

l'inammissibilità della domanda per violazione degli artt. 633 e 634 c.p.c., non sussistendone nella specie i requisiti richiesti, in particolare la prova scritta.

Nel merito chiedeva il rigetto della richiesta di pagamento avanzata dal sig. [REDACTED] e l'accertamento della nullità e/o vessatorietà della clausola n. 6 del contratto di locazione(?).

Spiegava domanda riconvenzionale per il rimborso del deposito cauzionale versata al momento della sottoscrizione del contratto di locazione quantificata in € 740,00, oltre alla rivalutazione monetaria - secondo gli indici ISTAT- ed agli interessi legali maturandi.

Nell'ipotesi di accoglimento della domanda riconvenzionale, eccepiva la compensazione (anche parziale) del suo credito con quello vantato dall'opposto.

Con comparsa di costituzione e risposta del 19 Aprile 2018, si costituiva nel giudizio di prime cure il sig. [REDACTED] chiedendo il rigetto dell'eccezione di incompetenza sollevata dall'opponente, trattandosi di un credito che esulava dal rapporto di locazione in senso stretto. Nel merito chiedeva il rigetto dell'opposizione avendo dato prova certa del suo credito con la produzione delle fatture ENEL pagate e prodotte nel procedimento monitorio.

Con riguardo alla spiegata domanda riconvenzionale eccepiva l'infondatezza della stessa poiché aveva legittimamente trattenuto il deposito cauzionale a causa dell'inadempimento del conduttore alle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione.

LA SENTENZA IMPUGNATA

Con la sentenza n. 70/2020, N.R.G 84/18, il Giudice di Pace di Taranto rigettava l'opposizione, ritenendo provato il pagamento effettuato dal proprietario dell'immobile locato in luogo del conduttore per il consumo di energia elettrica dal settembre 2016 al giugno 2017, ovvero sino al rilascio dell'immobile avvenuto in data 26/06/2017, giusta scrittura privata del 07/07/2017, sottoscritta dall'opponente.

Per quanto riguardava la domanda riconvenzionale riteneva, sia con riguardo alla richiesta di restituzione della cauzione versata al momento della sottoscrizione del contratto sia con riferimento alla domanda di compensazione dei rispettivi crediti vantati, la competenza del Tribunale, cui rimetteva quindi questa diversa domanda.

I MOTIVI DI APPELLO

Il sig. [REDACTED] con atto di citazione del 29.6.2020, proponeva appello avverso la suddetta sentenza denunciando con il primo motivo l'erronea dichiarazione di competenza in proprio favore resa dal Giudice di Pace di Martina Franca, e la conseguente conferma del provvedimento monitorio, che invece andava revocato.



Con il secondo motivo chiedeva dichiararsi l'invalidità del provvedimento monitorio per mancanza dei requisiti previsti dagli artt. 633 e 634 c.p.c.: lamentava, infatti, che non avrebbe potuto ricondursi il pagamento dei bollettini postali all'intestatario delle varie fatture dal momento che il [REDACTED] non aveva provato di aver pagato egli stesso le somme ingiunte, non essendo sufficiente allo scopo l'allegazione dei bollettini.

Con l'ultimo motivo lamentava la violazione delle norme sulla competenza (art. 38, commi I e III, c.p.c.), per essersi il giudice di primo grado soltanto al momento della pronuncia della sentenza spogliato della propria competenza ed omettendo, così, la valutazione nel merito della domanda riconvenzionale.

Chiedeva, altresì, la sospensione della provvisoria esecutività della sentenza impugnata, sussistendo i gravi e fondati motivi di cui all'art. 283 c.p.c.

L'APPELLO

L'appellante depositava nelle more ricorso ex art. 351 c.p.c., che portava alla sospensione dell'esecutorietà della sentenza impugnata.

Costituitosi in giudizio l'appellato l'eccepiva l'inammissibilità di tutte le eccezioni di cui al ricorso ex artt. 351 commi 2° per non essere stato notificato regolarmente.

Concludeva per il rigetto dell'appello anche con riferimento alla domanda riconvenzionale e nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda riconvenzionale, chiedeva la compensazione del suo credito per il rimborso delle spese di consumo di energia elettrica con la somma rappresentata dal deposito cauzionale.

