è funzionale ad alcuna specifica contestazione circa le spese deliberate (non essendo peraltro nemmeno stato allegato che esse siano state maggiori) e, per altro verso, è del tutto inconferente giacché i locatori hanno chiesto il versamento, a titolo di spese condominiali, non dell'importo degli oneri deliberato dall'assemblea ma di quello stabilito nel contratto di locazione a *forfait*, salvo conguaglio;
- la doglianza relativa all'omesso invio dei rendiconti consuntivi concerne in realtà soltanto il periodo agosto 2012-luglio 2013 giacché il consuntivo precedente (2011-2012) è stato inviato al



██████████, come dal medesimo riconosciuto nella stessa opposizione, mentre quello successivo (agosto 2013- luglio 2014) ancora non era stato approvato al momento del ricorso per ingiunzione (febbraio 2014), come pure dell'opposizione (depositata a giugno 2014). Non vi è prova tuttavia che l'opponente abbia formulato la relativa richiesta: le due missive in atti (doc. 2 dell'opponente) recano infatti la data rispettivamente del 30 maggio 2013 e del 14 giugno 2013 e non possono che riferirsi al consuntivo agosto 2011- luglio 2012, non essendo stato, quello successivo, ancora approvato all'epoca. In ogni caso, con riferimento a tale eccezione valgono considerazioni del tutto analoghe a quelle svolte nel paragrafo precedente giacchè gli importi richiesti sono quelli stabiliti in contratto e non quelli, a conguaglio, dovuti in forza di delibera assembleare di approvazione dei rendiconti;

- è incontroverso, e comunque risulta documentalmente, che il contratto di locazione prevede la corresponsione degli oneri condominiali in una misura annua forfetaria, "salvo conguaglio" a consuntivo. Non sussiste dunque la lamentata illegittimità della predetta pattuizione: in fatto, perché i contraenti hanno stabilito che le spese effettivamente dovute siano quelle risultanti dal rendiconto consuntivo ed eventualmente da conguagliare, e, in diritto, perché, con riguardo alle locazioni abitative a canone libero, quale è quella dedotta in lite, a seguito dell'entrata in vigore della l. n. 431/1998 (che ha abrogato l'art. 79 limitatamente ad esse), la forfetizzazione degli oneri condominiali è lecita;
- il ██████████ ha documentato l'avvenuta corresponsione, a titolo di canoni e spese, di determinati importi ai precedenti proprietari locatori ma non ha dimostrato che essi siano eccedenti le somme effettivamente dovute, non avendo prodotto i rendiconti consuntivi relativi agli anni 2009-2010 e 2010-2011, cui i detti versamenti afferiscono. A prescindere da ogni altra considerazione, l'assunto dell'opponente è pertanto rimasto sformato di prova;
- l'opponente ha lamentato infine che gli oneri richiestigli in pagamento concernerebbero, quanto al rendiconto 2012-2013, anche voci che gravano sulla proprietà (rifacimento impianto centralizzato antenna televisiva, costruzione di nuovo impianto per gas metano, ecc.). Anche in tal caso – ribadito ancora una volta che le spese per cui è causa sono quelle pattuite a forfait e non quelle 'conguagliate' – l'assunto non trova alcun riscontro documentale, anzi, dalla documentazione prodotta dai locatori si evince che le voci di spesa poste a carico della parte conduttrice – ed analiticamente indicate dall'amministratore condominiale nel consuntivo 2012-2013 - sono quelle che ordinariamente gravano sulla stessa ai sensi dell'art. 9 l. n. 392/1978.

Il decreto ingiuntivo deve quindi essere confermato.



Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

I creditori opposti hanno chiesto la condanna dell'opponente al risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c. per lite temeraria.

La domanda merita accoglimento, sussistendo i presupposti previsti dalla citata disposizione e costituiti, sotto il profilo oggettivo, dalla soccombenza totale del [REDACTED] e, sotto quello soggettivo, dalla sua evidente malafede: l'opponente è già rimasto soccombente in tre recenti giudizi innanzi a questo Tribunale, inerenti tutti il rapporto di locazione dedotto in lite, ha rilasciato l'immobile, a seguito dello sfratto per finita locazione, solo in data 2.12.2014 al settimo accesso dell'ufficiale giudiziario, assistito dalla forza pubblica, dal mese di giugno 2014 (ossia da quando ha proposto l'opposizione) ha cessato di pagare qualunque corrispettivo (da ben prima, gli oneri condominiali), ha resistito nel presente giudizio con difese di scarsa consistenza e non suffragate documentalmente. La condotta complessivamente tenuta dal medesimo denota un chiaro intento dilatorio e meramente ostruzionistico, finalizzato soltanto ad ostacolare o, quanto meno, ritardare il più possibile il soddisfacimento dei diritti della controparte. Tale condotta abusiva, anche per l'inutile aggravio del sistema giudiziario, merita di essere sanzionata. L'ammontare del risarcimento viene determinato, in via equitativa, in € [REDACTED]

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così decide:

- 1) rigetta l'opposizione e conferma il decreto ingiuntivo opposto;
- 2) condanna altresì l'opponente al pagamento della somma di [REDACTED] a titolo di risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c.;
- 3) condanna l'opponente [REDACTED] al pagamento, in favore degli opposti, delle spese processuali, che liquida in [REDACTED] per esborsi ed [REDACTED] per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA.

Milano 30 settembre 2015.

Il Giudice

Dott.ssa Francesca Savignano

