N. R.G. 12381 /2016

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di BOLOGNA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribun ale, nella persona del Giudice dott. Roberta Cinosuro

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nell e cause civil i di I Grado riu nite al n . r.g. 12381 /2016 promosse da:

- S****I A****O (C.F. S****L), con il patrocinio dell'avv. M****O P****O ;

opponente

contro

- X****A I****e (C.F. S****I), in persona del procuratore V****M X****D, con il patr ocinio dell'avv. A****C A****o ;

opposto

CONCLUSIONI

S****I A****O chiede e conclude (come da foglio 22.05.2019):

"in via pregiudiziale di rito, accertata l'incompetenza del giudice adito, revocare il decreto opposto;

ancora in via pregiudiziale, accert ata l'assenza dei presupposti di cui all'art. 633 c.p.c. in relazione al credito vantato revocare il decreto opposto;

in via pregiudiziale rispetto alla domanda di danno dichiarare l'improcedibilità della domanda avanzata ex adverso per non aver esperito c ontroparte il tentativo obbligatorio di mediazione;

nel merito accertato che nessuna somma di cui al decreto ingiuntivo opposto è dovuta dalla Sig.ra S****I al Sig. X****A, revocare il decreto opposto;

nel merito rispetto anche alla domanda di danno accertato che nessuna somma è dovuta dalla Sig.ra S****I al Sig. X****A, rigettare la domanda avversaria;

nel merito in via riconvenzionale e sempre in via subordinata laddove il giudice dovesse ritenere ammissibile la domanda di danno e la propri a competenza per valore condannare il Sig. I****e X****A in persona della procuratrice generale Sig.ra X****D V****M, al pagamento della somma dovuta alla Sig.ra A****O S****I ex art. 1592 c.c. da determinarsi anche secondo equità, e come risu lterà dai documenti che saranno prodotti e comunque in misura non superiore a 5.000,00 Euro;
nel merito in via ulteriormente subordinata, nella denegata ipotesi in cui il Giudice dovesse accertare l'esistenza di un qualsiasi inadempimento ascrivibile alla Sig.ra S****I, e nella denegata ipotesi in cui dall'accertato inadempimento dovesse derivare un danno, voglia il Giudice compensare la somma stabilita a titolo di danno con quella dovuta alla Sig.ra S****I per le opere realizzate ex art. 1592 c.c. e/o a seconda degli esiti anche del giudizio R.G.n 12381/2016 alla cauzione pari ad Euro 1.400,00 ancora non restituita dal locatore e che lo stes so rifiuta di imputare a canoni".
X****A I****e chiede e conclude (come da note difensive):
Voglia l'Ill.mo Giudice adito, contrariis rejectis:
- nella causa di opposizione a decreto ingiuntivo RG 12381/2016: respingere l'opposizione avversaria, essendo le domande avversarie infondate in fatto e diritto e comunque non provate, e conseguentemente confermare il de creto ingiuntivo opposto (di chiarandolo esecutivo, con revoca dell'ordinanza del 8.11.2016 che ne aveva disposto la sospensione della provvisoria esecutorietà) o, in subordi ne, condannare la Sig.ra Zanibo ni a pagare la somma di EUR 2.802,74 a titolo di canoni insoluti relativi ai mesi di marzo, aprile, maggio 2016, nonché maggio e giugno 2014, questi ultimi in subordine a titolo di indennità da occupazione sine titulo; o comunque condannare la stessa Sig.ra S****I al pagamento di quell'altra somma meglio vista e ritenuta, maggiorata degli interessi legali, a titolo di canoni di locazione e/o di occupazione;
- nella causa RG 16321/2016 riunita alla causa RG 12381/2016: accertare e dichiarare le inadempienze e i danni imputabili a responsabilità della Sig.ra S****I con riferimento al contratto di locazione del 24.5.2014 e, per l'effetto, condannare la medesima a titolo di risarcimento danni, nonché a fronte del mancato adempimento degli obblighi di cui alla clausola 9 del contratto di locazione, a versare l'importo di EUR 5.242,22 o in subordine la diversa somma, maggiore o minore, che verrà ritenuta di giustizia o anche in via equitati va, somma da cui va sottratto l'importo di EUR 1.400,00 di cui al deposito cau zionale;
- in ogni caso respingere tutte le domande proposte nei confronti del Sig. X****A in quanto inammissibili e comunque infondate in fatto e in diritto.
In entrambi i giudizi riuniti:

- con vittoria di spese e compensi professionali, compresa qu elle della fase monitoria e di mediazione, oltre spese generali ed accessori e con condann a ex art. 96 c.p.c. I e III comma".
Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione
Con tempestivo atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo S****I A****O conveniva in giudizio innanzi all'intestato Tribunale X****A I****e, rappresentato ai fini del ricorso monitorio dalla moglie X****D V****M in qualità di sua procuratrice generale; la S****I, infatti, si era vista no tificare il decreto ingiuntivo n. 4156/2016 emesso in data 05.07.2016, provvisoriamente esecutivo, per la somma di EUR 2.802,74= oltre interessi e spese, a titolo di canoni non corrisposti per la locazione dell'immobile sito in Bologna, via Brugnoli 13 e di cui al contratto sottoscritto in data 24.05.2014.
Eccepiva in via preliminare parte opponente l'incompetenza del giudice adito, per essere diversamente competente il Giudice di Pace atteso che, essendo venuto meno il rapporto locatizio, in quanto risolto, la controversia riguardava unicamente il pagamento di un credito rientrante per valore nella competenza del Giudice di Pace.
Deduceva, poi ed in fatto, che, in data 24.05.2014 aveva concluso con lo X****A il contratto di locazione con decorrenza dal 3 0.06.2014 e con l'accordo, raggiunto anche per il tramite dell'agenzia Sogepi srl Investcasa, che "la consegna dell'immobile avverrà il 20.05.2014 mentre il canone decorrerà dall'01.07.2014" (doc. n. 3 opponente); in data 24.05.2014, contestualmente alla s ottoscrizione del contratto di locazione, era entrata nella disponibilità dell'immobile, ricevendone le chiavi.
Conseguentemente, in ragione della decorrenza del contratto dal 30.06.2014 e dell'accordo circa la consegna anticipata, per il periodo tra il 2 4.05.2014 e il 29.06.2014 non dovevano essere corrisposti canoni; similmente i restanti canoni richiesti dal locatore in sede monitoria non erano dovuti perché, sebbene maturati, fatti oggetto di compensazione con i propri crediti vantati nei confronti del la proprietà ed in particolare con i maggiori oneri accessori condominiali già corrisposti e con il deposito cauzionale che doveva essere reso al termine della locazione.
Concludeva, pertanto, l'opponente per la revoca del decreto ingiuntivo.

X****A I****e si costituiva tempestivamente; eccepiva in via preliminare l'improcedibilità della domanda avversaria per mancato rispetto delle forme previste per il rito locatizio, oltre che per il mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria.
Ri costruendo la vicenda in fatto, precisava che contestualmente alla sottoscrizione del contratto, sempre in data 24.05.2014, la conduttrice aveva accettato di ricevere in anticipo le chiavi e quindi la disponibilità dell'immobile "assumendosi con effetto im mediato tutte le responsabilità e gli impegni relativi al medesimo" (doc. 3 fascicolo monitorio); ne conseguiva l'anticipato decorso degli effetti del

contratto, ivi compreso il maturare dei canoni di locazione nella misura pattuita, ovvero EUR 700,00= mensi li a titolo di canone di locazione e EUR 210,00= quale quota mensile di oneri condominiali. Rilevava, inoltre, che la conduttrice, oltre a non aver corrisposto i canoni di locazione oggetto del ricorso monitorio, non aveva adempiuto alle specifiche obbligaz ioni dedotte in contratto relativamente all'esecuzione di alcuni lavori nell'immobile ed aveva cagionato danni al bene; con riferimento a tali doglianze l'opposto si riservava di proporre una separata azione, così come effettivamente procedeva, incardinand o il giudizio di cui al r.g n. 16321/2016 poi riunito a quello in epigrafe.

Nel secondo intentato giudizio il locatore invocava, nello specifico, l'inadempimento S****I all'art 9 del contratto di locazione secondo cui "parte conduttrice eseguirà a prop ria cura e spese i seguenti lavori: 1) posa pavimento flottante in cucina e lavanderia; 2) rivestimento vasca da bagno; 3) manutenzione tapparelle, maniglie e serramenti; 4) consolidamento listelli distaccati del parquet. Detti lavori, a fine locazione, ve rranno lasciati, a titolo gratuito, alla parte loc atrice"; anche in ragione di tali obbligazioni il canone era stato contenuto in EUR 700,00= mensili. Non avendo la conduttrice ottemperato, si era visto costretto a far eseguire le lavorazioni a proprie spese.
A tali inadempimenti dovevano sommarsi i danni r ilevati in sede di restituzione dell'immobile come risultanti d al verbale di riconsegna del 01. 06 .2016 e consistenti nel deterioramento delle tapparelle di una camera e del bagno (quest'ultima portante una spaccatura nelle stecche in legno), nella rottura della porta di accesso al terrazzo di copertura (che risultava staccata dai cardini e mancante di serratura sostituita da uno spago), nella rottura di tre piastrelle del bagno e nella rimozione dello specchio presente in lavanderia.
Il locatore, conclusiva mente, deduceva di aver svolto tutte le opere non eseguite dalla conduttrice e di aver posto rimedio ai danni dalla stessa arrecati, sostenendo un costo che, nelle note conclusive, precisava ammontare, stanti le ultime fatture, a EUR 5.242,22=; somma di cui domandava giudiziale ristoro, previa sottrazione del quantum oggetto del deposito cauzionale (EUR 1.400,00=), con condanna inoltre della controparte ai sensi dell'art. 96 c.p.c.
La conduttrice, nel prendere specifica posizione in punto ai suddetti addebiti, riportava che: il pavimento flottante della lavanderia era stato realizzato, ma successivamente smontato per porre rimedio ad una perdita d'acqua dovuta alla vetustà delle tubature; la tapparella di una camera era stata sostituita integralmente mentre le a ltre erano state ordinariamente manutentate; i segni lamentati dal locatore erano dovuti al decorso del tempo; la porta di accesso al lastrico solare era in quelle stesse condizioni già al momento della consegna dell'appartamento nel maggio 2014; le piastr elle del bagno si erano rotte a causa di lavori condominiali e comunque il distacco era da imputare alla vetustà delle

