

P



349

SENTENZA N. \_\_\_\_\_  
data 22 GIU. 2011  
RUOLO N. 2497/10  
CRONOLOGICO N. 3323  
REPERTORIO N. 205

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI NOVARA**

In composizione monocratica  
in persona della dott.ssa Adele Starita  
ha pronunciato mediante lettura la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile in materia di locazione (opposizione a decreto  
ingiuntivo) iscritta al n. 2497/10 R.G.A.C. e promossa da:

**MOLINO MARCO SAS di CASTALDI MONICA & C.**, elettivamente  
domiciliata in Borgomanero, Via San Giovanni n. 7, presso lo studio  
dell'avv. GIOVANNI CRAVIOLINI, dal quale è rappresentata e difesa  
unitamente e disgiuntamente all'avv. DIEGO BELLETTI

**Attrice opponente**

contro

**ALBERGO RISTORANTE LE BETULLE di FERRARI ELENA SAS**,  
elettivamente domiciliata in Borgomanero, Via Gozzano n. 68, presso lo  
studio dell'avv. PAOLO ALLAITA, dal quale è rappresentata e difesa

**Convenuta opposta**

**CONCLUSIONI**

**Per l'attrice opponente:**

349

9

## FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato il 31 maggio 2010 la MOLINO MARCO SAS di CASTALDI MONICA & C. proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo emesso in data 23 marzo 2010 con cui le era stato intimato dal Tribunale di Novara, sezione distaccata di Borgomanero, il pagamento in favore di ALBERGO RISTORANTE LE BETULLE di FERRARI ELENA SAS della somma di Euro 12.242,34 per rimborso fornitura di energia elettrica, acqua, spese telefoniche, come da fatture n. 12/08, n. 5/09, n. 7/09, n. 8/09, n. 9/09 n. 11/09, rimaste parzialmente o totalmente impagate, in relazione al contratto d'affitto di ramo d'azienda stipulato in data 3 aprile 2007.

Eccepeva preliminarmente l'opponente l'incompetenza tabellare del giudice adito e chiedeva il mutamento del rito, in ragione della materia trattata, deducendo di avere scelto di introdurre l'opposizione con atto di citazione quale scelta obbligata dalla condotta processuale della controparte che aveva depositato il ricorso presso la sezione distaccata di Borgomanero, dove non vengono tabellarmente trattate le cause di competenza del giudice delle locazioni.

Nel merito, la società opponente deduceva di avere integralmente versato quanto dovuto, pagando per contanti. Deduceva, altresì, che a fronte di un unico contatore per l'acqua i relativi consumi venivano forfaitariamente suddivisi tra le parti. Contestava, inoltre, che il decreto ingiuntivo era stato ottenuto in base a consumi di elettricità soltanto stimati e non effettivi, senza tenere conto della lettura congiunta dei



contatori. Concludeva affermando che al momento della restituzione dei locali a LE BETULLE (31 luglio 2009) le parti avevano concordato di parzialmente compensare quanto dovuto da MOLINO MARCO per residue spese di consumi con il maggior credito da quest'ultima vantato per le numerose opere di ristrutturazione e manutenzione eseguite all'interno del ristorante, e che tuttavia l'accordo era stato sconfessato dai proprietari dei locali, signori ELENA, GABRIELE e PAOLO FERRARI, ai quali pure la proposta era stata indirizzata.

MOLINO MARCO SAS riferiva di avere stipulato con LE BETULLE in data 3 aprile 2007 contratto di affitto di ramo d'azienda relativo all'attività di ristorazione e vendita di alimenti e bevande al minuto con l'insegna Ristorante Le Betulle, e di avere con separato contratto del 25 marzo 2007 stipulato con i signori ELENA, GABRIELE e PAOLO FERRARI contratto di locazione dell'unità immobiliare all'interno della quale l'attività di ristorazione sarebbe stata esercitata, oltre ad un'area di pertinenza adibita a parcheggio e giardino. Il canone annuo di locazione era stato concordato in Euro 60.000,00, ma a causa delle consistenti opere di riparazione e manutenzione le parti avevano stabilito di ridurre ad Euro 42.000,00 il canone per i primi due anni e a Euro 48.000 il canone per il terzo, il quarto, il quinto ed il sesto anno di locazione. Deduceva MOLINO MARCO di avere sostenuto costi per l'acquisto di materiali e per l'esecuzione delle opere, indispensabili per l'inizio dell'attività di ristorazione, per un ammontare complessivo di Euro 160.242,79, per la maggior parte (per un valore di Euro 116.354,80)