All'udienza del 21/04/2021, per la precisazione delle conclusioni veniva fissata l'udienza del 2 febbraio 2022 e disposta la trattazione scritta mediante note da depositare cinque giorni prima della predetta udienza.

Con tali note le parti precisavano le conclusioni ed il giudice si riservava per la decisione, previa concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. per lo scambio di comparse conclusionali e repliche.

SULL'INCOMPETENZA DEL GIUDICE DI PACE

Il primo motivo di gravame è meritevole di integrale accoglimento.

Con l'art. 447 bis c.p.c. introdotto dall'art. 70 della Legge n. 353/1990, il legislatore ha inteso estendere l'ambito di applicazione delle norme che disciplinano il rito del lavoro alle controversie in materia di locazione, comodato ed affitto.



In seguito alla soppressione della figura del Pretore ad opera della l. 51/1998, la competenza in queste materie diveniva del Tribunale del luogo in cui risulta situato l'immobile locato, o oggetto di affitto o di comodato.

La Suprema Corte non numerose sentenze in materia ha avuto modo di precisare che la nozione di controversie in materia di locazione di immobili urbani, soggette al rito speciale di cui all'art. 447 bis c.p.c., ricomprende tutte le cause comunque riferibili ad un contratto di locazione, che attengano, cioè, non solo alla sua esistenza, validità ed efficacia, ma altresì a tutte le altre possibili sue vicende, ovvero, in particolare, a quelle che involgano l'adempimento delle obbligazioni derivanti dal rapporto in base alla disciplina codicistica o a quella di settore della legislazione speciale (Cass. civ. n. 8114/2013, Cass. Civ., 6 Ottobre 1998, n. 9907, Cass. Civ. Sez. III 24.07.2001 n.10070, ecc.).

La pretesa di rimborso di bollette pagate dal locatore in luogo del conduttore per consumo di elettricità durante la vigenza del contratto, trova il suo fondamento nel contratto di locazione dedotto in giudizio e quindi rientra nella competenza per materia del tribunale.

Dev'essere revocato, quindi, il decreto ingiuntivo opposto N. 371/17 del Giudice di Pace di Martina Franca per incompetenza per materia.

Ciò nondimeno non opera la regressione al giudice di primo grado, posto che diveniva competente pur sempre questo tribunale.

SUL SECONDO MOTIVO DI APPELLO

Deve ritenersi che la documentazione prodotta dal ricorrente in via monitoria prova l'avvenuto pagamento delle fatture in parola da parte del locatario: contratto di locazione, verbale di rilascio dell'immobile del 07/07/2017, bollettini di pagamento delle fatture con riguardo al consumo di energia elettrica dal settembre 2016 al giugno 2017.

Occorre, infatti, chiarire in materia che gli obblighi del conduttore di un immobile ad uso abitativo non si limitano solo al pagamento del canone di affitto, ma comprendono anche i cosiddetti oneri accessori, come previsto dall'art. 9 la L. 27 luglio 1978, n. 392, ossia le spese condominiali e le relative utenze per quanto attiene ai consumi periodici.

Quando le utenze di luce e acqua restano intestate al locatore, come avveniva nel caso in esame, quest'ultimo ha il diritto di chiedere il rimborso all'inquilino dopo aver effettuato il pagamento.

Nel caso che ci occupa, dall'esame delle fatture ENEL risulta in modo inconfutabile che il locatore ha preferito lasciare intestata a sé l'utenza durante la vigenza del contratto di locazione, presumibilmente al



fine di evitare i costi del cambio della intestazione dell'utenza, trattandosi di una locazione di solo nove mesi dal 1/09/2016 al 30/06/2017.

L'obbligo del locatore di corrispondere le spese per i consumi dell'energia elettrica si desume anche dalla clausola n. 3 del contratto che espressamente recita che *"Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ... alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica"*.

Senza contare che anche nel verbale di rilascio dell'immobile, sottoscritto dal sig. [REDACTED] si dava atto che *"il conduttore non ha mai rimborsato al proprietario le spese per il consumo dell'energia elettrica"*.

Quindi la suddetta documentazione, in aggiunta alle fatture ENEL – con relativi bollettini postali di pagamento – riferite al contratto di fornitura di energia elettrica – intestate al proprietario [REDACTED] - per l'abitazione di Via [REDACTED] n. 27 in Martina Franca, abitata dal sig. [REDACTED] dal settembre 2016 al giugno 2017 - costituiscono prova del credito preteso dal locatore.