contratto, ivi compreso il maturare dei canoni di locazione nella misura pattuita, ovvero EUR 700,00= mensi li a titolo di canone di locazione e EUR 210,00= quale quota mensile di oneri condominiali. Rilevava, inoltre, che la conduttrice, oltre a non aver corrisposto i canoni di locazione oggetto del ricorso monitorio, non aveva adempiuto alle specifiche obbligaz ioni dedotte in contratto relativamente all'esecuzione di alcuni lavori nell'immobile ed aveva cagionato danni al bene; con riferimento a tali doglianze l'opposto si riservava di proporre una separata azione, così come effettivamente procedeva, incardinand o il giudizio di cui al r.g n. 16321/2016 poi riunito a quello in epigrafe.

Nel secondo intentato giudizio il locatore invocava, nello specifico, l'inadempimento S****I all'art 9 del contratto di locazione secondo cui "parte conduttrice eseguirà a prop ria cura e spese i seguenti lavori: 1) posa pavimento flottante in cucina e lavanderia; 2) rivestimento vasca da bagno; 3) manutenzione tapparelle, maniglie e serramenti; 4) consolidamento listelli distaccati del parquet. Detti lavori, a fine locazione, ve rranno lasciati, a titolo gratuito, alla parte loc atrice"; anche in ragione di tali obbligazioni il canone era stato contenuto in EUR 700,00= mensili. Non avendo la conduttrice ottemperato, si era visto costretto a far eseguire le lavorazioni a proprie spese.
A tali inadempimenti dovevano sommarsi i danni r ilevati in sede di restituzione dell'immobile come risultanti d al verbale di riconsegna del 01. 06 .2016 e consistenti nel deterioramento delle tapparelle di una camera e del bagno (quest'ultima portante una spaccatura nelle stecche in legno), nella rottura della porta di accesso al terrazzo di copertura (che risultava staccata dai cardini e mancante di serratura sostituita da uno spago), nella rottura di tre piastrelle del bagno e nella rimozione dello specchio presente in lavanderia.
Il locatore, conclusiva mente, deduceva di aver svolto tutte le opere non eseguite dalla conduttrice e di aver posto rimedio ai danni dalla stessa arrecati, sostenendo un costo che, nelle note conclusive, precisava ammontare, stanti le ultime fatture, a EUR 5.242,22=; somma di cui domandava giudiziale ristoro, previa sottrazione del quantum oggetto del deposito cauzionale (EUR 1.400,00=), con condanna inoltre della controparte ai sensi dell'art. 96 c.p.c.
La conduttrice, nel prendere specifica posizione in punto ai suddetti addebiti, riportava che: il pavimento flottante della lavanderia era stato realizzato, ma successivamente smontato per porre rimedio ad una perdita d'acqua dovuta alla vetustà delle tubature; la tapparella di una camera era stata sostituita integralmente mentre le a ltre erano state ordinariamente manutentate; i segni lamentati dal locatore erano dovuti al decorso del tempo; la porta di accesso al lastrico solare era in quelle stesse condizioni già al momento della consegna dell'appartamento nel maggio 2014; le piastr elle del bagno si erano rotte a causa di lavori condominiali e comunque il distacco era da imputare alla vetustà delle

stesse; lo specchio della lavanderia era di sua proprietà e, da ultimo, i lavori per la sostituzione della vasca da bagno erano stati rip artiti a metà con la proprietà. Deduzioni, tutte, già proposte in sede di rilascio dell'immobile e annotate nel relativo verbale datato 01.06.2016.
Nel merito, la S****I domandava il rigetto delle avverse domande, affermando in particolare ch e le previsioni di cui all'art. 9 del contratto consistevano in mere autorizzazioni ad effettuare migliorie nell'immobile e non costituivano oggetto del sinallagma contrattuale; in via riconvenzionale, poi, instava per il riconoscimento dell'indennità di c ui all'art. 1592 cod. civ., da determinarsi in via equitativa. In subordine, chiedeva pr ocedersi a compensare la somma eventualmente d ovuta a titolo di danno con quella alla stessa spettante a titolo indennitario, oltre che con la somma corrisposta a tito lo di deposito cauzionale (qualora non venisse posta in compensazione dei canoni ancora dovuti).