lasciate all'interno dei locali del ristorante. Chiedeva, pertanto, ai sensi degli articoli 2561 e 2562 c.c. la differenza di inventario derivante dai costi sostenuti. Le stesse pretese dichiarava di voler esercitare, in via alternativa, nei confronti dei proprietari dell'unità immobiliare, ed a tal fine chiedeva di essere autorizzata a chiamare in giudizio ELENA, PAOLO e GABRIELE FERRARI, precisando, altresì, che il contratto di locazione era stato risolto nel gennaio 2009, e quindi prima che il meccanismo della rinuncia da parte dei locatori a percepire nei primi anni canoni di locazione per un importo complessivamente pari ad Euro 84.000,00 consentisse a MOLINO MARCO di recuperare le somme versate per l'esecuzione delle opere nei locali, avendo goduto della riduzione dei canoni per soli due anni e quattro mesi (durata della locazione). Riferiva che migliorie e addizioni, la cui esistenza era stata contestata dalla controparte, erano state trattenute alla fine della locazione.

Costituendosi in giudizio con comparsa depositata l'8 luglio 2010 l'ALBERGO RISTORANTE LE BETULLE di FERRARI ELENA SAS sosteneva di avere correttamente depositato il ricorso per decreto ingiuntivo presso la sezione distaccata di Borgomanero, e chiedeva il mutamento del rito.

Evidenziava l'infondatezza dell'opposizione sotto ogni profilo e ne chiedeva il rigetto.

Non accettava il contraddittorio in ordine alla domanda riconvenzionale, basata sul diverso titolo del contratto di locazione ad uso commerciale,



distinto per l'oggetto ed anche per le parti.

Con provvedimento del 29 luglio 2010 il Presidente del Tribunale, preso atto delle osservazioni svolte dal giudice istruttore ex art. 88 ter disp. Att. C.p.c., disponeva l'iscrizione della causa nel ruolo contenzioso della sede centrale del Tribunale di Novara, assegnandola al giudice delle locazioni.

Con provvedimento del 25 agosto 2010 veniva disposto il mutamento del rito e fissata l'udienza ex art. 420 c.p.c. per il giorno 25 novembre 2010, previa assegnazione alle parti del termine perentorio per l'eventuale integrazione degli atti introduttivi mediante deposito di memorie e documenti.

Nel termine assegnato entrambe le parti depositavano memorie integrative, precisando e ribadendo eccezioni, difese e domande precedentemente svolte.

Con provvedimento del 4 gennaio 2011 non veniva autorizzata la chiamata in causa dei signori FERRARI, non veniva concessa la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto e non veniva dato ingresso all'istruttoria richiesta.

Dopo ampia discussione, all'udienza del 29 aprile 2011 il giudice pronunciava sentenza, dando lettura del dispositivo.

\*\*\*\*\*

MOLINO MARCO SAS ha chiesto di essere autorizzata a chiamare in causa ELENA, GABRIELE e PAOLO FERRARI, quali parti locatrici del contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile nel quale è



stata svolta l'attività di ristorazione, oggetto del distinto contratto di locazione di ramo d'azienda con la società LE BETULLE, intendendo svolgere nei confronti dei chiamati, in via alternativa rispetto alla medesima domanda svolta nei confronti di MOLINO MARCO SAS, domanda di risarcimento danni per i lavori svolti all'interno del ristorante, mirando all'individuazione dei debitori e, successivamente, alla determinazione della somma dovuta.

L'istanza non può trovare accoglimento.

MOLINO MARCO ha svolto domanda riconvenzionale nei confronti di MOLINO MARCO SAS, al fine di ottenere il pagamento della somma di Euro 116.354,80, e cioè il valore di beni e opere asseritamente lasciati all'interno dei locali del ristorante al momento del rilascio dell'azienda. Ha, inoltre, chiesto l'autorizzazione a chiamare in causa i terzi ELENA, PAOLO e GABRIELE FERRARI, al fine di potere esercitare, nell'ipotesi di rigetto della domanda svolta verso MOLINO MARCO SAS, *"alternativamente - le medesime pretese nei confronti dei locatori dell'immobile di San Maurizio d'Opaglio"*.

