REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI TORINO

SEZIONE OTTAVA CIVILE

in composizione monocratica, in persona del giudice dr. Andrea De Magistris, ha reso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1725/2024 del ruolo generale degli affari contenziosi

TRA

Parte_1 (*C.F._1*) rappresentata e difesa dall'Avv. Paola Barbareschi del Foro di Torino

RICORRENTE IN OPPOSIZIONE

E

Controparte_1

(P.IVA *P.IVA_1* **)** rappresentata e difesa dagli Avv.ti Giovanni Avonto e Luca Cattalano

RESISTENTE IN OPPOSIZIONE

Avente ad oggetto: ricorso in opposizione a decreto ingiuntivo

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Parte ricorrente:

Come da verbale udienza del 29.11.2024

Parte resistente:

Come da verbale udienza del 29.11.2024

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con ricorso in opposizione a decreto ingiuntivo, depositato in data 30.1.2024 e ritualmente notificato unitamente al decreto di fissazione udienza, la sig.ra *Controparte_2* formulava opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 7311/2023, emesso nei suoi confronti dal Tribunale di Torino in data 11.12.2023, con il quale le si ingiungeva il pagamento della somma di € 22.716,67 oltre interessi e spese a titolo di canoni di locazione e accessori riferibili all'immobile di Torino via Sansovino n. 7/b.

A tal fine eccepiva l'illegittimità del decreto per difetto di prova non avendo la parte ricorrente neppure prodotto il contratto di locazione ma solo il piano di rateizzazione e le ricevute di

pagamento; riferiva delle proprie condizioni economiche e di salute che la vedevano invalida al 100%, con la sola pensione di 1100 euro al mese e convivente con figlia e nipote disoccupati; ai sensi dell'art 1460 c.c. evidenziava la presenza di vizi della cosa locata rappresentati dalle barriere architettoniche (vasca da bagno inaccessibile, ascensore non idonea alla carrozzina e graditi di accesso dell'edificio) delle quali aveva ripetutamente richiesto la rimozione con conseguente inadempimento del locatore. In diritto richiamava l'inadempimento all'obbligo del locatore di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto (art 1575 c.c.) e l'obbligo di eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie eccetto quelle di piccola manutenzione (art 1576 c.c.).

Concludeva chiedendo, in via preliminare, la sospensione dell'efficacia esecutiva del decreto ingiuntivo e, nel merito, la revoca dello stesso e per l'effetto accertare e dichiarare che nulla era dovuto a titolo di canoni e oneri di locazione per l'immobile; in via riconvenzionale, accertare e dichiarare l'inadempimento del locatore e, pertanto, obbligare l'Agenzia convenuta all'esecuzione di tutti i lavori necessari per rendere l'immobile locato conforme all'uso convenuto, oltre al risarcimento del danno.

Si costituiva in giudizio la convenuta *CP_1* che evidenziava il proprio difetto di legittimazione passiva rispetto alla domanda avente ad oggetto l'eliminazione delle barriere architettoniche riferite agli scalini e all'ascensore, pacificamente parti comuni del *CP_3*. Nel merito, evidenziava la genericità dei primi due motivi di opposizione. Richiamava l'art 32 RD n. 1165/38 in punto concedibilità del decreto ingiuntivo sulla scorta della sola dichiarazione del Presidente dell'Istituto e, comunque, la fondatezza della richiesta azionata con il monitorio stante l'inadempimento della conduttrice; sempre nel merito dell'eccezione di inadempimento e della domanda riconvenzionale dell'opponente rilevava che, solo in data 24.7.2023, era pervenuta all'ATC la formale richiesta di abbattimento delle barriere architettoniche; che, in ogni caso, sulle parti comuni, fermo il difetto di legittimazione passiva, l'intervento non era possibile sull'ascensore condominiale mentre era stato deliberato sui gradini di accesso dall'assemblea del condominio; quanto all'intervento sul bagno della ricorrente, sostituzione da vasca a doccia, evidenziava che la presenza della vasca idromassaggio, installata dalla conduttrice, rendeva impossibile l'intervento di *Contr* che non poteva sostituire quanto dalla stessa non realizzato.