I giudizi riuniti erano trattati con il rito locatizio ex art. 447 bis c.p.c. e, con riferimento al giudizio di opposizione (Rg n. 12381/2016), era disposta l a sospensione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo (giusta ordinanza 08.11.2016); era poi concesso termine per esperire la procedura di mediazione obbligatoria, decorso il quale il precedente istruttore, dato atto dell'esito infausto della mediazione, concedeva alle parti il termine per il deposito delle memorie integrative ex art. 426 c.p.c. in ragione dell'intervenuto mutamento del rito.
La controversia era poi istruita con l'assunzione di prove testimoniali (Melis Riccardo, Zuppiroli Elisa betta, Africano Erminia, Pegraffi Elsa, Rivola Fiorella, Fiordalisi Simone, De Marianis Vanna, Passini Romano, Paolini Massimo) e con l'interrogatorio formale di parte opposta, mentre parte opponente non si presentava a rendere l'interrogatorio formale amm esso.
All'udienza prosecuzione, fissata ai sensi dell'art. 429 c.p.c., le parti concludevano come da verbale ed era pronunciato dispositivo di sentenza.
* * *
1.
Tutto ciò premesso quanto alle rispettive ricostru zioni della vicenda in fatto ed alle posizioni assunte dalle parti nel processo, devesi preliminarmente vagliare l'eccezione di incompetenza proposta da parte S****I, tanto nell'atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo (RG n. 12381/2016), q uanto nella comparsa di risposta nel giudizio di inadempimento e di danni (RG riunito n. 16231/2016).
La conduttrice fonda la propria eccezione sull'assunto per cui, essendo cessato il rapporto locatizio, le domande riguardino unicamente il pagamento di un generico credito, così prescindendo dalla fonte; tali domande, quanto al valore, individuano la diversa competenza del Giudice di Pace.
Tuttavia, è da escludersi che, terminato il rapporto contrattuale, il credito sorto sulla base dello stesso

perda la propria natura; la controversia per il pagamento dei canoni di locazione pone le proprie fondamenta nel contratto stesso così per come vigente al tempo in cui gli stessi sono maturati.
Invero, la nozione di controversie in materia di locazione di immob ili 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 possibil i 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 (cfr., Cass. n. 8114/2013).
Secondo il consolidato o rientamento giurisprudenziale della suprema Corte (Cass. n. 20554/2019, n. 6811/2015, n. 2143/2006), a seguito della soppressione dell'ufficio del Pretore, con la conseguente abrogazione dell'art. 8 c.p.c. ad opera del D.Lgs. 19 febbraio 1998, n. 51, art. 49, e l'istituzione del Giudice unico di primo grado, disposte dalla stessa fonte normativa, le cause relative a rapporti di locazione di immobili urbani (unitamente a quelle di comodato e di affitto di azienda) sono devolute alla competenza del Tribunale con la stessa natura e qualificazione che avevano davanti al Pretore, cioè ratione materiae.
La controversia in esame - avente per oggetto questioni riguardanti pagamento del canone, restituzione del deposito cauzionale, inadempimento di obbligazioni patti zie e ristoro dei danni da conduzione - rientra nel novero di quelle devolute alla competenza per materia del Tribunale.
2.
Venendo al merito, in relazione all'accertamento delle somme dovute a titolo di canoni occorre procedere analiticamente.
Quanto ai canoni richiesti per il periodo dal 24.05.2014 al 29.06.2014, si osserva che l'art. 1 del contratto ne indica la durata in tre anni con decorrenza dal 30.06.2014; già il dato letterale esprime che la comune intenzione delle parti fosse effettivamente quell a di addivenire ad un contratto che iniziasse a decorrere in data differita rispetto a quella della sottoscrizione.
Il dato letterale è supportato dalla documentazione in atti; il richiamo è alla corrispondenza intercorsa tra l'agenzia immobiliare Sogepi srl Investcasa e la S****I, da cui risulta che la conclusione del contratto era, per richiesta della proprietà, condizionata all'accettazione da parte della stessa S****I che "la consegna dell'immobile avverrà il 20.05.2014 mentre il canone decorrerà d all'01.07.2014" (doc. n. 3 parte opponente).
La mail pur essendo fra agenzia e S****I - si rammenta, però, che non vi è contestazione alcuna che il contratto è stato intermediato - è chiara nell'indicare che la richiesta è del locatore, corrisponde ad interesse dello stesso locatore; a tale condizione, poi, è stata data concretamente attuazione mediante la

