

Repubblica Italiana

In Nome del Popolo Italiano Tribunale Ordinario di Catanzaro Sezione Seconda Civile

Il Giudice, dott.ssa Francesca Rinaldi, all'udienza del 4.11.2022, lette le note di trattazione scritta depositate, ha pronunciato la seguente

Sentenza

(ex art. 429, 1° comma, c.p.c.)

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 3300 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2021 posta in deliberazione all'udienza del 4.11.2022 e vertente tra C****a N****o S****I, M****i (con avv. P****a FRANCESCA,

C****I) - attore e N****o I****T Q****D, S****a (con avv. M****o VITTORIA, R****o) - convenuta -;

conclusioni delle parti: come da note di trattazione scritta ragioni di fatto e di diritto della decisione

C****a N****o S****I ha convenuto in giudizio, dinanzi al Tribunale intestato, N****o I****T Q****D al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni: Voglia il Tribunale ritenere e dichiarare indebitamente percepita, dalla sig.ra Q****D N****o I****T, la somma di euro 4.200,00 e per leffetto condannare la sig.ra Q****D N****o I****T alla restituzione della somma di euro 4.200,00 in favore del sig. S****I C****a N****o; -Condannare, altresì, la sig.ra Q****D N****o I****T al pagamento dei diritti, degli onorari, oltre spese, oneri accessori e maggiorazione forfettaria oltre ad IVA e CPA come per legge, da distrarsi in favore in favore del sottoscritto avvocato dichiaratosi antistatario.

Si è costituita N****o I****T Q****D rassegnando le seguenti conclusioni: Voglia il Tribunale rigettare la domanda del ricorrente poiché infondata in fatto e diritto; - riconoscere il diritto della sig.ra Q****D a vedersi versate a titolo di canoni di locazione limporto complessivo per come spiegato nel testo del ricorso di 2.200,00 e quindi condannare il sig. S****I a corrispondere limporto di 2.200,00 a favore della sig.ra Q****D N****o I****T come canoni parzialmente non pagati dal mese di dicembre 2020 al mese di ottobre 2021; - condannare il sig.

S****I C****a N****o al pagamento a titolo di risarcimento danni a favore della sig.ra Q****D N****o I****T dell'importo pari a 16.355,00 oltre interessi sulla somma rivalutata per tutti i danni arrecati nell'appartamento che era stato concesso in locazione incluso il valore per il riacquisto degli elettrodomestici, oltre alla somma mensile pari al canone di locazione fino a quando l'appartamento non sarà ripristinato in modo da renderlo idoneo all'uso cui è destinato, o nella misura che sarà accertata in corso di causa come per legge; - con vittoria di spese e competenze di lite, oltre accessori come per legge da distrarsi al sottoscritto procuratore che tutte le ha anticipate.

La domanda attorea è fondata e deve, pertanto, essere accolta mentre deve essere integralmente respinta la domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta poiché infondata. Come noto l'art. 13 della L. 431/98 dispone che E' nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

Più in particolare, secondo la consolidata giurisprudenza della Suprema Corte, E' nullo il patto con il quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo concordino

occultamente un canone superiore a quello dichiarato; tale nullità "vitiatur sed non vitiatur", con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione (Corte di Cassazione, SS. UU., sen. n. 23601/2017). Anche riguardo ai contratti di locazione ad uso abitativo, come nel caso di specie, le Sezioni Unite si sono pronunciate affermando che 'In tema di locazione immobiliare ad uso abitativo, la nullità prevista dall'art. 13 comma 1, della L. n. 431 del 1998 sanziona esclusivamente il patto occulto di maggiorazione del canone, oggetto di un procedimento simulatorio, mentre resta valido il contratto registrato e resta dovuto il canone apparente; il patto occulto, in quanto nullo, non è sanato dalla registrazione tardiva, fatto extraneoziale inidoneo ad influire sulla validità civilistica' (Corte di Cassazione, SS. UU., sen. n. 18213/2015).

