REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Enna nella persona del Giudice onorario avv. Pier Maria Cara' ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile **R.G. 1086/2013** avente ad oggetto: risoluzione contratto di locazione per uso abitativo, risarcimento del danno, promossa da

[redacted] nato a Piazza Armerina il 28/10/1963 C.F. [redacted], rappresentato e difeso giusto mandato a margine del ricorso introduttivo dall'avv. [redacted].

-

Ricorrente -

CONTRO

[redacted] nata a Piazza Armerina il 22/01/1934 C.F. [redacted] rappresentata e difesa giusta procura in atti dall'avv. [redacted].

-Resistente -

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso del 13.09.2013 il ricorrente chiedeva di accertarsi e dichiararsi l'inadempimento della convenuta [redacted] in

Firmato Da: CARA' PIER MARIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: feb486da21d62fd

riferimento al contratto di locazione per uso abitazione registrato in Enna il 11.06.2010, dell'immobile sito a Piazza Armerina in via [redacted] p. t. 1, 2, e 3 piano composto da vani 10 cat A/3 censito in catasto al foglio [redacted] part. [redacted] sub. 4.

A sostegno del ricorso deduceva che il contratto di locazione stipulato per la durata di anni quattro veniva anticipatamente risolto dalla signora [redacted] che con nota del 10.12.2011 comunicava l'intenzione di rilasciare l'immobile sulla scorta di pregressi accordi, ritenuti inesistenti. Chiedeva quindi la condanna della convenuta al pagamento della somma complessiva di € 3962,61, di cui € 1500,00 per canoni non pagati, € 126,61 a titolo di imposta di registro non corrisposta per gli anni 2011,2012,2013 oltre il risarcimento del danno per il mancato rispetto del termine di preavviso semestrale pari ad € 1800,00.

Si costituiva la convenuta, la quale preliminarmente eccepiva l'inapplicabilità del rito locatizio, nel merito l'infondatezza della domanda, chiedeva il rigetto della richiesta di compensazione del maggior credito vantato dal ricorrente con le somme versate a titolo di deposito cauzionale, spiegando domanda riconvenzionale per l'importo complessivo di € 1766,50.

Con ordinanza del 22.07.2014 rigettata l'eccezione in punto di rito, veniva ammessa la prova per testi chiesta da parte resistente.

Esaurita l'istruttoria e mutata la persona del giudice, all'udienza

Firmato Da: CARA' PIER MARIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: feb486da21d62fd

del 21.03.2019 i procuratori delle parti discutevano la causa e concludevano riportandosi ai rispettivi scritti difensivi.

§

Preliminarmente non può trovare accoglimento l'eccezione sull'inapplicabilità del rito locatizio alla presente controversia, per intervenuta risoluzione del rapporto contrattuale.

La "materia di locazione" - cui fa riferimento il novellato art.447 bis (al comma 1°, come sostituito dall'art.87 del d. legisl. n.51/1998) c.p.c. - sia ricomprensiva di qualunque pretesa collegata ad un contratto, per quanto lo stesso - non più efficace o esistente - ne costituisca mero antefatto storico (cfr. Trib Catanzaro del 2002, secondo cui deve ritenersi che l'art. 447 bis c.p.c. "*riguardi pur sempre rapporti locativi, sia in corso, che già risolti, essendo rilevante il collegamento genetico della domanda dedotta in giudizio ad un contratto di locazione immobiliare, nonché agli obblighi in questo previsti o a questo conseguenti*"); nell'ampia nozione di cause relative a rapporti di locazione di immobili urbani sono da ricomprendere tutte le controversie 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 e segnatamente a quelle che involgano l'adempimento delle obbligazioni derivanti dal rapporto,

Firmato Da: CARA' PIER MARIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: feb486da21d62fd

in base alla disciplina codicistica o a quella di settore della legislazione speciale (Cass. n. 10070/2001).

Venendo alla domanda del locatore è certamente, quanto meno in parte, fondata.

Premesso infatti che in tema di inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisce in giudizio per l'adempimento (così come per la risoluzione del contratto o per il risarcimento del danno) deve solo provare la fonte, negoziale o legale, del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dall'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'adempimento (Cass. Sez. U, 30.10.2001 n. 13533; Cass. Sez. III, 28.1.2002 n. 982), va rilevato anzitutto che il mancato pagamento del canone nei periodi indicati dalla locatrice non è contestato, avendo il convenuto provveduto alla riconsegna delle chiavi dell'appartamento soltanto in data 30.12.2011, mediante consegna alla Stazione Carabinieri di Piazza Armerina .

Pertanto risulta dovuta la somma per i canoni dei mesi di agosto - dicembre 2011 pari a complessivi € 1500,00.

Va tuttavia decurtato dall'ammontare dei canoni dovuti la somma di € 297,00 versata dalla convenuta in data 19/10/2011 a mezzo bonifico bancario in conto la mensilità novembre 2011.

Firmato Da: CARA' PIER MARIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: feb486da21d62fd

In relazione ai danni, premesso che al momento della stipula il conduttore attestava di avere visitato i locali e di averli trovati in buono stato locativo ed esenti da vizi che ne diminuissero la idoneità all'uso convenuto (clausola 7), va rilevato come dalla perizia del geom. [redacted] effettuata a seguito di sopralluogo del 3 gennaio 2012, di poco successivo dunque alla riconsegna delle chiavi, avvenuta a fine dicembre (pacifico), emerge come *l'immobile presentasse in corrispondenza del soffitto macchie di umidità abbastanza ampie ed evidenti bolle e screpolature della tinteggiatura derivanti da infiltrazioni di acqua sicuramente risalenti a diversi mesi orsono. Dette infiltrazioni sicuramente sono da attribuirsi ad una perdita proveniente dal soprastante servizio igienico.*

Dato il breve lasso di tempo trascorso tra la riconsegna e gli accertamenti del CTU è ragionevole riportare le condizioni dell'immobile alla incuria del conduttore che, tenuto altresì conto dell'obbligazione contrattuale che gli imponeva di rilasciare i locali "in perfetto stato, e nelle medesime condizioni in cui gli erano stati consegnati, dovrà pertanto corrispondere la somma indicata dal CTU, pari ad euro 500,00.