sottoscrizione del contratto riportante una decorrenza differita e coincidente con quanto voluto da X****A.
Tale assetto contrattuale non può dir si superato dalla dichiarazione rilasciata dalla S****I nel verbale di consegna delle chiavi sottoscritto in data 24.05.2014; ivi, la conduttrice entrava nella disponibilità dell'immobile "assumendosi con effetto immediato tutte le responsabilità e gli i mpegni relativi alla conduzione del medesimo" (doc. n. 3 fascicolo monitorio).
Trattasi di dichiarazione, innanzitutto, generica, priva di riferimenti specifici ad una o più obbligazioni e che, alla luce delle superiori considerazioni, va riportata al nov ero degli obblighi di custodia della cosa e di diligenza nell'uso della stessa; diversamente, non si comprende perché la decorrenza contrattuale sia indicata al 30.06.2014, laddove le parti avrebbero potuto più agevolmente raggiungere il medesimo risultato facendo decorrere il contratto dal 24.05.2014 giorno della sottoscrizione.
Pertanto, i canoni richiesti per il periodo 24.05.2014 - 29.06.2014 non sono dovuti.
Di segno opposto la pronuncia quanto ai canoni richiesti per il periodo dal 29.03.2016 al 01.06 .2016, ovvero i canoni dovuti per i tre mesi successivi alla comunicazione di recesso dal contratto; questi canoni sono dovuti e ciò è incontestato.
La conduttrice, tuttavia, li ha portati in compensazione, in parte, con il deposito cauzionale a suo tempo versato al locatore ed in parte con il credito da essa vantato a titolo restitutorio per maggior oneri condominiali corrisposti nel corso del rapporto.
Orbene, in ragione della funzione che il deposito cauzionale ricopre, ovvero quella di garanzia per i danni all'immobile eventualmente rilevati in sede di riconsegna, deve escludersi che il conduttore possa portare in compensazione lo stesso con i canoni n on pagati e che, soprattutto, sia legittimato a procedervi ancor prima che il locatore sia messo nella condizione di verificare lo stato dell'immobile.
Nella specie, la Zani boni ha operato tale compensazione prima della riconsegna dell'immobile (avvenuta i l 01.06.2016), ovvero il 24.05.2016 quando ha bonificato a X****A la differenza che riteneva ancora dovuta; è poi evidente che dal successivo verbale di consegna risultano inadempienze e danni all'immobile relativamente ai quali il locatore già in dat a 30.06.2016, in sede di ricorso per decreto ingiuntivo, si è riservato di agire in separato giudizio.
I canoni di cui sopra, inoltre, sono stati portati in compensazione con il credito di EUR 607,94= che il locatore aveva diligentemente comunicato alla cond uttrice in data 31.03.2016 per come risultante dal conteggio delle somme dovute a titolo di oneri condominiali (doc. n. 7 e n. 8 opponente). Tuttavia, al momento in cui è stata operata la compensazione tale credito doveva già considerarsi ridotto per effet to del mancato pagamento degli oneri condominiali d ei mesi successivi a quello della citata comunicazione; in questo senso depone, infatti, la missiva (doc. n. 5 fascicolo monitorio) del legale di

sottoscrizione del contratto riportante una decorrenza differita e coincidente con quanto voluto da X****A.
Tale assetto contrattuale non può dir si superato dalla dichiarazione rilasciata dalla S****I nel verbale di consegna delle chiavi sottoscritto in data 24.05.2014; ivi, la conduttrice entrava nella disponibilità dell'immobile "assumendosi con effetto immediato tutte le responsabilità e gli i mpegni relativi alla conduzione del medesimo" (doc. n. 3 fascicolo monitorio).
Trattasi di dichiarazione, innanzitutto, generica, priva di riferimenti specifici ad una o più obbligazioni e che, alla luce delle superiori considerazioni, va riportata al nov ero degli obblighi di custodia della cosa e di diligenza nell'uso della stessa; diversamente, non si comprende perché la decorrenza contrattuale sia indicata al 30.06.2014, laddove le parti avrebbero potuto più agevolmente raggiungere il medesimo risultato facendo decorrere il contratto dal 24.05.2014 giorno della sottoscrizione.
Pertanto, i canoni richiesti per il periodo 24.05.2014 - 29.06.2014 non sono dovuti.
Di segno opposto la pronuncia quanto ai canoni richiesti per il periodo dal 29.03.2016 al 01.06 .2016, ovvero i canoni dovuti per i tre mesi successivi alla comunicazione di recesso dal contratto; questi canoni sono dovuti e ciò è incontestato.
La conduttrice, tuttavia, li ha portati in compensazione, in parte, con il deposito cauzionale a suo tempo versato al locatore ed in parte con il credito da essa vantato a titolo restitutorio per maggior oneri condominiali corrisposti nel corso del rapporto.
Orbene, in ragione della funzione che il deposito cauzionale ricopre, ovvero quella di garanzia per i danni all'immobile eventualmente rilevati in sede di riconsegna, deve escludersi che il conduttore possa portare in compensazione lo stesso con i canoni n on pagati e che, soprattutto, sia legittimato a procedervi ancor prima che il locatore sia messo nella condizione di verificare lo stato dell'immobile.
Nella specie, la Zani boni ha operato tale compensazione prima della riconsegna dell'immobile (avvenuta i l 01.06.2016), ovvero il 24.05.2016 quando ha bonificato a X****A la differenza che riteneva ancora dovuta; è poi evidente che dal successivo verbale di consegna risultano inadempienze e danni all'immobile relativamente ai quali il locatore già in dat a 30.06.2016, in sede di ricorso per decreto ingiuntivo, si è riservato di agire in separato giudizio.
I canoni di cui sopra, inoltre, sono stati portati in compensazione con il credito di EUR 607,94= che il locatore aveva diligentemente comunicato alla cond uttrice in data 31.03.2016 per come risultante dal conteggio delle somme dovute a titolo di oneri condominiali (doc. n. 7 e n. 8 opponente). Tuttavia, al momento in cui è stata operata la compensazione tale credito doveva già considerarsi ridotto per effet to del mancato pagamento degli oneri condominiali d ei mesi successivi a quello della citata comunicazione; in questo senso depone, infatti, la missiva (doc. n. 5 fascicolo monitorio) del legale di