Era onere del debitore fornire la prova del fatto estintivo o modificativo del diritto, costituito dall'avvenuto adempimento, non avendolo fatto il conduttore è tenuto a pagare la somma di € 425,13, oltre interessi, per il costo anticipato dall'appellato per i consumi dell'energia elettrica che hanno interessato l'immobile locato dal 1/09/2016 al 30/06/2017.

Va, perciò, accolta la domanda proposta con ricorso monitorio da parte del sig. [REDACTED]

SUL TERZO MOTIVO

L'appellante si duole altresì della violazione delle norme sulla competenza (art. 38, commi I e III, c.p.c.), per essersi il primo giudice - soltanto al momento della pronuncia della sentenza – spogliato della propria competenza ed omettendo, così, la valutazione nel merito della domanda riconvenzionale.

Occorre premettere che l'opposto aveva eccepito l'incompetenza per materia nella sola comparsa conclusionale del 26/09/2019 (*"Sul punto questa difesa – pur nella ferma contestazione della ridetta domanda- non può esimersi dal rilevare che sussiste l'incompetenza per materia /o funzionale del Giudice di Pace adito, in quanto detta riconvenzionale è tesa ad ottenere la restituzione in favore del [REDACTED] del deposito cauzionale relativo al contratto di locazione intercorso tra le parti)"*), quando il termine legale era, a quel punto, irrimediabilmente decorso.

Infatti, l'art. 38 c.p.c. prevede espressamente che se ad eccepire l'incompetenza per materia, valore e territorio è il convenuto, il relativo rilievo dovrà essere effettuato a pena di decadenza nella comparsa di risposta tempestivamente depositata.

La Suprema Corte ha più volte affermato che nel regime di rilevazione della questione di competenza di cui all'art. 38 c.p.c. ove il convenuto abbia sollevato un'eccezione di incompetenza tardivamente, il potere



di rilevazione d'ufficio della stessa eccezione deve essere esercitato necessariamente e espressamente dal Giudice non oltre la prima udienza di trattazione, restando, in mancanza, la competenza radicata avanti al giudice adito (così Corte di Cass., ordinanza 14 febbraio 2014 n. 3537).

In applicazione di questo principio nel caso in esame il giudice di *prime cure* avrebbe dovuto rilevare d'ufficio l'incompetenza non oltre la prima udienza di trattazione, dovendosi intendere, dinanzi al Giudice di Pace, quella di cui all'art. 320 c.p.c., non certo, in sentenza, come si determinava il giudicante.

Il Giudice di Pace non avendo rilevato tempestivamente l'eccezione, non poteva declinare la propria competenza a giudicare sulla domanda riconvenzionale.

Non essendo prevista in questa ipotesi una regressione del procedimento ai sensi dell'art. 354 c.p.c. davanti al primo giudice, questo tribunale può affrontare il merito della domanda riconvenzionale, previa dichiarazione di nullità della sentenza impugnata anche sotto questo profilo.

SULLA DOMANDA RICONVENZIONALE

Anche la domanda riconvenzionale, così come interposta in primo grado, riguardante la richiesta di restituzione della cauzione depositata ai fini della locazione del medesimo immobile, al pari quindi della eccezione di compensazione dei rispettivi crediti vantati, rientrava nella competenza per materia del Tribunale, trattandosi di pretesa che trova la sua scaturigine nel contratto di locazione dedotto in giudizio.

L'appellato sostiene di aver legittimamente trattenuto il deposito cauzionale a suo tempo ricevuto dal conduttore, per evidente inadempimento contrattuale di quest'ultimo. In particolare evidenziava che le inadempienze del conduttore troverebbero conferma nel verbale di consegna dell'immobile del 7/07/2017, nella documentazione fotografica prodotta in giudizio e nella prova testimoniale assunta. Danni che erano già stati quantificati analiticamente nella lettera raccomandata a.r. del 20 luglio 2017 (riparazione autoclave, serpentina del water, vetro ripiano frigo, ecc.).

In materia di locazione il diritto alla restituzione del deposito cauzionale sorge al momento della cessazione della locazione, la domanda di restituzione non è condizionata all'accertamento dell'insussistenza di danni; per neutralizzare la domanda di restituzione del deposito, l'esistenza di danni deve essere contenuta in una domanda riconvenzionale risarcitoria, mentre la mera allegazione (eccezione) non è idonea per negare il diritto alla restituzione (Cassazione 5.7.2019 n 18069).