Non dovuta è invece l'indennità per il mancato preavviso nella misura di €. 1800,00 pari a sei mensilità del canone pattuito.

Firmato Da: CARA' PIER MARIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: feb486da21d62fd

Ai sensi della clausola 2 il conduttore aveva facoltà di recedere, qualora ricorressero giustificati motivi, previo avviso da recapitarsi a mezzo raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Va rilevato che sebbene questo fu preannunciato a mezzo raccomandata soltanto in data 10.12.2011, dovendosi ritenere i pregressi accordi verbali sostenuti da parte convenuta, comunque invalidi in mancanza del rispetto della forma scritta contrattualmente convenuta, alla riconsegna avvenuta con la restituzione delle chiavi in data 30.12.2011 seguì da parte del locatore l'immediato sopralluogo diretto alla verifica delle condizioni dell'immobile, rilasciato senza alcuna riserva, potendosene desumere, alla fine, la risoluzione per mutuo consenso.

Peraltro l'onere di dimostrare l'inadempimento del conduttore e che l'immobile è rimasto libero e non utilizzato grava sul locatore (Cass. 530/2014; Cass. 5827/1993).

Sul punto non è stata fornita prova dal locatore, mentre i gravi motivi che giustificavano il recesso della conduttrice derivavano dall'acquisto della casa (cfr. dichiarazione testimoniale sig. Scordì Antonino resa all'udienza del 24/02/2015).

Non sono dovute altresì le spese per l'imposta di registro degli anni 2012, 2013, trattandosi di somme richieste successivamente

Firmato Da: CARA' PIER MARIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: feb486da21d62fd

all'intervenuta risoluzione del contratto (30.12.2011) e quindi non imputabili al conduttore .

E' invece dovuta la somma di € 36,00 per l'imposta di registro dell'anno 2011 e l'ulteriore somma di € 36,00 a titolo di differenza sui canoni versati pari ad € 297,00 mensili.

Infatti il mezzo di pagamento a titolo oneroso, salvo diversa pattuizione, resta a carico dell'ordinante. Pertanto la convenuta resta obbligata al pagamento della differenza di € 3,00 che è stata detratta quale costo del bonifico su ciascuna mensilità che è stata versata.

Va infine dichiarata la compensazione del credito di € 900,00 vantato da [redacted] a titolo di deposito cauzionale versato al momento della stipula del contratto di locazione, con il maggior credito vantato dal ricorrente per le ragioni di cui alla domanda.

Non può essere accolta la domanda riconvenzionale rimasta non provata e labialmente dedotta. Peraltro il deposito cauzionale non può mai essere imputato in conto pigioni – secondo la giurisprudenza prevalente - ha infatti funzione di garanzia (costituendo "pegno irregolare").

Si veda, in questo senso, la giurisprudenza, secondo cui «il deposito cauzionale ha la funzione di garantire il locatore dell'adempimento di tutti gli obblighi che incombono al conduttore e, quindi, non soltanto per gli eventuali danni recati alla cosa

Firmato Da: CARA' PIER MARIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: feb486da21d62fd

locata, ma anche per l'integrale pagamento della pigione ed è legalmente commisurato all'ammontare del canone. Ma al di là di questa relazione, il deposito non può essere assimilato al canone, costituendo invece un pegno irregolare e, cioè, una somma di denaro che passa in proprietà del locatore e sulla quale il conduttore vanta un diritto di credito solo al momento in cui, essendo venuta meno la funzione di garanzia, può chiederne la restituzione» (Cassazione, 5 giugno 1992, n. 6941).

In conclusione spetta al ricorrente a titolo di canoni non pagati la somma di € 1203,00; € 500,00 a titolo di risarcimento dei danni all'immobile al momento del rilascio, € 36,00 per quota parte imposta di registro anno 2011, € 36,00 per differenza sui canoni versati agosto 2010 - luglio 2011. Complessivamente quindi l'importo dovuto è pari ad € 1775,00 cui va detratta la somma di € 900,00 per il deposito cauzionale versato.

P.Q.M.

Il Tribunale di Enna, in persona del giudice onorario avv. Pier Maria Cara', definitivamente pronunciando nella causa n. 1086/2013 R.G. promossa da [redacted] contro [redacted] così decide :

- in parziale accoglimento del ricorso, condanna [redacted] al pagamento della complessiva somma di € 875,00 oltre interessi dalla data di insorgenza del credito al soddisfo;

Firmato Da: CARA' PIER MARIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: feb486da21d62fd

- condanna [redacted] al pagamento delle spese di lite liquidate in complessive € 700,00 oltre rimborso forfettario 15 % iva e Cpa se dovute come per legge .
- Fissa il termine di giorni trenta per la motivazione.

Così deciso e letto ritualmente in udienza in Enna 21/03/2019 .

Il G.O.P.
(Avv. Pier Maria Cara')

Firmato Da: CARA' PIER MARIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: feb486da21d62fd