Concludeva, quindi, chiedendo di dichiarare l'inammissibilità delle domande per carenza di legittimazione passiva; nel merito il rigetto del ricorso perché infondato in fatto e in diritto; nel merito in via subordinata, accertare il concorso colposo ex art 1227 c.c. per non avere la ricorrente denunciato prima del luglio 2023 la necessità di abbattimento delle barriere a carico di *Contr*. In via riconvenzionale il pagamento dell'ulteriore morosità successiva al ricorso monitorio.

Senza svolgere l'attività istruttoria, pur richiesta, all'udienza del 29.11.2024 le parti insistevano nelle rispettive domande e la causa veniva discussa e decisa mediante lettura del dispositivo ex art 429 c.p.c. con riserva di deposito della motivazione.

2. L'opposizione è infondata.

Preliminarmente occorre qualificare la causa in oggetto come attinente alla materia delle locazioni essendo dedotto in giudizio, dal ricorrente nel procedimento monitorio, quale *causa petendi*, il contratto di locazione (convenzione di assegnazione doc 7 convenuto opposto) stipulato tra le parti originarie (*Contr* e *Parte_1* avente ad oggetto l'immobile di Torino via Sansovino n. 7/b.

Con il ricorso monitorio l' *CP_1* convenuta ha richiesto il pagamento dei canoni di locazione e spese per il periodo compreso tra il 1.1.2014 e il 31.8.2023 riferiti al contratto (convenzione) di locazione intercorso tra la convenuta e il marito della ricorrente in opposizione per un totale di euro 22.716,67; lo sfratto in caso di inadempimento.

Con decreto del 11.12.2023 il Tribunale ha concesso quanto richiesto ingiungendo il pagamento della somma di e 22.716,67 e, in caso di inadempimento, la risoluzione e lo sfratto ai sensi dell'art 32 RD 1165/1938.

Si è opposta la ricorrente chiedendo, in via principale, la revoca del decreto.

I motivi di opposizione sono i seguenti:

A) Mancanza ed insufficienza dell'elemento probatorio circa l'asserito inadempimento della signora *Parte_1* in riferimento ai canoni non versati.

Lamenta la ricorrente che difettava, al momento della concessione del decreto ingiuntivo, la prova scritta dell'inadempimento della ricorrente non avendo la parte ATC con il ricorso monitorio neppure prodotto il contratto di locazione.

Con la comparsa è stata versata in atti la convenzione di assegnazione del 1.2.1984 con la quale la convenuta ha concesso alla ricorrente l'assegnazione in locazione semplice dell'immobile di Edilizia Residenziale Pubblica.

Nell'opposizione a decreto ingiuntivo è la parte convenuta opposta, attore sostanziale, che deve provare i fatti che costituiscono il fondamento della domanda.

Infatti, il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo ha ad oggetto non solo la valutazione di validità e legittimità del decreto emesso, ma anche la domanda di merito contenuta nel ricorso (Cass. Sez 6 n.14486/2019 "*l'opposizione al decreto ingiuntivo instaura un ordinario giudizio di cognizione, nel quale il giudice non deve limitarsi ad esaminare se l'ingiunzione sia stata legittimamente emessa, ma deve procedere ad una autonoma valutazione di tutti gli elementi offerti sia dal creditore per dimostrare la fondatezza della propria pretesa dedotta con il ricorso sia dall'opponente per contestarla*).

E’ documentale la conclusione del contratto di locazione al canone attualizzato di euro 400 circa (originari euro 70 circa) al mese oltre accessori come doc 1 (fascicolo della convalida) avente ad oggetto l’immobile ERP citato.

Costituisce principio giurisprudenziale consolidato quello secondo il quale il creditore, che agisca per l’adempimento, per la risoluzione o per il risarcimento del danno, deve dare la prova della fonte negoziale o legale del suo diritto, mentre può limitarsi ad allegare l’inadempimento di controparte, essendo onere del debitore convenuto fornire la prova del fatto estintivo del diritto, costituito dall’avvenuto adempimento (cfr. Cass. Civ. SS. UU., 30 ottobre 2001, n. 13533).

Parte locatrice ha indicato, con il ricorso monitorio, una morosità per canoni e spese pari ad € 22.716,67 poi precisata alla luce della ulteriore morosità accumulata da settembre 2023 ad aprile 2024 per ulteriori € 3.210,61 come da comparsa.

