

N. R.G. [REDACTED]/2022



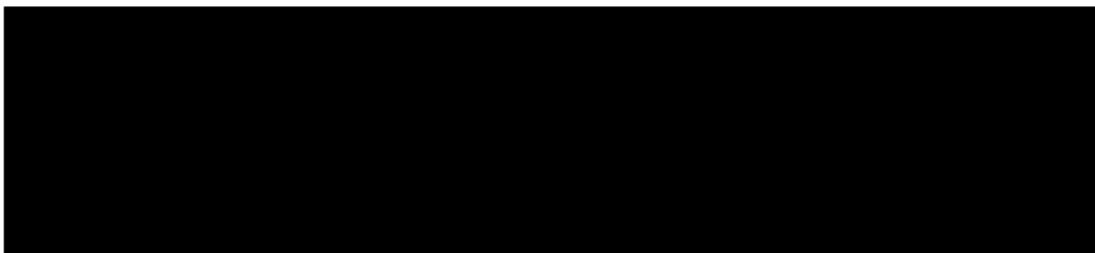
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sesta CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Daniele D'Angelo, ha pronunciato la seguente

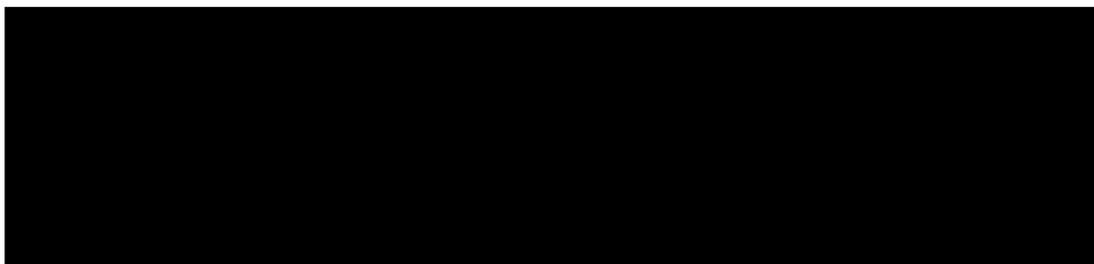
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. [REDACTED]/2022 promossa da:



RICORRENTI

contro



RESISTENTE

OGGETTO: azione di opposizione a decreto ingiuntivo n. [REDACTED]/2022 emesso dal Tribunale di Roma in materia locatizia.

CONCLUSIONI: come da atti e verbali di causa.

In decisione all'udienza in data 23.3.2023, ai sensi dell'art. 429 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Conclusioni delle parti ed esposizione dei fatti

Il presente giudizio prende le mosse dal ricorso per decreto ingiuntivo avanzato da [REDACTED] nel quale deduce che [REDACTED] e [REDACTED] erano conduttrici dell'immobile sito in Roma [REDACTED]. A seguito dell'omesso pagamento dei canoni è stato avviato un giudizio (r.g. n. [REDACTED]/2020) e, all'esito del procedimento di mediazione obbligatoria disposto dal giudice, le parti hanno trovato un accordo. In detta transazione era previsto il pagamento di una clausola penale di € 150,00 per ogni giorno di ritardo nell'adempimento dell'obbligo di riconsegna dell'immobile inizialmente previsto per il 30.06.2021 e poi prorogato dalle parti al 30.11.2021. L'immobile sarebbe stato rilasciato, però, solo il 05.01.2022. Da qui la domanda di emissione di provvedimento monitorio.

Con ricorso in opposizione a decreto ingiuntivo n. [REDACTED]2022 del 13.7.2022 (R.G. n. [REDACTED]/2022) emesso dal Tribunale di Roma, Dr. Persico, iscritto a ruolo in data 16.11.2022, [REDACTED] deducono l'illegittimità del provvedimento monitorio lamentando primariamente l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento del procedimento di negoziazione assistita. Con il secondo motivo di opposizione lamentano di aver tardato il trasloco a causa delle impalcature allestite per interventi di rifacimento delle facciate della palazzina condominiale derivandone l'impossibilità della prestazione per causa non imputabile alle oppONENTI. Con il terzo motivo di opposizione lamentano l'applicazione della