In ogni caso, il locatore non può trattenere la relativa somma a tempo indeterminato dopo la riconsegna dell'immobile, allo scopo di una eventuale *futura rivalsa* per pretesi danni, ma deve proporre domanda giudiziale, potendo altrimenti il conduttore agire per la restituzione anche con il ricorso alla procedura monitoria.



A fronte dell'asserito inadempimento del conduttore, il locatore non può, quindi, semplicemente trattenerne la somma versata a titolo di cauzione, ma deve agire in giudizio affinché gli sia legittimamente attribuita: in tal caso l'obbligo restitutorio diviene esigibile solo all'esito del relativo giudizio (Cass. civ., sez. VI, 25/02/2015, n. 3882).

Ancora, Cass. civ., sez. III, 09/11/1989 n. 4725) ha affermato che l'obbligazione del locatore di restituire il deposito cauzionale versato dal conduttore a garanzia degli obblighi contrattuali *sorge al termine della locazione non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato*, con la conseguenza che, ove il locatore trattenga la somma anche dopo il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti, il conduttore può esigerne la restituzione (Cass. civ., sez. III, 09/11/1989 n. 4725).

Il sig. ██████ non avendo fornito la prova della proposizione di una domanda giudiziale nei confronti del sig. ██████ per gli asseriti danni subiti all'immobile locato, si deve ritenere fondata la domanda di restituzione del deposito cauzionale con la conseguente compensazione con il controcredito per rimborso per spese di consumo di energia elettrica.

Il deposito cauzionale disciplinato dall'articolo 11 della legge 392/78, avente natura di pegno irregolare, è produttivo di interessi legali che devono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno anche in difetto di una espressa richiesta del medesimo conduttore. Il relativo debito di restituzione è un debito di valuta non di valore, ad esso non si può applicare la rivalutazione monetaria, come ha avuto modo di chiarire più volte la Suprema Corte di Cassazione (Cass. Civ. n.30 marzo 2019).

Pertanto la domanda riconvenzionale va accolta nella misura di € 740,00, oltre interessi legali a decorre dal giorno della consegna, avvenuta il 25/06/2016 data di sottoscrizione del contratto di locazione, con compensazione con il credito vantato dal ██████ a titolo di rimborso spese per i consumi di energia elettrica (€ 425.13, oltre interessi).

INFONDATEZZA DELLA VIOLAZIONE LAMENTATA IN TEMA DI MEDIAZIONE

L'appellato con la comparsa conclusionale eccepisce l'improcedibilità della domanda per il mancato esperimento del procedimento di mediazione obbligatorio, in applicazione dell'articolo 5, comma 2, d.lgs. 28/2010 che prescrive che prima della udienza di precisazione delle conclusioni o, nel caso in cui questa non sia prevista, prima della discussione della causa "il giudice, anche in sede di giudizio di appello, valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione e il comportamento delle parti può disporre l'esperimento del procedimento di mediazione".



L'appellato dimentica che il sig. _____ ha dimostrato di aver ottemperato in primo grado all'onere imposto dalla legge di esperire il procedimento obbligatorio di mediazione (V. agli all.ti n.ri 5 e 6 del fascicolo di prime cure, versato in atti). In tale procedimento l'appellante contestava in primis al locatore una responsabilità anche precontrattuale per i difetti di umidità all'immobile, per il mancato funzionamento dell'impianto di climatizzazione, e richiedeva il risarcimento dei danni e la restituzione del deposito cauzionale, indebitamente trattenuto.

Pertanto, l'appellato ha posto una questione manifestamente infondata, nonostante l'essere gravato dall'onere di avviare la mediazione fosse proprio lui, quale parte interessata al giudizio nella sua prospettazione (per cui avrebbe richiesto il rimborso dei costi per il consumo dell'energia per l'immobile che aveva locato).

In conformità al recente orientamento giurisprudenziale il soggetto tenuto ad attivarsi per evitare la declaratoria di improcedibilità va considerato la parte opposta, attore sostanziale e creditore effettivo.