In definitiva, in conformità alla giurisprudenza di legittimità in tema di locazione immobiliare ad uso abitativo, deve affermarsi che la nullità prevista dall' art. 13, comma 1, della l.

n. 431 del 1998 sanziona esclusivamente il patto occulto di maggiorazione del canone, oggetto di un procedimento simulatorio, mentre resta valido il contratto registrato e resta dovuto il canone apparente; il patto occulto, in quanto nullo, non è sanato dalla registrazione tardiva, fatto extraneoziale inidoneo ad influire sulla validità civilistica (Cassazione civile , sez. III , 22/08/2018

, n. 20881).

Stanti tali premesse in punto di diritto osserva, dunque, il Tribunale che può reputarsi pacifico fra le parti, nonché risultante dalla documentazione versata in atti, che il sig. S****I concluse, in data 5.01.2019, un contratto di locazione con la sig.ra Q****D di un appartamento di proprietà della convenuta sito a Soverato in Via Amirante n. 53, piano terzo, censito al N.C.E.U. del Comune di Soverato al foglio 12, part. 105; sub. 45 per un canone mensile di 150,00 per un totale annuo di 1.800,00 (cfr. contratto di locazione registrato in atti). Dallesame delle allegazioni svolte dalle parti può, altresì, reputarsi pacifico che dal mese di Gennaio 2019 al mese di novembre 2020, il conduttore ha corrisposto alla sig.ra Q****D (mediante bonifici bancari) la somma di 350,00 anziché l'importo mensile pattuito di 150,00 e che, pertanto, ha versato, da gennaio 2019 a novembre 2020, l'importo - ulteriore a quello pattuito complessivo di 4.200,00.

Invero, la corresponsione di tale somma da parte dell'odierno ricorrente al locatore risulta dai bonifici bancari prodotti dal conduttore nel presente giudizio e non è stata in alcun modo contestata dalla convenuta la quale ha, piuttosto, sostenuto che il versamento di tale somma fosse corretto in quanto l'importo del canone pattuito fra le parti non era quello indicato nel contratto ma quello maggiore di 350,00.

Ebbene, alla luce dei principi di diritto sopra richiamati, rileva innanzitutto il Tribunale che l'eventuale patto di maggiorazione del canone che, secondo la prospettazione di parte convenuta, sarebbe stato stipulato per l'importo di 350,00 mensili è nullo ai sensi dell'art. 13 della L. 431/98 e che, pertanto, ai fini del decidere, i capitoli di prova formulati dalla difesa della Q****D risultano del tutto irrilevanti.

Sul punto è bene precisare, poi, che, trattandosi di nullità per violazione di norma imperativa, la nullità del patto di maggiorazione del canone rispetto al canone indicato nel contratto registrato è rilevabile d'ufficio ex art. 1421 c.c. e che, pertanto, contrariamente a quanto eccepito dalla difesa della convenuta nelle proprie note di trattazione scritta del 17.10.2022, è del tutto irrilevante che il ricorrente che ha agito per la ripetizione dell'indebito non abbia richiamato nei propri scritti difensivi il disposto del citato art. 13 comma 1, della L. n. 431 del 1998. Ciò posto, deve, quindi, poi, osservarsi che la nullità del prospettato patto di maggiorazione del canone in contrasto con il

canone indicato nel contratto di locazione registrato comporta che tutti i versamenti effettuati dal locatore, per l'importo superiore ogni mese a quello concordato, risultano privi di valida giustificazione giuridica, con conseguente accoglimento della domanda di ripetizione dell'indebitto formulata da parte attrice. Come noto, in materia di ripetizione di indebitto oggettivo, ai sensi dell'art. 2033 c.c. in

combinato disposto con l'art. 2697 c.c., è onere del soggetto che agisce in giudizio provare l'effettivo pagamento dell'indebitto e l'assenza di cause giustificative del pagamento così da ottenerne la ripetizione.