parte opposta che in data 09.05.2016 ha aggiornato la condut trice circa le somme dalla stessa dovute allegando anche il ricalcolo dei crediti dalla stessa vantati quanto agli oneri condominiali ammontanti, a quella data, a soli EUR 217,35=.
Pertanto, quanto alle somme dovute a titolo di canone di locazione, non essen do riconosciute come dovute le somme richieste per il periodo dal 24.05.2014 al 29.06.2014 , il decreto ingiuntivo va revocato, mentre essendosi accertato che la conduttrice è tenuta al pagamento dei canoni per le mensilità di marzo, aprile e maggio 2016, no n potendo operare la compensazione con il deposito cauzionale, essa dovrà essere condannata a corrispondere al locatore la somma di EUR 1.745,39= (oltre accessori come da dispositivo), risultando la stessa dalla detrazione da EUR 2.100,00=, dovuti a titolo di canoni, del credito S****I di EUR 217,35= e di quanto versato il 24.05.2016 per EUR 137,26=.
3.
Proseguendo con riferimento alle domande di accertamento dei danni e dell'inadempimento delle specifiche previsioni contrattuali proposte da X****A I****e, occorre distinguere le contestazioni aventi ad oggetto l'inadempimento delle obbligazioni di cui all'art. 9 del contratto di locazione e quelle relative ai danni arrecati all'immobile.
L'art. 9 del contratto di locazione è chiaro nel suo contenuto. Le lav orazioni ivi elencate non possono essere intese quali migliorie autorizzate, ma sono vere e proprie obbligazioni che la S****I si è assunta. La portata letterale della disposizione non lascia dubbi: "parte conduttrice eseguirà, a propria cura e spese, i seguenti lavori ...".
Nel riconoscimento della natura obbligatoria di dette lavorazioni si deve escludere l'applicabilità dell'art. 1592 cod. civ., invocato dalla conduttrice, con conseguente non configurabilità del diritto alla richiesta indennità e necess itato rigetto della domanda riconvenzionale S****I.
Consacrata la natura obbligatoria delle previsioni di cui all'art. 9 occorre ora soffermarsi sul loro effettivo adempimento.
Quanto alla "posa pavimento flottante in cucina e lavanderia " vi è prova della comp leta realizzazione; il testimone Passini Romano (verbale udienza 19.06.2018) ha affermato che è stato un suo amico a realizzare il pavimento nella cucina e nel bagno e che lui ne ha avuto diretta conoscenza per averlo aiutato ed assistito; ancora, la proc uratrice dell'opposto, V****M X****D, ha riferito che il pavimento flottante, a causa di un guasto alle tubature sotto il pavimento della lavanderia, era stato rimosso contestualmente al pavimento originario e che dopo la posa del nuovo pavimento nella lavanderia la conduttrice non ha poi rimontato il pavimento flottante e lo ha lasciato impacchettato nel locale cucina.
La lavorazione, dunque, è stata originariamente effettuata; non può imputarsi alla conduttrice il successivo mancato ripristino atteso che il pavimento flottante è stato rimosso dalla lavanderia per

