N. R.G. 1905/2017

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di PIACENZA

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del G.O.P. dott. Emanuela Mazza ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1905/2017** promossa da:

[redacted] (C.F. [redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted] e dell'avv. [redacted] ([redacted] elettivamente domiciliato presso l'Avv. [redacted] in PIAZZA [redacted] 29100 PIACENZA

OPPONENTE

contro

[redacted] (C.F. [redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted] elettivamente domiciliato presso il difensore in VICOLO P[redacted]6 29121 PIACENZA

OPPOSTO

Conclusioni: le parti hanno concluso come in atti (v.infra)

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

[redacted] ha proposto opposizione al decreto n.652/2017 del 18.05.2017 con cui il Tribunale di Piacenza – su ricorso di [redacted] – gli aveva ingiunto il pagamento della somma di €.6.418,00 a titolo di canoni non pagati in relazione al contratto di locazione ad uso abitativo 16.09.2009 relativo all'immobile sito in Piacenza, via [redacted]

L'opponente ha contestato la genericità del ricorso – ritenendo non chiari gli importi richiesti - e comunque la debenza affermando di aver versato per le causali azionate in sede monitoria importi superiori a quelli dovuti – segnatamente riferendo di n.2 bonifici di €.2.000,00 ciascuno nonché €.1.640,00 per spese condominiali ingiustificate - nonché contestando le condizioni dell'immobile che l'U.O. Igiene pubblica del AUSL di Piacenza aveva certificato come antigienico dal marzo 2013, situazione che gli aveva imposto il rilascio anticipato dell'immobile – previo accordo verbale con il locatore - ed il conseguente trasferimento nel novembre 2016

Ha chiesto la revoca e l'annullamento del decreto ingiuntivo opposto previa rideterminazione del canone di locazione da ridursi in ragione delle asserite condizioni dell'immobile che avevano altresì determinato l'ammaloramento dei mobili nello stesso presenti.

In sede di deduzioni d'udienza 27.09.2017 l'opponente ha integrato le proprie eccezioni difensive affermando la necessità di scorporare dall'importo richiesto la cauzione versata alla stipula del contratto (€.800,00) e contrapponendo alla richiesta azionata in sede monitoria danni ai mobili presenti dell'immobile conseguenti alle condizioni dello stesso da valutarsi in via equitativa.

L'opposto - costituitosi ribadendo la sussistenza dell'inadempimento del conduttore per i titoli azionati - segnatamente il mancato pagamento di €.806,00 per saldo canone semestre 16.09.2015-15.03.2016, di €.2.811,00 per canone semestre 16.03.2016-15.09.2016 ed €.2.801,00 per l'intero semestre 16.09.2016-

Firmato Da: SERRA MARIA GRAZIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7f7c379c107ae4fd
Firmato Da: MAZZA EMANUELA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 1d9033599e66c326

15.03.2017 atteso il rilascio senza preavviso dell'immobile ed atteso il buon fine e la già operata imputazione di uno solo dei bonifici riferiti dal locatore – ha chiesto la conferma del decreto opposto contestando i rilievi dell'opponente in relazione all'indeterminatezza della domanda nonché eccependo di non aver mai ricevuto segnalazioni dal conduttore circa le condizioni dell'immobile da questi lamentate e chiarendo il riparto delle spese condominiali – che documentava ai fini della determinazione del quantum semestrale - in relazione alle unità abitative presenti nella medesima scala
Ha quindi eccepito la tardività dell'ampliamento della domanda attuato da parte opponente in sede di deduzioni difensive e concluso con la richiesta di conferma del decreto ingiuntivo.
La causa – istruita con l'assunzione di prova testimoniale – viene decisa ex art.429 cpc all'udienza del 16.04.2019.

Va preliminarmente affermato che nessun contributo alla decisione può essere riconosciuto alle deposizioni testimoniali assunte tenuto conto che, nella fattispecie, il contenuto delle stesse – provenienti tutte da soggetti legati da rapporto di parentela con le parti in causa – non sono parse connotate da precisione e completezza, basandosi anche in buona parte su conoscenza de relato delle circostanze indagate (cfr. Cass. 7763/2010, Cass. 16529/1999, App.Roma 21.04.2011)

La causa deve pertanto essere decisa sulla base delle risultanze documentali e dell'attività assertiva delle parti, dati che entrambi fanno concludere per l'infondatezza dell'opposizione.

Certamente sono risultate provate in corso di causa la stipula di contratto di locazione ad uso abitativo, in data 16.09.2009, fra l'opponente ed il padre nonché dante causa dell'odierno opposto per l'immobile di Piacenza, via [redacted] nonché il rilascio dell'immobile da parte del conduttore in data 16.11.2016: la prima circostanza è documentata dalla produzione del contratto agli atti del fascicolo di fase monitoria – ritualmente versato in atti, e comunque incontestata mentre la seconda, dopo un'iniziale differente allegazione dell'opponente, è risultata acclarata come intervenuta in data 16.11.2016.