Il conduttore con il ricorso non ha contestato la circostanza del mancato pagamento dei canoni di locazione e quindi la morosità, peraltro in parte riconosciuta con il piano di rateizzazione del 3.2.2020 non rispettato (doc 1 ricorrente), né la quantificazione operata dal locatore (contestata in modo del tutto generico). Neppure ha provato il pagamento dei ratei successivi e pertanto il motivo di opposizione è infondato.

La condanna già stabilita con il decreto ingiuntivo deve tenere conto dei successivi canoni e spese rimasti impagati per euro 3210,61.

B) Sussistenza di gravi motivi ostativi alla pronuncia dell'ordinanza di rilascio ex RD n. 1165/1938

Lamenta la ricorrente che le proprie condizioni economiche e di salute che la vedono invalida al 100%, con la sola pensione di 1100 euro al mese e convivente con figlia e nipote disoccupati rappresentavano motivi ostativi alla pronuncia dell’ordinanza di rilascio.

Il motivo è genericamente formulato e non può essere validamente valutato.

In ogni caso anche se l’istanza di proroga dell’esecuzione dello sfratto potesse essere qualificata come richiesta ex art. 6, commi 4 e 5, L. 9/12/1998, n. 431 detto istituto processuale, cioè la possibilità di rifissazione della data del rilascio, non è più applicabile, in quanto lo stesso è stato dal legislatore – quanto meno dall’art. 22 ter del d. L. 31.12.2007 n. 248 come aggiunto dalla legge di conversione 28 febbraio 2008 n. 31 - connotato come un “istituto a tempo”: temporaneità legata alle esigenze economiche contingenti caratterizzate dalla situazione di carenze abitative precedente e dal regime vincolistico; una volta cessato il regime ad esso correlato della sospensione degli sfratti la misura ha visto scadere il proprio termine di vigenza, senza ulteriori proroghe dopo il 2015.

C) Inadempimento del locatore: mancata esecuzione dei lavori di eliminazione delle barriere architettoniche, mancanza di risposta alle mail della signora *Parte_1* vizio della cosa locata;

Con un'eccezione e una domanda riconvenzionali la conduttrice lamenta l'inadempimento della parte opposta rispetto alla richiesta di rimuovere le barriere architettoniche che le impediscono l'agevole accesso e l'uscita dall'immobile e la comoda fruizione dell'alloggio.

Invoca sul punto l'obbligo del proprietario locatore di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto (art 1575 c.c.) e l'obbligo di eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccetto quelle di piccola manutenzione (art 1576 c.c.).

Sulle richieste di eliminare le barriere architettoniche, ascensore e scale di accesso, dalle parti comuni dell'edificio l'*Contr* eccepisce il proprio difetto di legittimazione per essere dette parti (ascensore e scalini di accesso al palazzo) di proprietà del Condominio.

L'eccezione di *Contr*, rispetto alle domande di intervento volto ad eliminare le barriere architettoniche sulle parti comuni dell'edificio, è fondata trattandosi, pacificamente, di interventi che spettano all'Assemblea Condominiale non potendo il singolo condomino, salvi i casi previsti dalla legge, sostituirsi al Condominio inadempiente.

Residua da esaminare l'eccezione di inadempimento ex art 1460 c.c. rispetto all'obbligo del locatore di intervenire sul bagno dell'immobile locato alla ricorrente.

Rileva il giudice che l'eccezione di inadempimento di cui all'art. 1460 c.c., come formulata dalla ricorrente, non è idonea a paralizzare, nel caso in esame, la domanda della convenuta opposta con il ricorso monitorio, che contiene anche l'ordine di rilascio ex art 32 RD n. 1165/38 perché, ferma restando ogni valutazione in ordine alla sussistenza delle barriere architettoniche lamentate, è noto che il pagamento del canone di locazione costituisca la fondamentale obbligazione del conduttore, al quale non è consentito astenersi dal versare il corrispettivo o determinarne unilateralmente l'importo nel caso di riduzione o diminuzione del godimento del bene poiché "*la sospensione totale o parziale dell'adempimento di detta obbligazione, ai sensi dell'art. 1460 c.c. è legittima soltanto quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte*" (cfr. *ex plurimis* Cass. n. 7772/04, Cass. n. 3341/01, Cass. n. 9863/98 e Cass. n. 3411/83).