Orbene, ritiene il Tribunale che nell'ipotesi di giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo la valutazione che il giudice è tenuto ad effettuare al fine di autorizzare l'estensione del contraddittorio non possa prescindere dall'esposizione dei fatti e dalle considerazioni giuridiche contenute nel decreto ingiuntivo oggetto di opposizione.

Il principio è stato più volte affermato dalla giurisprudenza, sia di merito che di legittimità.



*"In tema di procedimento per ingiunzione, per effetto dell'opposizione,*

*non si verifica alcuna inversione della posizione sostanziale delle parti nel giudizio contenzioso, sicché il creditore mantiene la veste di attore e l'opponente quella di convenuto, non solo per quanto attiene all'onere della prova, ma anche in ordine ai poteri ed alle preclusioni di ordine processuale rispettivamente previsti per ciascuna delle due parti: di conseguenza il disposto dell'art. 269 c.p.c., che disciplina le modalità*

*della chiamata in causa del terzo, non si concilia con il procedimento instaurato tramite l'opposizione al decreto, dovendo in ogni caso l'opponente citare unicamente il soggetto che ha ottenuto detto provvedimento, non potendo le parti originariamente essere altri che il*

*soggetto istante per l'ingiunzione di pagamento ed il soggetto nei cui confronti la domanda è diretta, così che l'opponente (cui è altresì preclusa, nella qualità di convenuto sostanziale, la facoltà di chiedere lo spostamento dell'udienza, nonché quella di notificare l'opposizione a soggetto diverso dal creditore procedente in ingiunzione) deve necessariamente chiedere al giudice, con lo stesso atto di opposizione ed a pena di decadenza, l'autorizzazione a chiamare in giudizio il terzo al quale ritiene comune la causa, sulla base dell'esposizione dei fatti e delle considerazioni giuridiche contenute nel ricorso per decreto'.*

Tribunale Bari, sez. I, 26/03/2008

*"In tema di procedimento per ingiunzione, per effetto dell'opposizione non si verifica alcuna inversione della posizione sostanziale delle parti nel giudizio contenzioso, nel senso che il creditore mantiene la veste di*



~~attore e l'opponente quella di convenuto, ciò che esplica i suoi effetti~~

*non solo in tema di onere della prova, ma anche in ordine ai poteri ed alle preclusioni processuali rispettivamente previsti per ciascuna delle parti. Ne consegue che il disposto dell'art. 269 c.p.c., che disciplina le modalità della chiamata di terzo in causa, non si concilia con l'opposizione al decreto, dovendo in ogni caso l'opponente citare unicamente il soggetto che ha ottenuto detto provvedimento e non potendo le parti originariamente essere altre che il soggetto istante per l'ingiunzione e il soggetto nei cui confronti la domanda è diretta, così che l'opponente deve necessariamente chiedere al giudice, con l'atto di opposizione, l'autorizzazione a chiamare in giudizio il terzo al quale ritenga comune la causa sulla base dell'esposizione dei fatti e delle considerazioni giuridiche contenute nel ricorso per decreto. (Nella specie, in applicazione del principio soprariportato, la S.C. ha cassato la sentenza d'appello e rinviato la causa al giudice di primo grado per provvedere in ordine alla richiesta di chiamata in causa proposta dall'opponente con l'atto di opposizione e giudicata inammissibile dai giudici di merito)'.  
Cassazione civile, sez. III, 01/03/2007, n. 4800*

*"L'art. 269 c.p.c., disciplinante le modalità della chiamata di terzo in causa, non si applica nel procedimento d'opposizione a decreto ingiuntivo, dovendo l'opponente citare unicamente il soggetto che ha ottenuto detto provvedimento, non potendo le parti originariamente essere altri che il soggetto istante per l'ingiunzione di pagamento ed il*





*soggetto nei cui confronti la domanda è diretta, così che l'opponente*

*(cul è altresì preclusa, nella qualità di convenuto sostanziale, la facoltà di chiedere lo spostamento dell'udienza, nonché quella di notificare l'opposizione a soggetto diverso dal creditore procedente in Ingiunzione) deve necessariamente chiedere al giudice, con lo stesso atto di opposizione, l'autorizzazione a chiamare in giudizio il terzo al quale ritiene comune la causa sulla base dell'esposizione dei fatti e delle considerazioni giuridiche contenute nel ricorso per decreto ingiuntivo'.*

Tribunale Napoli, 13/10/2004

ALBERGO RISTORANTE LE BETULLE di FERRARI ELENA SAS ha chiesto ed ottenuto decreto ingiuntivo per ottenere, dopo la cessazione del rapporto d'affitto d'azienda intercorso con MOLINO MARCO SAS, il pagamento di quanto dall'affittuario ancora dovuto per consumi di acqua, energia elettrica e per spese telefoniche.