La circostanza della sussistenza del contratto di per sé consente di ritenere assolto l'onere della prova a carico del locatore relativamente al credito per i canoni di locazione essendo egli tenuto alla mera allegazione del titolo ((cfr. Cass. S.U. 13533/2001 e Cass. 341/2002).

In merito alla contestazione afferente l'effettivo quantum dovuto al locatore per i canoni va anzitutto rilevato che, in corso di causa, parte opponente ha rettificato l'importo dei pagamenti effettuati a tale titolo atteso il buon fine di uno solo dei bonifici di €.2.000,00 riferiti in sede di opposizione.

Ciò premesso va osservato che la richiesta del locatore appare correttamente quantificata risultando certamente dovuti – in assenza di documentazione di pagamento da parte del conduttore - i canoni richiesti quale saldo semestre 16.09.2015-15.03.2016 (€.806,00) nonché per il semestre 16.03.2016-15.09.2016 (€.2.811,00).

Quanto al canone per il semestre 16.09.2016-15.03.2017 (€.2.801,00) – contestato dal conduttore in ragione del rilascio dell'immobile per riferito accordo con la proprietà in data precedente la maturazione del semestre – va ritenuto che anche detto importo sia interamente dovuto tenuto conto che, per la giurisprudenza di legittimità, in caso di consegna delle chiavi dell'immobile senza preavviso il locatore può accettarle senza che da una tale accettazione possa desumersi una sua rinuncia al pagamento dei canoni a lui dovuti per il periodo di preavviso (cfr. ex multis Cass. n.15769/2015).

Va al riguardo evidenziato che il contratto sottoscritto fra le parti consentiva il recesso del conduttore per giusta causa previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata almeno sei mesi prima (art.2)

Mancata la prova circa il rispetto di detta previsione, il conduttore è tenuto a corrispondere al locatore il pagamento di sei canoni mensili a partire dalla comunicazione del recesso ovvero dal rilascio dell'immobile in caso di omessa comunicazione preventiva, sempre che l'immobile medesimo non venga locato a terzi (cfr. ex multis Cass. sent. n. 18167/2012), circostanza che l'opponente comunque non ha eccepito.

Firmato Da: SERRA MARIA GRAZIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7f7c379c107ae4fd
Firmato Da: MAZZA EMANUELA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 1d9033599e66c326

Nella fattispecie la circostanza che il locatore non abbia inteso rinunciare ai canoni risulta oltretutto dalla circostanza che questi ha documentato di aver inoltrato diffida - ricevuta dal conduttore in data 14.11.2016 – al pagamento della medesima somma poi azionata in sede monitoria nei giorni immediatamente precedenti il rilascio dell'immobile intervenuto in data 16.11.2016.

Ritenuto pertanto il credito del locatore correttamente quantificato in €. 6.418,00 va valutata l'incidenza delle eccezioni dell'opponente nella quantificazione dell'importo effettivamente dovuto, atteso che il conduttore ha chiesto in via d'eccezione la rideterminazione del quantum in ragione delle proprie allegazioni difensive vale a dire la contestazione in punto alle spese condominiali corrisposte – che asserisce maggiori rispetto a quelle dovute – ed alle condizioni dell'immobile – tali da determinare la certificazione di antigienicità ed ai conseguenti danni ai mobili - nonché di imputazione della caparra

Anzitutto va ritenuta la tardività delle eccezioni sollevate solo in sede di note d'udienza.

In conformità a consolidata interpretazione dottrinale e giurisprudenziale, la valutazione circa l'ammissibilità di eccezioni sollevate posteriormente all'atto introduttivo postula che si tenga nel contempo conto delle originarie conclusioni e delle allegazioni dell'atto introduttivo, per verificare se l'attività svolta dalla parte in udienza costituisca una domanda o un'eccezione nuova – come tale inammissibile - ovvero una mera modifica di quanto già proposto.

Al riguardo va ritenuto che le eccezioni afferenti l'imputazione della caparra (eccezione in senso proprio poiché destinata ad incidere in senso modificativo sul diritto azionato) e quella afferente la sussistenza di danni ai mobili da valutarsi in via equitativa afferiscano entrambe a circostanze direttamente correlate alle originarie allegazioni difensive e che, conseguentemente in tale sede potevano e dovevano essere sollevate.

Né il loro rilievo appare dipendente e/o necessario in replica e/o difesa rispetto a domanda riconvenzionale dell'opposto che questi non ha svolto.

La valutazione della incidenza delle contestazioni dell'opponente ai fini evidenziati va pertanto riferita alle eccezioni in punto a spese condominiali e allo stato dell'immobile

Entrambe detti rilievi devono essere respinti.