clausola penale: nello specifico eccepiscono una manifesta eccessività della clausola penale stante il fatto che il locatore ha ben potuto beneficiare del pagamento integrale dei canoni di locazione per tutta la durata del contratto. Pertanto, le opposenti domandano la revoca del Decreto Ingiuntivo n. [REDACTED]/2022 del 13.7.2022 (R.G. n. [REDACTED]/2022) emesso dal Tribunale di Roma, Dr. Persico, rassegnando le seguenti conclusioni: *“Voglia 1) in accoglimento della presente opposizione previa revoca dell’opposto decreto ingiuntivo n. [REDACTED]/2022 (R.G. n. [REDACTED]/2022) emesso dal Tribunale di Roma il 13.7.2022, dichiarare l’improcedibilità e l’inammissibilità della domanda per omesso esperimento del procedimento di negoziazione assistita; 2) in accoglimento della presente opposizione previa revoca dell’opposto decreto ingiuntivo n. [REDACTED]/2022 (R.G. n. [REDACTED]/2022) emesso dal Tribunale di Roma il 13.7.2022, perché improcedibile, inammissibile, infondato, ingiusto, illegittimo, nullo, inesistente, inesistente ed inefficace, in ogni caso, rigettare la domanda proposta e dichiarare che nulla è dovuto dalle opposenti alla opposta, per tutte le motivazioni esposte in premessa; 3) in accoglimento della presente opposizione previa revoca dell’opposto decreto ingiuntivo n. [REDACTED]/2022 (R.G. n. [REDACTED]/2022) emesso dal Tribunale di Roma il 13.7.2022, perché improcedibile, inammissibile, infondato, ingiusto, illegittimo, nullo, inesistente, inesistente ed inefficace, in via subordinata, disporre la riduzione equitativa della penale ex art. 1384 c.c.; 5) Vittoria di spese, compensi di giudizio”*.

Con memoria di costituzione del 13.3.2023, [REDACTED] contestando quanto dedotto ed argomentato da parte opponente, eccepisce immediatamente che, per il presente giudizio, il tentativo di negoziazione assistita non è condizione di procedibilità della domanda oltre alla circostanza che il rapporto da cui trae origine il contratto è fondato su di una convezione transattiva all’esito di un procedimento di mediazione obbligatoria. In secondo ordine, eccepisce che le opposenti non apportano basi giuridiche idonee a dimostrare le proprie pretese,

anzi. Invero le stesse erano ben consapevoli sia dei termini per rilasciare l'immobile sia dell'approvazione dei lavori condominiali implicanti l'uso di impalcature lungo le facciate e cortile. Pertanto, non è possibile ravvisare l'impossibilità della prestazione per causa non imputabile alle oppONENTI. Infine, in merito alla clausola penale, il resistente deduce che la stessa è stata oggetto di accordo innanzi al mediatore e tale è dovuta integralmente, ne discende che a nulla vale il richiamo all'art. 1384 c.c. Pertanto, [REDACTED] formula le seguenti conclusioni *“chiede al Giudico adito, contrariis reiectis, di confermare il decreto ingiuntivo, di rigettare l'inammissibile ed infondata opposizione, condannare le oppONENTI a pagare l'importo ingiunto, maggiorato di rivalutazione monetaria, interessi come liquidati dal decreto ingiuntivo ed interessi moratori ex art. 1284 c.c. dalla domanda al soddisfo, con vittoria di spese”*.

All'esito dell'udienza del 23.3.2023, la causa è stata discussa.