Ciò premesso, non può non evidenziarsi come la causa, in base ai principi sopra enucleati, non possa ritenersi comune a FERRARI ELENA, PAOLO e GABRIELE, pacificamente estranei al rapporto di affitto di ramo d'azienda ed alle questioni introdotte con il ricorso per decreto ingiuntivo, ed anche alle difese svolte da MOLINO MARCO in relazione alla domanda monitoria.

MOLINO MARCO SAS, proponendo opposizione a decreto ingiuntivo, ha svolto domanda riconvenzionale deducendo l'esistenza di crediti nei confronti dell'ALBERGO RISTORANTE LE BETULLE. La domanda riconvenzionale deve ritenersi ammissibile per l'unicità del rapporto



(contratto d'affitto d'azienda) da cui traggono origine le contrapposte

pretese delle parti, non ritenendosi necessaria l'identità della *causa petendi*, e sussistendo quel vincolo di collegamento con la domanda principale che rende opportuno (anche se non necessario) il *simultaneus processus*, dovendo peraltro entrambe le domande (quella introdotta con il ricorso monitorio e quella introdotta con la domanda riconvenzionale) essere decise dal medesimo giudice.

La scelta processuale operata da MOLINO MARCO di estendere l'oggetto del giudizio non giustifica, tuttavia, l'estensione del contraddittorio a soggetti del tutto estranei alla causa iniziata con il ricorso monitorio.

L'estraneità dei chiamati all'oggetto del giudizio pare essere concetto condiviso dalla stessa MOLINO MARCO, la quale ha chiesto di integrare il contraddittorio non in quanto ritiene la causa comune ai signori FERRARI, bensì allo scopo di individuare il soggetto obbligato (ALBERGO LE BETULLE o, in alternativa, i signori FERRARI, proprietari dell'immobile) in relazione alla domanda riconvenzionale svolta.

MOLINO MARCO, insistendo ancora nel corso della discussione nell'istanza di autorizzazione alla chiamata in giudizio, ha ipotizzato una situazione di litisconsorzio necessario, rispetto alla svolta domanda riconvenzionale, tra ALBERGO LE BETULLE ed i signori FERRARI, richiamando la pronuncia della Cassazione Civile, sez. Unite, 12 dicembre 2006, n. 26420.

L'assunto non è condivisibile.



Sul punto occorre osservare che le domande si fondano su titoli diversi

(contratto di affitto d'azienda, quella verso l'ALBERGO LE BETULLE, e contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, quella nei confronti dei FERRARI). Peraltro, non può non evidenziarsi come tra MOLINO MARCO e FERRARI ELENA sia già in corso un contenzioso relativo all'immobile oggetto della locazione immobiliare (sono stati prodotti in giudizio da entrambe le parti atti relativi all'accertamento tecnico preventivo), che vede estraneo l'ALBERGO LE BETULLE.

\*\*\*\*\*

Passando all'esame del merito, si osserva che con contratto del 3 aprile 2007 la società RISTORANTE ALBERGO LE BETULLE DI FERRARI ELENA

E FERRARI GABRIELE SAS concedeva in affitto alla società MOLINO MARCO SAS DI CASTALDI MONICA il ramo d'azienda relativo all'attività di ristorazione e vendita di alimenti e bevande al minuto con l'insegna "Ristorante Le Betulle" (doc. 7 del fascicolo del ricorso monitorio).

Ai sensi dell'art. 2558, III comma, c.c. le parti stabilivano che l'affittuaria sarebbe subentrata nei contratti aziendali stipulati dal locatore (luce, gas, telefono, acqua) per la durata del contratto (art. 9 del contratto).

La durata del contratto veniva concordata in anni nove, dal 4 aprile 2007 al 31 marzo 2016, con facoltà per la parte affittuaria di recedere anticipatamente con preavviso di sei mesi (art. 10 del contratto).