Il primo va rigettato tenuto conto, da un lato, che il contratto espressamente prevede (art.10) oneri condominiali a carico del conduttore relativamente al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria amministrazione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi e delle latrine e alle forniture degli altri servizi comuni nonché l'applicazione delle tabelle oneri accessori allegata all'Accordo territoriale del 27.07.2004; e, dall'altro che la giurisprudenza di legittimità afferma che, in punto al credito per oneri accessori il locatore assolve all'onere della prova - che sullo stesso grava ai sensi dell'art.2967 c.c. – con la produzione in giudizio del titolo contrattuale dal quale risulti l'importo periodico dovuto dal conduttore per le predette voci, ovvero comunque con la indicazione del criterio di riparto che consenta di pervenire, attraverso una semplice operazione aritmetica, alla determinazione degli importi dovuti (Cass. 2289/2016)
Parte opposta ha indicato il criterio di riparto individuato sulla base del numero degli immobili interessati dagli oneri (n.6 unità abitative componenti la scala di via [redacted]) e documentato le spese semestralmente sostenute al riguardo arrivando a determinare un importo di circa €.314,00 a semestre per ogni unità abitativa, escluse spese pulizia scale e bolli, importo sostanzialmente congruo rispetto all'esborso di circa €.370,00 semestrali documentato e lamentato dall'opponente.

Neppure rilevante ai fini del contenimento dell'importo dei canoni appare la contestazione in merito allo stato dell'immobile.

Va al riguardo osservato che nel contratto di locazione – sottoscritto nel settembre 2009 – si legge che il conduttore ha visitato la casa, l'ha trovata adatta all'uso convenuto e l'ha quindi presa in consegna impegnandosi a restituirla al termine del contratto nello stato stati in cui l'aveva ricevuta fatto salvo il normale deperimento d'uso (art.7)

Al riguardo va osservato che, per consolidata interpretazione giurisprudenziale, alla c.d. descrizione dell'immobile contenuta in contratto non può che essere attribuito valore probatorio preminente dato che lo

Firmato Da: SERRA MARIA GRAZIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7f7c379c107ae4fd
Firmato Da: MAZZA EMANUELA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 1d9033599e66c326

scopo di essa è quello della precostituzione della prova in ordine alla quantità, alla quantità e allo stato dei beni concessi in godimento per consentire al conduttore nel corso del rapporto, di fissare la portata esatta del dovere di diligenza che deve osservare nell'uso del bene locato e per evitare all'esito della cessazione del contratto contestazioni in ordine al contenuto della prestazione di restituzione dovuta (cfr. Cass.26780/2013)

Il conduttore – pur riferendo di problemi di umidità e muffe nella casa, che imputa a mancata coibentazione e ad infiltrazioni dal tetto, manifestatisi subito dopo la stipula del contratto - non ha provato di aver segnalato la circostanza al locatore benché fosse suo interesse farlo atteso l'onere di restituzione dell'immobile nello stato in cui l'aveva ricevuto in consegna.

Né ha provato di aver comunicato al proprietario l'esito dell'accertamento dell'AUSL conclusosi con un giudizio di antigienicità dell'immobile, benché detta attestazione fosse a sue mani sin dal marzo 2013.

L'art.1577 c.c. prevede che, in caso di necessità di riparazione della cosa locata, il conduttore è tenuto a darne avviso al locatore.

Trattasi di un obbligo la cui mancata ottemperanza, oltre ad essere ostativa all' intervento del locatore, esime quest'ultimo da responsabilità nei confronti del conduttore

Ciò mentre, la giurisprudenza, relativamente ai danni conseguenti ad un vizio della cosa locata, ravvisa un concorso di colpa del conduttore che abbia omesso di avvisare il locatore della necessità di riparazioni riguardanti una specifica manifestazione del vizio lamentato (cfr. Cass.2605/1995)

Nella fattispecie, é da ritenere che, in assenza della comunicazione al locatore, l'intervento di quest'ultimo sia inesigibile – trattandosi, nel caso di specie, di manifestazioni non palesi ai terzi ma implicanti la verifica con l'accesso all'immobile – e conseguentemente che sullo stesso non possano ricadere le conseguenze economiche dell'omissione del conduttore.

A ciò si aggiunga che, in ogni caso, il rilascio dell'immobile intervenuto solo nel novembre 2016 – ad oltre tre anni dalla attestazione AUSL- evidenzia l'utilizzabilità e l'utilizzo di fatto dell'immobile da parte del conduttore.

L'opposizione deve pertanto essere integralmente respinta ed il d.i. opposto confermato in ogni sua parte.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda o eccezione disattesa o assorbita, così provvede:
RIGETTA l'opposizione proposta da [redacted] e per l'effetto CONFERMA il decreto ingiuntivo Tribunale di Piacenza n. 652/2017 del 18.05.2017 in ogni sua parte e ne DICHIARA l'esecutorietà ex art.654 cpc.
DICHIARA TENUTO E CONDANNA [redacted] a rifondere a [redacted] le spese di lite che liquida in €.3.200,00 oltre spese generali 15%, oltre Cpa ed Iva
Piacenza, 16 aprile 2019

Il G.O.P.

dott. Emanuela Mazza

Firmato Da: SERRA MARIA GRAZIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7f7c379c107ae4fd
Firmato Da: MAZZA EMANUELA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 1d9033599e66c326