La sospensione, totale o parziale, del pagamento del canone può risultare, giustificata solo dall'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, riguardata con riferimento al complessivo equilibrio sinallagmatico del contratto e all'obbligo di comportarsi secondo buona fede (Cass. Civ. Ordinanza 29 gennaio 2021 n° 2154).

Nel caso in esame il lamentato inadempimento del locatore rispetto all'obbligo di manutenzione dell'art 1575 c.c. riguarda il mancato adeguamento del locale bagno dell'immobile locato che si

assume non conforme alla normativa e in relazione al quale la ricorrente ha chiesto l'intervento per la rimozione delle barriere architettoniche. Dai documenti in atti si evince che la richiesta di intervento risale al 20.7.2023 (quella del 2017 prodotta dalla ricorrente non risulta protocollata) e si chiedeva la sostituzione del WC, del lavabo, del piatto doccia, l'allargamento della porta e l'apposizione dei maniglioni.

L'inadempimento del conduttore rispetto al pagamento del canone già a quella data era importante perché risaliva al 2013 poi aggravatosi nel corso della locazione quando i pagamenti sono stati sospesi e il piano di rientro del 2020 non rispettato.

Alla luce della proporzione dei rispettivi inadempimenti deve ritenersi più grave quello del conduttore che ha del tutto omesso il pagamento del canone e delle spese arrivando ad accumulare un debito di oltre 25.000 euro.

Anche valutando come inidoneo il locale bagno rispetto alle sopravvenute esigenze della conduttrice l'inadempimento del conduttore è grave avuto riguardo ai parametri generali fissati in tema di contratti dall'art. 1455 c.c.: non può, infatti, considerarsi di scarsa importanza il mancato pagamento del canone di locazione, che rappresenta la prima e principale obbligazione a carico del conduttore.

Il conduttore, poi, ha continuato a detenere l'immobile dimostrando, nei fatti, di trarne utilità nonostante il mancato intervento del locatore.

Neppure soccorre sul punto la giurisprudenza citata dalla ricorrente in materia condominiale che riconosce la prevalenza del diritto alla salute quale diritto fondamentale della persona. Tale principio se riconosce il diritto del singolo condomino ad ottenere la rimozione delle barriere architettoniche sulle parti comuni dell'edificio non giustifica, nel caso in esame, l'inadempimento del conduttore che non è legittimato a sospendere la sua prestazione nascente dal contratto di locazione pur potendo pretendere la rimozione degli ostacoli architettonici.

In conclusione, la valutazione dei reciproci inadempimenti e della loro gravità induce a ritenere ingiustificata, e prevalente, la gravissima morosità accumulata negli anni dal conduttore, che ha continuato a detenere l'immobile, e non commisurata neppure al valore degli interventi di adeguamento richiesti solo nel 2023 quando il suo inadempimento rispetto al pagamento canone si era già verificato ed era stato riconosciuto con il piano di rientro anch'esso disatteso.

Il decreto ingiuntivo opposto deve essere confermato poiché i motivi di opposizione sono risultati infondati.

La domanda riconvenzionale della ricorrente, basata sui medesimi elementi di fatto che fondano l'eccezione ex art 1460 c.c., risulta quindi infondata per difetto di interesse ex art 100 c.p.c. stante l'intervenuta risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore.

3. Le spese sono poste a carico della parte ricorrente soccombente e sono liquidate ai valori prossimi ai minimi del d.m. 147/22 scaglione sino a 26.000 euro stante la semplicità delle questioni trattate.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria o diversa istanza e deduzione disattesa, così provvede:

1. Rigetta l'opposizione a decreto ingiuntivo opposto n. 7311/23 del Tribunale di Torino;
2. Condanna parte ricorrente a corrispondere a parte convenuta la somma di euro 3210,61;
3. Condanna la ricorrente a rifondere alla parte convenuta le spese di lite che liquida in euro 1800,00 (di cui € 500,00 per la fase studio, € 400,00 per la fase introduttiva, ed € 900,00 per la fase decisionale) oltre rimborso spese generali forfettarie 15%, (somma non soggetta ad I.V.A. e C.P.A. in quanto trattasi di patrocinio reso da Avvocatura interna all'Ente).

Indica in giorni 15 il termine per il deposito della motivazione.

Così deciso in Torino mediante lettura del dispositivo all'udienza del 29.11.2024.

Il Giudice

Dott. Andrea De Magistris