Tutte le spese di conduzione e gravanti sull'azienda per il periodo di gestione in affitto erano previste a carico dell'affittuaria, che doveva

provvedere ai relativi pagamenti (art. 18).

E' pacifico che il contratto di affitto d'azienda si è risolto a seguito della disdetta comunicata dalla MOLINO MARCO SAS di CASTALDI MONICA con lettera del 9 gennaio 2009 con effetto dal 31 luglio 2009 (doc. 4 di parte opponente) e che l'azienda è stata effettivamente rilasciata a fine luglio 2009. Il recesso è stato accettato dalla ALBERGO LE BETULLE (doc. 5 di parte opponente). Sono, pertanto, inconferenti, i capitoli di prova articolati dalla MOLINO MARCO SAS al fine di provare le ragioni del recesso (capitoli 19, 20 e 21 le cui circostanze riguardano, peraltro, il diverso rapporto di locazione dell'immobile), trattandosi appunto di recesso, accettato dalla controparte, e non di risoluzione del contratto per fatto addebitabile.

Ciò premesso, occorre in primo luogo che emerge dagli atti che i contratti di fornitura sono rimasti intestati alla locatrice. La MOLINO MARCO SAS, che contrattualmente avrebbe dovuto subentrare nei contratti aziendali, non ha provato, e neppure allegato, di essersi attivata in tal senso e di non avere potuto provvedere per fatti non a sé imputabili.

L'ALBERGO RISTORANTE LE BETULLE, deducendo l'omesso pagamento o il parziale pagamento di alcune fatture ritenute di competenza della gestione della MOLINO MARCO SAS, ne ha chiesto il pagamento in sede monitoria.

Seguendo, e condividendo, l'impostazione data da entrambe le parti alla trattazione delle singole questioni, si ritiene di dover esaminare



singolarmente le fatture oggetto di controversia.

Fattura n. 12 del 5 dicembre 2008 dell'importo di Euro 6.507,97.

E' richiesta a saldo la somma di **Euro 4.466,80**, e precisamente il rimborso della somma versata da ALBERGO RISTORANTE LE BETULLE alla SORGENIA a pagamento della fattura n. SM2881282/2008 relativa alla fornitura di energia elettrica per il periodo di competenza ottobre 2008, per conguaglio da gennaio a settembre 2008 (doc. 1 del fascicolo monitorio; doc. 3 del fascicolo di parte opposta, doc. A1 del fascicolo di parte opponente).

Deduce la MOLINO MARCO SAS che l'importo indicato risultava erroneo e che la circostanza era stata tempestivamente comunicata, tanto che SORGENIA aveva provveduto ad emettere nota di credito per Euro 2.622,19, con successiva emissione a marzo ed aprile di bollette a Euro 0,00 (documenti 1, 2 e 3 di parte opponente).

Rileva il Tribunale che effettivamente risulta emessa nota di credito da SORGENIA per il complessivo importo di Euro 2.622,19 (doc. 1 di parte opponente). Tuttavia, si evince chiaramente dalla documentazione prodotta dalla ALBERGO RISTORANTE LE BETULLE con la memoria integrativa (documenti 8, 9 e 10) ed anche dai documenti 2 e 3 di parte opponente che del relativo credito si è avvantaggiata la MOLINO MARCO SAS, che nel periodo successivo (gennaio, febbraio e marzo 2009, e quindi nel periodo in cui ancora gestiva l'azienda) ha usufruito delle relative compensazioni, totali (gennaio e febbraio) e parziali (marzo), sino al raggiungimento dell'importo di cui alla nota di credito, e

precisamente:

Euro 1.481,63 a gennaio, Euro 1.060,88 a febbraio ed Euro 79,68 a marzo.

Il fatto, dedotto da MOLINO MARCO, che la nota di credito risulti dalle scritture contabili dell'ALBERGO LE BETULLE è, al fine che qui interessa, inconferente e si spiega agevolmente ove si consideri che la MOLINO MARCO SAS non ha mai provveduto a formalmente subentrare nel contratto, sicché tutte le fatture venivano intestate alla società locatrice.

Non vi è prova, e neppure valida offerta di prova del pagamento in contanti da parte di MOLINO MARCO di quanto effettivamente dovuto.

Non è stata prodotta alcuna ricevuta di pagamento.