Ebbene, nel caso di specie, come già sopra evidenziato, il versamento del canone maggiorato non è stato contestato dalla convenuta con il corollario che deve essere accolta la domanda attorea di ripetizione dell'indebitto per l'importo di 4.200,00. Pertanto la sig.ra Q****D deve essere condannata al pagamento, in favore di S****I C****a N****o, della somma di 4.200,00 a titolo di ripetizione di indebitto, oltre interessi nella misura legale dalla data della domanda fino a quella di effettivo pagamento. In ragione della già riscontrata nullità del patto occulto di canone superiore a quello pattuito deve, quindi, essere respinta la domanda riconvenzionale di pagamento formulata da parte convenuta poiché fondata su una prospettata controdiagnosi che, laddove fosse provata, sarebbe comunque nulla ai sensi dell'art. 13 della L. 431/98. Anche la domanda riconvenzionale di risarcimento del danno deve essere respinta stante il difetto di allegazione e prova sul punto da parte della convenuta. La difesa di parte convenuta si è, infatti, limitata ad allegare in modo del tutto generico che il sig. S****I ha consegnato l'appartamento in una condizione tale da renderlo invivibile, semi distrutto al punto tale che dovrà essere rifatto per intero partendo dalla demolizione e rifacimento della pavimentazione con smaltimento in discarica di tutti i beni di arredo ed elettrodomestici, rifacimento del bagno e sostituzione delle porte con nuova tinteggiatura. Dagli scritti difensivi di parte convenuta non si comprende tuttavia, in alcun modo, quali parti dell'appartamento sarebbero semidistrutte e quali arredi ed elettrodomestici risulterebbero inutilizzabili a seguito del rapporto di locazione con il S****I. La difesa dell'odierna convenuta, invero, si è limitata a produrre una serie di fotografie ma non ha specificato come tale produzione documentale proverebbe lasserito danno subito nella quantificazione formulata nella memoria di costituzione e risposta. Allo stesso modo deve evidenziarsi che il preventivo allegato dalla convenuta, alla luce della riscontrata carenza allegatoria sotto il profilo della domanda di risarcimento del danno, non prova la fondatezza dell'avanzata domanda di risarcimento del danno. Negli scritti difensivi della convenuta, infatti, non vengono neppure indicati se non in modo assolutamente generico - i danni che il S****I avrebbe cagionato all'immobile in questione con la conseguenza che il preventivo prodotto in corso di causa appare anche scollegato dalle difese spiegate dalla locatrice. Inoltre, considerato che, come detto, parte convenuta non ha indicato quali elettrodomestici

sarebbero stati distrutti dal conduttore risulta generica e l'affermazione della convenuta secondo la quale al risarcimento del danno andrebbe aggiunto almeno al 50% il costo per l'acquisto di tutti gli elettrodomestici.

Si osserva, poi, che, nel preventivo prodotto in giudizio dalla convenuta sono stati inseriti anche i costi necessari per provvedere alla ritinteggiatura dell'immobile (pittura di tutta la casa, cfr. preventivo in atti).

Ebbene, sotto tale profilo, è bene evidenziare, in conformità alla giurisprudenza della Suprema Corte, che, in materia di locazione, deve distinguersi il degrado delle pareti derivante dal normale uso del bene, che esclude ex art. 1590 c.c. qualunque obbligo risarcitorio a carico del conduttore, da quello derivante da un uso negligente della cosa. Invero, secondo la Cassazione, la spesa per la tinteggiatura delle pareti non può essere posta a carico del conduttore, atteso che rientra nel normale degrado d'uso il fatto che dopo un certo periodo di tempo i mobili e i quadri lasciano impronte sulle pareti con la precisazione che la clausola che obbliga il conduttore ad eliminare, al termine del rapporto, le conseguenze del deterioramento subito dalla cosa locata per il suo normale uso (nella specie, ponendo a carico del conduttore la spesa per la tinteggiatura delle pareti) deve considerarsi nulla, ai sensi della stessa L. n. 392 del 1978, art. 79 perchè, addossando al conduttore una spesa di ordinaria manutenzione, che la legge pone, di regola, a carico del locatore (art. 1576 c.c.), attribuisce a quest'ultimo un vantaggio in aggiunta al canone, unico corrispettivo lecitamente pattuibile a carico del conduttore (cfr., da ultimo, Cassazione civile, sez. III, 13/11/2019 n. 29329). Nella vicenda per cui è causa, dalla documentazione in atti e dalle scarse allegazioni della convenuta sul punto, tuttavia, non vi sono elementi per ritenere che i muri dell'appartamento siano stati danneggiati dal conduttore e non si siano, piuttosto, degradati in conseguenza del normale uso dell'immobile.