procedere a riparazione dell'impianto a cura della proprietà.
Quanto al " rivestimento vasca da bagno " è provato, oltre che incontestato, che siano state operate delle lavorazioni sulla vasca, tuttavia il locatore asserisce di averle sostenute integralmente, mentre la conduttrice asserisce che, siccome i lavori si erano mostrati più onerosi e invasivi, era stato concordato con la proprietà un riparto delle spese pari al 50% cadauno. Tale circost anza trova conferma nella corrispondenza (doc. n. 4 fascicolo convenuta) intercorsa tra la Zamboni e la Sig.ra Africano Erminia, commercialista della famiglia X****A; ivi si legge che è stato concordato di "dividere a metà la spesa". E siffatta conclu sione appare in linea con il dato contrattuale che conduce l'interprete alla convinzione che l'obbligazione pattuita consistesse unicamente nel lavoro di mero rivestimento della vasca e non anche in tutte le lavorazioni di contorno che inaspettatamente si resero necessarie, quali la sostituzione della rubinetteria e la sostituzione dello scarico; è inoltre confermata dalla testimonianza resa da Fiordalisi Simone (verbale udienza 17.04.2018), titolare dell'impresa che ha eseguito i lavori, il quale ha dichia rato di aver fatto due fatture con due nominativi differenti e che entrambe sono state pagate.
Deve dunque escludersi che la conduttrice sia tenuta a rimborsare a X****A le somme sostenute dallo stesso per il pagamento del 50% del costo della lavorazi one sulla vasca.
Quanto alla " manutenzione a tapparelle, maniglie e serramenti ", occorre in primo luogo individuare quali lavorazioni debbano farsi rientrare nelle pattuite attività manutentive, ovvero quali attività possano essere oggetto di pretesa nei c onfronti della S****I.
Al riguardo si osserva come il riparto delle spese, e quindi delle riparazioni, tra locatore e conduttore è disciplinato dall'art. 1576 cod. civ.; la norma prevede che sia il locatore a dover eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie ad eccezione di quelle di piccola manutenzione che restano a carico del conduttore. L'art. 1609 cod. civ., poi, precisa che le riparazioni di piccola manutenzione che gravano sul conduttore sono quelle dipendenti dai deteriorament i prodotti dall'uso, mentre quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito restano a carico del locatore.
In applicazione della disciplina codicistica, dunque, si afferma che la conduttrice, essendosi impegnata ad eseguire le lavorazioni di manutenzione, si sia obbligata ai sensi dell'art. 1756 cod. civ.; l'ampliamento dei doveri della conduttrice deve ritenersi limitato a tale effetto senza potersi spingere, come vorrebbe parte locatrice, al dovere di svolgere opere di manutenzione straordinaria che, nel caso avrebbero dovuto essere meglio specificate, tenuto conto della risultanza processuale che l'immobile era datato e che, già al momento della consegna, la tapparella della sala era completamente rotta e che anche le altre tapparelle funzionavano male es sendoci delle stecche o delle cordelle rotte (v., deposto Passini romano, verbale udienza 19.06.2018).

È provato che la S****I abbia svolto una consistente attività manutentiva solo con riferimento alla tapparella della sala, mentre quanto alle altre ser rande e agli altri serramenti, ivi compresa la porta di accesso al lastrico solare, a fronte della contestazione di X****A espressa nel verbale di riconsegna la conduttrice non ha assolto il proprio onere probatorio.
Specularmente, tuttavia, non è sta to provato in via integrale dal locatore il quantum del danno patito. X****A, infatti, si è limitato a produrre in giudizio una serie di fatture per lavorazioni in parte di manutenzione ordinaria e in parte di manutenzione straordinaria per la sostitu zione integrale dei diversi infissi con serramenti di nuova generazione; riguardando solamente la fattura n. 53/2016 del 19.09.2016 ad opere che avrebbe dovuto svolgere la S****I, alla stessa conduttrice può imputarsi unicamente il costo delle stesse par i a EUR 1.012,00=.
Infine, con riguardo al " consolidamento listelli distaccati del parquet ", l'obbligazione assunta in questo caso è sufficientemente specifica ed è provato che la conduttrice non vi abbia adempiuto come risulta dal verbale di riconsegna dell 'immobile; risulta invero che era in cattive condizioni aggravando lo stato in ragione della mancata manutenzione, rendendo necessaria la riparazione mediante integrale intervento di levigatura, il cui costo pari ad EUR 488,00= di cui alla fattura n. 67/201 6 viene imputato alla conduttrice.
4.
Relativamente ai danni riscontrati nell'immobile in occasione del rilascio, al netto delle contestazioni circa l'inadempimento delle obbligazioni assunte con la pattuizione contrattuale di cui all'art. 9, questi paiono consistere unicamente nel distacco e rottura di tre mattonelle del bagno e nell'assenza della specchiera della lavanderia.
Quanto alla specchiera, non è provato dal locatore che la stessa fosse già presente nell'immobile al momento della consegna dell'imm obile; intatti, non è stato allegato al contratto, e neppure depositato in atti, un inventario dei beni presenti dell'immobile.
Quanto alla rottura e al distacco delle mattonelle del bagno, non essendo provato che il danno si sia verificato a causa dei la vori condominiali come sostenuto dalla conduttrice, la rottura deve imputarsi alla conduzione; senonchè, il locatore non ha provato né di aver svolto i lavori di sostituzione delle mattonelle del bagno, né di aver effettivamente sostenuto un costo per la r iparazione non essendo presente in atti alcun preventivo o alcuna fattura. Conseguentemente anche sotto questo profilo, attesa la mancata prova del quantum del danno patito, non è possibile operare una liquidazione neppure in via equitativa.
5.
Conclusivam ente, per i titoli che precedono, S****I A****O è tenuta per il complessivo importo di EUR