Peraltro, la stessa allegazione sul punto è contraddittoria, sostenendo la MOLINO MARCO SAS in atto di citazione di avere pagato di regola le utenze per contanti, senza pretesa di ricevuta in virtù del rapporto di fiducia instauratosi tra le parti (pag. 6 dell'atto di citazione), ed in memoria integrativa di avere provveduto a pagare direttamente i bollettini presso la posta, fatta eccezione per le bollette dell'acqua, e di essere pronta ad esibire in originale le ricevute di pagamento (documentazione, tuttavia, non prodotta in causa). Per tale motivo, ed anche per l'assoluta genericità della circostanza capitolata, il capitolo di prova n. 1 articolato dalla opponente non può essere ammesso.

Fattura n. 5 del 5 maggio 2009 dell'importo di Euro 2.508,00

E' richiesta a saldo la somma di **Euro 2.508,00** relativamente al rimborso per la fornitura di acqua (fattura ACQUA Novara VCO 3040142



del 6 aprile 2009 per Euro 2.508,00).

L'importo è integralmente dovuto, trattandosi di consumo interamente effettuato nel periodo di competenza della MOLINO MARCO SAS.

Sostiene la MOLINO MARCO SAS che gli importi di cui alle bollette dell'acqua erano sempre stati suddivisi forfetariamente tra la MOLINO MARCO e le BETULLE, essendoci un unico contratto, e quindi un unico contatore, per il consumo dell'acqua da parte di MOLINO MARCO,

dell'albergo LE BETULLE e della famiglia della sig.ra FERRARI, che viveva con il marito all'interno dell'albergo.

In proposito si osserva, in primo luogo che era onere, e interesse, di MOLINO MARCO richiedere l'intestazione del contratto per l'utenza relativa al ristorante, avendo contrattualmente assunto l'obbligo di provvedere a tutte le spese di conduzione del ramo d'azienda. Non vi è prova, e neppure offerta di prova, di essersi attivata in tal senso e di avere incontrato l'opposizione della parte affittuaria. Peraltro, l'allegazione che i consumi venivano suddivisi forfetariamente, senza alcuna indicazione delle quote di riparto, è assolutamente generica, tanto che la relativa prova orale offerta non può essere ammessa (capitolo 7 di parte opponente, inammissibile in quanto generico). Si ribadisce, inoltre, che non vi è prova neppure del pagamento parziale dell'importo richiesto. La circostanza della suddivisione dei consumi tra le parti (in quale misura?) non risulta provata dalla produzione della fattura n. 1/2008 (doc. 28 di parte opponente, relativa al periodo da gennaio a novembre 2007), trattandosi di consumo acqua relativo ad un



periodo che solo parzialmente riguarda la gestione MOLINO MARCO (la consegna è avvenuta il 15 febbraio 2007 e l'apertura del ristorante sotto la nuova gestione è avvenuta il 6 maggio 2007). E', pertanto, verosimile che in tale situazione la controparte abbia richiesto un pagamento soltanto parziale dei consumi.

Fattura n. 7/09 dell'importo di Euro 2.264,92

E' richiesta a saldo la somma di **Euro 1.064,92** di cui alle fatture SORGENIA SM1422372/2009 per il periodo di aprile 2009 e TELECOM n. 4/09 per il periodo luglio-agosto 2009

Circa la fattura SORGENIA si ritiene che l'importo debba essere integralmente rimborsato a LE BETULLE. Infatti, se è vero che nella fattura risultano indicati e fatturati i consumi stimati, è altresì vero che gli importi venivano di mese in mese corretti, con la relativa compensazioni e conguagli, in base ai consumi accertati (si veda il doc. 4 del fascicolo monitorio: le fatture SORGENIA successive a quella in oggetto riportano i consumi effettivi, rispettivamente alla data del 30/4/09 e 31/5/09 e relativi conguagli, tutti nel periodo di competenza della MOLINO MARCO che, quindi, ne ha beneficiato).

Peraltro, non può non osservarsi come la stessa MOLINO MARCO SAS abbia riconosciuto di dovere l'importo in oggetto. Deduce, infatti, parte opponente, di avere ricevuto nel luglio 2009 da LE BETULLE una sorta di "estratto conto" nel quale risultavano indicate le somme ancora dovute dalla MOLINO MARCO per utenze (pagine 6 e 7 dell'atto di citazione; doc. 6 di parte opponente). Orbene, nell'"estratto conto"





prodotto risulta indicata, tra le altre, la bolletta Sorgenia di aprile di

Euro 831,92.