Pertanto, in ragione delle considerazioni in diritto sopra svolte, ritiene il Tribunale che eventuali segni presenti sulle pareti rientrino nell'uso normale del bene e che non possono considerarsi causati da un uso negligente peraltro neppure dedotto né tanto meno provato dal resistente - dell'immobile locato da parte del conduttore. In definitiva, alla luce di tutto quanto sopra esposto ritiene il Tribunale che non sussistono i presupposti per l'accoglimento della domanda riconvenzionale di risarcimento del danno, non avendo il convenuto assolto l'onere di allegazione e prova sullo stesso incumbente. Al riguardo va ribadito, infatti, che, ai fini della risarcibilità del danno ex art. 1223 c.c., il creditore deve infatti allegare non solo l'altrui inadempimento, ma deve anche allegare e provare l'esistenza di una lesione, cioè della riduzione del bene della vita (patrimonio, salute, immagine, ecc.) di cui chiede il

ristoro, e la riconducibilità della lesione al fatto del debitore: in ciò appunto consiste il danno risarcibile, che è un *quid pluris* rispetto alla condotta asseritamente inadempiente; in difetto di tale allegazione e prova la domanda risarcitoria mancherebbe di oggetto (cfr. Cass. Civ. Sez. 3, Sent. n. 5960 del 18/03/2005: Sia nell'ipotesi di responsabilità extracontrattuale, sia in quella di responsabilità contrattuale, spetta al danneggiato fornire la prova dell'esistenza del danno lamentato e della sua riconducibilità al fatto del debitore. A tal fine l'art. 1218 cod. civ., che pone una presunzione di colpevolezza dell'inadempimento, non agevola la posizione del danneggiato in ordine alla prova dell'effettiva esistenza del danno derivante dall'inadempimento, onere che non è diverso da quello incumbente su colui che faccia valere una responsabilità extracontrattuale.). Tanto premesso, escludendo l'ipotizzabilità di un risarcimento automatico e di un danno *in re ipsa*, appare evidente che la domanda risarcitoria debba essere provata, sia pure ricorrendo a presunzioni, sulla base di conferente allegazione, visto che non si potrebbe provare ciò che non è stato oggetto di rituale ed adeguata allegazione (cfr. Cass. SU 26972/08). Stanti tali considerazioni deve, peraltro, essere ribadita l'inammissibilità dell'istanza di CTU formulata dal convenuto. Sul punto, giova, infatti, evidenziare, come ripetutamente affermato dalla Suprema Corte, che la consulenza tecnica d'ufficio non è mezzo istruttorio in senso proprio,

avendo la finalità di coadiuvare il giudice nella valutazione di elementi acquisiti o nella soluzione di questioni che necessitino di specifiche conoscenze. Ne consegue che il suddetto mezzo di indagine non può essere utilizzato al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume, ed è quindi legittimamente negata qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova, ovvero di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati (cfr. ex multis, Cass. civ. Sez. 6 - 1, Ord. n. 30218 del 15/12/2017). In conclusione la domanda riconvenzionale di parte convenuta deve essere integralmente respinta essendo rimasta sfornita di prova.

Le spese di lite del presente giudizio e dell'ATP svoltosi in corso di causa seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo con riferimento ai minimi tariffari attesa la modesta difficoltà della controversia; per il procedimento di ATP sono escluse le spese per la fase istruttoria che non si è svolta.

p.q.m.

il Tribunale di Catanzaro, definitivamente pronunciando nella causa civile di primo grado, indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- Accoglie la domanda attorea e, per leffetto, condanna Q****D N****o I****T al pagamento, in favore di S****I C****a N****o, della somma di 4.200,00 a titolo di

ripetizione di indebito oltre interessi nella misura legale dalla data della domanda fino a quella di effettivo pagamento;

- Rigetta tutte le domande riconvenzionali proposte da Q****D N****o I****T;
 - Condanna Q****D N****o I****T alla refusione in favore di S****I C****a N****o delle spese di lite del presente giudizio, liquidate, per il presente giudizio, in complessivi . 1.403,00, di cui . 125,00 per esborsi ed . 1.278,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario per spese generali, iva, c.p.a., e, per il procedimento di ATP, in complessivi 639,00 oltre rimborso forfettario per spese generali, iva, c.p.a., come per legge, da distrarsi in favore del procuratore costituito dichiaratosi antistatario.
- Catanzaro, 04/11/2022

Il Giudice

dott.ssa Francesca Rinaldi