È provato che la S****I abbia svolto una consistente attività manutentiva solo con riferimento alla tapparella della sala, mentre quanto alle altre ser rande e agli altri serramenti, ivi compresa la porta di accesso al lastrico solare, a fronte della contestazione di X****A espressa nel verbale di riconsegna la conduttrice non ha assolto il proprio onere probatorio.
Specularmente, tuttavia, non è sta to provato in via integrale dal locatore il quantum del danno patito. X****A, infatti, si è limitato a produrre in giudizio una serie di fatture per lavorazioni in parte di manutenzione ordinaria e in parte di manutenzione straordinaria per la sostitu zione integrale dei diversi infissi con serramenti di nuova generazione; riguardando solamente la fattura n. 53/2016 del 19.09.2016 ad opere che avrebbe dovuto svolgere la S****I, alla stessa conduttrice può imputarsi unicamente il costo delle stesse par i a EUR 1.012,00=.
Infine, con riguardo al " consolidamento listelli distaccati del parquet ", l'obbligazione assunta in questo caso è sufficientemente specifica ed è provato che la conduttrice non vi abbia adempiuto come risulta dal verbale di riconsegna dell 'immobile; risulta invero che era in cattive condizioni aggravando lo stato in ragione della mancata manutenzione, rendendo necessaria la riparazione mediante integrale intervento di levigatura, il cui costo pari ad EUR 488,00= di cui alla fattura n. 67/201 6 viene imputato alla conduttrice.
4.
Relativamente ai danni riscontrati nell'immobile in occasione del rilascio, al netto delle contestazioni circa l'inadempimento delle obbligazioni assunte con la pattuizione contrattuale di cui all'art. 9, questi paiono consistere unicamente nel distacco e rottura di tre mattonelle del bagno e nell'assenza della specchiera della lavanderia.
Quanto alla specchiera, non è provato dal locatore che la stessa fosse già presente nell'immobile al momento della consegna dell'imm obile; intatti, non è stato allegato al contratto, e neppure depositato in atti, un inventario dei beni presenti dell'immobile.
Quanto alla rottura e al distacco delle mattonelle del bagno, non essendo provato che il danno si sia verificato a causa dei la vori condominiali come sostenuto dalla conduttrice, la rottura deve imputarsi alla conduzione; senonchè, il locatore non ha provato né di aver svolto i lavori di sostituzione delle mattonelle del bagno, né di aver effettivamente sostenuto un costo per la r iparazione non essendo presente in atti alcun preventivo o alcuna fattura. Conseguentemente anche sotto questo profilo, attesa la mancata prova del quantum del danno patito, non è possibile operare una liquidazione neppure in via equitativa.
5.
Conclusivam ente, per i titoli che precedono, S****I A****O è tenuta per il complessivo importo di EUR

1.500,00= (EUR 1.012,00= + EUR 488,00=).
Previa sottrazione di quanto versato a titolo di deposito cauzionale (EUR 1.400,00=), parte convenuta è tenuta al pagamento del residuo importo di EUR 100,00 = oltre interessi al tasso legale dal 21.09.2016 (data intermedia degli esborsi) al saldo effettivo.
6.
In ordine alle spese di lite, quelle del procedimento monitorio vengono compensate in ragione della metà, con condanna di par te opponente alla rifusione della restante metà secondo la liquidazione già propria del decreto ingiuntivo.
Le spese del presente giudizio, invece, stante la reciproca soccombenza, vengono integralmente compensate.
P.Q.M.
Visti gli artt. 429 e 447 bis c.p.c.
definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così provvede:
- in parziale accoglimento dell'opposizione proposta da A****O S****I, revoca il decreto ingiuntivo n. 12381/2016 emesso dal Tri bunale di Bologna in data 04.08.2016;
- in parziale accoglimento della domanda monitoria, accerta e dichiara tenuta a titolo di canoni non corrisposti per le mensilità di marzo, aprile, maggio 2016 e, per l'effetto, operata la compensazione con il credito del conduttore a titolo di conguaglio oneri condominiali per EUR 217,35= e detratto il versamento di EUR 137,26=, condanna S****I A****O al pagamento in favore di X****A I****e della somma di 1.745,39=, oltre interessi al tasso legale dal 09.05.2016 al saldo;
- dichiara la compensazione fra le parti delle spese del procedimento monitorio in ragione della metà e condanna S****I A****O al pagamento della restante metà, tenuto conto delle voci di liquidazione di cui al decreto ingiuntivo;
- in parzia le accoglimento della domanda proposta da X****A I****e, accerta e dichiara tenuta ai sensi dell'art. 9 del contratto ed al risarcimento dei danni causati dalla conduzione nell'importo di EUR 1.500,00= e, per l'effetto, condanna S****I A****O, oper ata la detrazione della somma versata a titolo di deposito cauzionale, al pagamento in favore di X****A I****e della somma di 100,00= oltre interessi al tasso legale dal 21.09.2019 al saldo;
- rigetta ogni altra domanda proposta dalle parti in giudi zio;
- dichiara l'integrale compensazione fra le parti delle spese del presente giudizio.
Bologna 22 maggio 2019
Il Giudice
dott. Roberta Cinosuro

Sentenza n. 1178/2019 pubbl. il 23/09/2019
RG n. 12381/2016