Circa la fattura TELECOM si osserva che effettivamente, come rilevato dalla MOLINO MARCO SAS, nella stessa sono conteggiati i costi per servizi in abbonamento, per noleggi e manutenzione relativi al periodo luglio-agosto 2009. Poiché l'affitto di azienda è pacificamente cessato a fine luglio 2009 e nel contratto di utenza è subentrata nuovamente LE

BETULLE, avvalendosi dei relativi servizi, si ritiene che la MOLINO MARCO debba rimborsare a LE BETULLE la somma di Euro 155,00, e cioè Euro 191,19 meno Euro 36,19 (Euro 72,38 per abbonamenti noleggi manutenzione luglio-agosto : 2 = 36,19), oltre IVA, e cioè complessivamente Euro 186,00.

Conseguentemente, a fronte della fattura n. 7/09 è dovuta a saldo da MOLINO MARCO la complessiva somma di **Euro 1.017,92**

**Fattura n. 8/09 dell'importo di Euro 2.722,29**

Sono dovuti gli importi di cui alle fatture SORGENIA SM1546606/2009 e SM561049/2009 relative, rispettivamente, ai periodi maggio 2009 e giugno 2009. Risultano fatturati per il mese di maggio i consumi stimati, e tuttavia vi è il conguaglio a seguito di accertamento dei consumi nella successiva fattura di giugno 2009. Analoghe considerazioni valgono per il mese di giugno, i cui consumi risultano conguagliati nella fattura successiva (doc. 5 del fascicolo monitorio).

E' dovuto integralmente l'importo addebitato a fronte del conto TELECOM n. 5/09, essendo stati già correttamente esclusi da LE.

~~BETULLE~~ i costi relativi al periodo settembre-ottobre 2009, e cioè dopo

la restituzione dell'azienda.

E', altresì dovuto l'importo di cui alla fattura ACQUA Novara VCO relativa al consumo di acqua stimato al 31 luglio 2009. Se è vero che trattasi di consumo stimato, e non effettivamente accertato, occorre rilevare che la stima si pone in linea con i consumi accertati nei mesi precedenti. Peraltro, MOLINO MARCO non ha provato, e neppure allegato quale sia stato il consumo effettivo, posto che non può credibilmente ritenersi che non vi sia stato consumo d'acqua con il ristorante aperto e funzionante. Inoltre, non ha chiesto l'accertamento dell'effettivo consumo alla data della cessazione del rapporto.

Fattura n. 9/09 per l'importo di Euro 914,54

Trattasi della fattura SORGENIA SM 2076432/2009 relativa al periodo di luglio 2009. In proposito devono essere svolte considerazioni analoghe rispetto a quelle relative alla fattura ACQUA già esaminata. Il consumo di luglio 2009 è stimato, ma in linea con i consumi precedenti e non vi è prova di diversi consumi. Si ritiene congruo in relazione ai conguagli effettuati nei mesi precedenti, ed avendo omesso parte opposta di depositare la bolletta successiva per verificare il consumo effettivo, così come ha omesso parte opponente di chiedere la lettura al 31 luglio o articolare prove sul punto, ridurre la somma dovuta di Euro 100,00

E' dovuta, pertanto, la somma di **Euro 814,54 (e non Euro 914,54)**

Fattura n. 11/09 per Euro 565,79



L'importo non è dovuto. La fattura Acqua Novara e VCO si riferisce ad

una lettura del 11 novembre 2009, mentre la gestione di MOLINO MARCO SAS è cessata nel luglio 2009, troppo tempo dopo la chiusura del rapporto.

Deduce LE BETULLE che i consumi di acqua fatturati corrispondono esattamente a quelli accertati congiuntamente dalle parti e riportati nel doc. 9, prodotto soltanto in copia. La MOLINO MARCO SAS contesta che

vi sia stata lettura congiunta del contatore dell'acqua, contesta la sottoscrizione del documento come riferibile alla società o a suo incaricato; contesta, altresì, la conformità della copia all'originale, ritenendo la stessa contraffatta.

Orbene, a fronte di tali contestazioni, e non essendo stato prodotto l'originale, il documento in oggetto, quanto ai consumi d'acqua, non risulta utilizzabile a fini probatori. Peraltro, la stessa LE BETULLE ha rinunciato a chiedere la verifica della sottoscrizione disconosciuta, così chiaramente manifestando la volontà di non avvalersi del documento nel giudizio.