2. In rito

In rito deve essere esaminata la prima eccezione di parte ricorrente relativa alla presunta improcedibilità della domanda di [REDACTED] per omesso esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione. Secondo [REDACTED], trattandosi di domanda di pagamento di una somma inferiore a € 50.000,00, [REDACTED] avrebbe dovuto esperire il procedimento di negoziazione assistita. Sul punto, però, l'art. 3, comma 3, del D.L. 132/2014 espressamente prevede che *“La disposizione di cui al comma 1 non si applica: a) nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione”*. Dunque la sanzione dell'improcedibilità è espressamente esclusa dal legislatore nelle ipotesi di procedimenti di ingiunzione di pagamento e della eventuale fase di opposizione. Ad ogni buon conto deve evidenziarsi come le somme richieste trovano il loro fondamento sull'accordo concluso in sede di mediazione obbligatoria. Pertanto la procedura di negoziazione assistita sarebbe ultronea e in contrasto con quanto

stabilito dal comma 5 del medesimo articolo che dispone che *“Restano ferme le disposizioni che prevedono speciali procedimenti obbligatori di conciliazione e mediazione, comunque denominati”*. Nel caso di specie, trattandosi di locazione, è previsto l’esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione che prevale sulla negoziazione assistita e che è stato espletato visto l’accordo prodotto in atti (cfr. allegati 5 e 6 al ricorso per decreto ingiuntivo).

Dunque detto motivo di opposizione deve essere rigettato.

3. Nel merito

In primo luogo deve rilevarsi come l’attore in senso sostanziale abbia dimostrato in giudizio il titolo fondante la pretesa creditoria fatta valere. In particolare [REDACTED] ha allegato (cfr. allegati, 5, 6 e 7 al ricorso per decreto ingiuntivo) il verbale di accordo in sede di mediazione del 25.02.2021 il quale prevedeva un termine per la riconsegna del 30.06.2021 e, in caso di ritardo, il pagamento di una penale di € 150,00 al giorno. Inoltre risulta allegato l’accordo integrativo del 30.06.2021 il quale proroga il termine per il rilascio al 30.11.2021. Infine [REDACTED] allega (cfr. allegato 9 al ricorso per decreto ingiuntivo) il verbale di riconsegna dell’immobile al 05.01.2022. Come noto, in materia di responsabilità contrattuale, il paciscente che agisce per l’esatto adempimento ha solo l’onere di provare il fondamento del suo diritto mentre può semplicemente allegare l’altrui condotta inadempitiva. In questo caso sarà onere della controparte dimostrare in giudizio l’esattezza e completezza dell’adempimento posto in essere. A tal riguardo la giurisprudenza della Suprema Corte è unanime nell’affermare che *“In tema di prova dell’inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno o per l’adempimento deve provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi poi ad allegare la circostanza dell’inadempimento della controparte, mentre al debitore convenuto spetta la prova*

del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento, ed eguale criterio di riparto dell'onere della prova è applicabile quando è sollevata eccezione di inadempimento ai sensi dell'art. 1460 cod. civ. (risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccipiente si limiterà ad allegare l'altrui inadempimento, ed il creditore dovrà dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione). Anche quando sia dedotto l'inesatto adempimento dell'obbligazione al creditore istante spetta la mera allegazione dell'inesattezza dell'adempimento, gravando ancora una volta sul debitore la prova dell'esatto adempimento, quale fatto estintivo della propria obbligazione” (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n.826 del 20.01.2015).

A tal proposito [REDACTED] e [REDACTED] eccepiscono l'impossibilità sopravvenuta della prestazione. In particolare, con il secondo motivo di opposizione, [REDACTED] e [REDACTED] sostengono che l'immobile sarebbe stato caratterizzato da gravi vizi che ne avevano pregiudicato il godimento e che la riconsegna non è avvenuta per causa non imputabile. In particolare le opposenti sostengono che nel periodo in cui sarebbe dovuto avvenire il rilascio (30.11.2021) il condominio era in fase di ristrutturazione ed erano presenti impalcature sia all'esterno del palazzo che nel cortile interno che hanno reso impraticabile il trasloco dall'appartamento atteso che non era materialmente possibile l'accesso con mezzi meccanici. [REDACTED] e [REDACTED] riferiscono che la presenza di tali impalcature sarebbe una causa di esonero della responsabilità risarcitoria per causa a essa non imputabile. Come noto l'art. 1218 c.c. prevede che *“Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile”*. La giurisprudenza della Suprema Corte suole interpretare tale disposizione nel senso che *“La colpa dell'inadempiente, quale presupposto per la risoluzione del contratto, è presunta sino*