Attore sostanziale è, dunque, chi agisce in giudizio, secondo quanto prevede l'art. 5, comma I, D. Lgs. 28/2010, è proprio il creditore e non il debitore che propone l'opposizione, essendo a carico dello stesso configurabile detto onere solo in caso di domanda riconvenzionale, al quale il sig. _____ aveva compiutamente assolto in primo grado. Infatti, inoltrava istanza di mediazione dinanzi all'Organismo di mediazione _____ A.D.R. e in data 074/11/2017 il procedimento si concludeva con esito negativo per la mancata comparizione del sig. _____

Volendo, per assurdo, ipotizzare che la mediazione non fosse stata dal sig. _____ esperita, ugualmente, l'eccezione d'improcedibilità, così, come rilevata dal sig. _____ in secondo grado non potrebbe trovare accoglimento, atteso che in grado d'appello l'esperimento della mediazione costituisce condizione di procedibilità della domanda solo quando è disposta discrezionalmente dal giudice. A stabilirlo è la Cassazione con ordinanza 11 agosto 2021, n. 22736 "In tema di mediazione obbligatoria ex art. 5, comma 1-bis, del d.lgs. n. 28 del 2010, il preventivo esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda, ma l'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza; ove ciò non avvenga, il giudice d'appello può disporre la mediazione, ma non vi è obbligato, neanche nelle materie indicate dallo stesso art. 5, comma 1-bis, atteso che in grado d'appello l'esperimento della mediazione costituisce condizione di procedibilità della domanda solo quando è disposta discrezionalmente dal giudice, ai sensi dell'art. 5, comma 2".

Posto che le parti possano o meno avere esperito il tentativo di mediazione obbligatoria il giudice anche in sede di appello ha un potere parzialmente diverso rispetto a quello di ufficio del giudizio di primo grado:



“può disporre l'esperimento del procedimento di mediazione”. Si passa quindi dal *deve essere* del precedente comma al *può disporre*. Si tratta di un potere condizionato da una serie di valutazioni soggettive collegate alla “*natura della causa*”, alla storia processuale o “*stato dell'istruzione*” della causa e al “*comportamento delle parti*”. La scelta deve essere evidentemente ponderata anche perché l'imposto esperimento del procedimento di mediazione diventa “*condizione di procedibilità della domanda giudiziale anche in sede di appello*”.

Nel caso che ci occupa, nessuna mediazione è stata mai disposta dal tribunale in sede di appello. Pertanto, il mancato esperimento del procedimento di mediazione avrebbe potuto comportare l'improcedibilità della domanda giudiziale solo se la mediazione fosse stata imposta dal giudice ma non assolta dalle parti.

Quindi il sig. Carrieri non poteva censurare la scelta compiuta dal giudice di appello di non disporre la mediazione che, ai sensi del comma 2 dell'art. 5, è rimessa ad una sua valutazione di discrezionale.

Va dichiarata, in ogni caso, l'infondatezza dell'eccezione di improcedibilità della domanda.

SULLE SPESE PROCESSUALI

Le spese tra appellante e appellato possono compensarsi totalmente, in considerazione della reciproca soccombenza.

P.T.M.

Decidendo sull'appello avverso la sentenza n. 70/2020, N.R.G. 84/18, emessa dal Giudice di Pace di Taranto, depositato il 5.03.2020, e proposto dal sig. _____ con atto di citazione regolarmente notificato, nei confronti di _____, così provvede:

Accoglie l'appello e riforma totalmente la sentenza appellata;

Dichiara la incompetenza del Giudice di Pace di Taranto e revoca il decreto ingiuntivo n. 371/2017 del 13/14 novembre 2017;

Accoglie la domanda principale e condanna il sig. _____ al pagamento in favore del sig. _____ della somma di € 425,13, oltre interessi legali dal 06-12-2017;

Accoglie la domanda riconvenzionale proposta dal sig. _____ e condanna il sig. _____ al pagamento, in suo favore, della somma di € 740,00, oltre interessi legali dal giorno della consegna della somma (25/09/2016);

Dichiara l'estinzione parziale dei rispettivi crediti per compensazione a decorrere dalla loro coesistenza fino alla reciproca concorrenza;

Condanna quindi il sig. _____ al pagamento del residuo credito in favore del sig. _____

Spese totalmente compensate tra le parti.



TARANTO, 31-05-2022

Il Giudice – dott. Claudio Casarano