Quanto, poi, alla lettura dei contatori ENEL, si osserva che il documento non appare di agevole comprensione e che le parti non hanno prodotto documentazione dalla quale desumere il significato delle indicazioni A1, A2, A3, R1, R2 ed R3. Peraltro, il numero cliente ENEL indicato non corrisponde a quello indicato nelle fatture Sorgenia, dalle quali, inoltre, non si desume alcuna suddivisione di costi e consumi in base a fasce orarie.

Anche l'"estratto conto" prodotto dalla MOLINO MARCO SAS (DOC. 6)

deve essere svalutato sotto il profilo probatorio.

Pur potendosi riconoscere (sul punto non vi è contestazione) che il documento provenga da LE BETULLE, non può invece affermarsi che lo stesso abbia contenuto e valore di "estratto conto" finale, riassuntivo di tutte le somme dovute da parte di MOLINO MARCO alla fine del rapporto di affitto d'azienda. Sul punto anche la prova orale offerta da parte opponente (capitolo 5) è valutativa, quanto al significato del documento, ed anche generica, quanto alla generica indicazione dei pagamenti come dovuti in tutto o in parte.

La prova orale offerta in ordine al pagamento per contanti dell'importo di cui alla bolletta Sorgenia (capitolo 1) è inammissibile in quanto generica. Peraltro, si osserva che le stesse allegazioni in ordine agli accordi di pagamento (in modo forfetario e non per quote precise; per contanti o pagando direttamente le bollette? Ed in questo caso, ricevendo dalle altre parti rimborsi per le non meglio precisate quote di pertinenza?) sono generiche.

Alla luce di tutte le suesposte considerazioni, accertato che l'importo complessivamente dovuto dalla MOLINO MARCO SAS è complessivamente pari alla somma di Euro 11.629,55 e non alla somma di Euro 12.242,34, oggetto della opposta ingiunzione, il decreto ingiuntivo opposto deve essere revocato e sostituito dalla condanna della MOLINO MARCO SAS di CASTALDI MONICA & C. al pagamento in favore di ALBERGO RISTORANTE LE BETULLE di FERRARI ELENA SAS



della complessiva somma di Euro 11.529,55, oltre agli Interessi legali

dalle singole scadenze al saldo.

La domanda riconvenzionale svolta dalla MOLINO MARCO SAS nei confronti di LE BETULLE SAS ai sensi degli articoli 2562 e 2561, IV comma, cc, deve essere rigettata in assenza di prova ed anche di valida offerta di prova.

Si osserva sul punto che non vi è prova, né offerta di prova (che deve

essere documentale) della asserita differenza tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine dell'affitto, posto che la documentazione prodotta si riferisce chiaramente a opere relative all'immobile oggetto del distinto contratto di locazione. Circa la fattura doc. 21 di parte opponente si rileva come la stessa, peraltro di importo particolarmente modesto (Euro 757,70), pare riferibile ad intervento di ordinaria manutenzione.

Le spese del presente giudizio, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

#### **P.Q.M.**

Il Giudice del Tribunale di Novara dott. Adele Starita, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa,

Accoglie parzialmente l'opposizione e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo oggetto di opposizione;

Dichiara tenuta e condanna MOLINO MARCO SAS di CASTALDI MONICA & C. al pagamento in favore di ALBERGO RISTORANTE LE BETULLE di FERRARI ELENA SAS della complessiva somma di Euro 11.529,55, oltre

agli interessi legali dalle singole scadenze al saldo;

Respinge la domanda riconvenzionale svolta da MOLINO MARCO SAS di  
CASTALDI MONICA &C.;

Condanna parte opponente a rimborsare a parte opposta le spese  
processuali, che liquida complessivamente in Euro 4.441,86, di cui Euro  
4.300,00 per diritti ed onorari ed Euro 141,86 per spese, oltre rimborso  
forf. Spese generali e CPA come per legge.

Termine di sessanta giorni per il deposito della sentenza.

Novara, 29 aprile 2011

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott. Francesco MACCHIA

Il Giudice  
dott. Adele Staffa

TRIBUNALE DI NOVARA  
Depositato in Cancelleria  
Novara, il 22 GIU. 2011.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott. Francesco MACCHIA