a prova contraria e tale presunzione è superabile solo da risultanze positivamente apprezzabili, dedotte e provate dal debitore, le quali dimostrino che, nonostante l'uso della normale diligenza, non è stato in grado di eseguire tempestivamente le prestazioni dovute per cause a lui non imputabili” (Corte di Cassazione, Sez. II, ord. n. 8924 del 29.03.2019). Nel caso di specie i fatti addotti da [REDACTED] e [REDACTED] risultano provati in quanto non contestati da [REDACTED] e [REDACTED], e, pertanto, esclusi dal *thema probandi* del presente giudizio in applicazione del principio di non contestazione ex art. 115 c.p.c. Deve, allora, darsi per pacifica la circostanza di fatto dei lavori di ristrutturazione del condominio e della presenza delle impalcature. Ciò rende superflua la prova orale richiesta dalla ricorrente. Ciò che, però, deve essere accertata è l'imputabilità del ritardo [REDACTED] e [REDACTED]. Come noto tale imputabilità è esclusa nel caso in cui il debitore dimostri che l'inadempimento non è riconducibile a un suo difetto di diligenza e anche che i fattori sopravvenuti che hanno reso impossibile la prestazione non erano prevedibili né evitabili. Sul punto si legge *“Al fine di esonerarsi dalle conseguenze dell'inadempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte, il debitore deve provare che l'inadempimento è stato determinato da causa a se non imputabile (art. 1218 cod. civ.), la quale è costituita non già da ogni fattore a lui estraneo che lo abbia posto nell'impossibilità di adempiere in modo esatto e tempestivo, bensì solamente da quei fattori che, da un canto, non siano riconducibili a difetto della diligenza che il debitore è tenuto ad osservare per porsi nelle condizioni di poter adempiere, e, d'altro canto, siano tali che alle relative conseguenze il debitore non possa con eguale diligenza porre riparo”* (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 15712 del 08.11.2002) e anche che *“Nel caso in cui il debitore non abbia adempiuto la propria obbligazione nei termini contrattualmente stabiliti, egli non può invocare l'impossibilità della prestazione con riferimento ad un provvedimento dell'autorità amministrativa che fosse ragionevolmente prevedibile*

dell'interesse generale dell'ordinamento, può essere esercitato d'ufficio per ricondurre l'autonomia contrattuale nei limiti in cui essa appare meritevole di tutela, e ciò sia con riferimento alla penale manifestamente eccessiva, sia con riferimento all'ipotesi in cui la riduzione avvenga perché l'obbligazione principale è stata in parte eseguita, giacché in quest'ultimo caso la mancata previsione da parte dei contraenti di una riduzione della penale in caso di adempimento di parte dell'obbligazione si traduce comunque in una eccessività della penale se rapportata alla sola parte rimasta inadempita” (Corte di Cassazione, SS. UU., sen. n. 18128 del 13.09.2005).

Nel caso di specie la penale non appare manifestamente eccessiva perché proporzionata al canone di locazione. Dunque anche tale motivo di opposizione deve essere rigettato.

4. Sulle spese

Le spese seguono la soccombenza e sono determinate secondo il D.M. 55/2014 con riguardo ai procedimenti di cognizione innanzi al Tribunale di valore ricompreso tra € 1.100,00 ed € 5.200,00 eliminando la fase istruttoria che non si è tenuta e applicando i compensi medi come previsto dallo stesso D.M. Pertanto, [REDACTED] e [REDACTED] deve essere condannata, in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite, in favore di [REDACTED], che si liquidano in € 1.701,00 per compensi ed € 255,15 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando sulla causa specificata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo n. [REDACTED]/2022 e lo dichiara definitivamente esecutivo;

condanna [REDACTED] e [REDACTED], in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore di [REDACTED] che si liquidano in €

1.701,00 per compensi ed € 255,15 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

Roma, 23.03.2023

Il Giudice

Dott. Daniele D'Angelo

252a80d04b7e37a89bbe45584195dd3e

S
e
r
i
a
l
#:

Q
U
A
L
I
F
I
C
A
T
A

F
I
L
I
C
A

P
E
R

A
R
U
B
A
P
E
C