

Tribunale | Roma | Sezione 6 | Civile | Sentenza | 11 ottobre 2021 | n. 15884

GIURISPRUDENZA

Data udienza 11 ottobre 2021

Integrale

Locazione - Locazione di immobili - Obbligazioni del locatore - Deposito cauzionale versato dal conduttore - Omessa restituzione - Difetto di proposizione di domanda giudiziale di attribuzione delle somme a copertura dei danni subiti - Legittimità - Esclusione

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE SESTA CIVILE

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica ed in persona del Giudice Unico, dott.ssa Maria Flora Febbraro, nell'udienza del 11/10/2021, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni della parte presente, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 281 sexies e dell'art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA DEFINITIVA

dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, nella causa iscritta al n. 63095 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2020

TRA

(...), nato C. M. (B.R) il (...), C.F. (...), e L.T., rappresentata e difesa - giusta procura in atti - dall'Avv. EV.GI., presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Roma

opponenti

e

(...), rappresentata e difesa - giusta procura in atti - dall'Avv. CA.SE., presso il cui studio è elettivamente domiciliato in VIA (...), 103 00193 ROMA

opposta

OGGETTO: Opposizione a decreto ingiuntivo n.11381 del 2020.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

- ARTT. 132 E 429 C.P.C. -

I. In limine litis va osservato che la recente riforma del processo civile, intervenuta con L. 18 giugno 2009, n. 69, ha modificato l'art. 132 c.p.c. ed il correlato art. 118 disp. att. c.p.c. escludendo dal contenuto della sentenza (art. 132, n. 4, c.p.c.) lo svolgimento del processo. La novella dell'art. 132 c.p.c. è applicabile ai giudizi pendenti in primo grado alla data di entrata in vigore della legge, ossia dal 4 luglio 2009 (v. art. 58 L. n. 69 del 2009). Ne deriva che può procedersi all'immediata stesura delle ragioni della decisione.

II. Avverso il d.i. n. 11381/2020 emesso dal G.U. del Tribunale di Roma in data 23.7.2020 e notificato agli ingiunti, (...) e L.T., in data 17.10.2020, questi ultimi hanno proposto opposizione con ricorso depositato in data 16.11.2020 e notificato in data 1.6.2021 a mezzo pec, sebbene nel decreto giudiziale del 13.1.2021 fosse stato concesso termine sino al 30.6.2021.

Il decreto ingiuntivo è esitato in cosa giudicata.

A mente dell'art. 647 bis c.p.c.: "Se non è stata fatta opposizione nel termine stabilito, oppure l'opponente non si è costituito, il giudice che ha pronunciato il decreto, su istanza anche verbale del ricorrente, lo dichiara esecutivo. Nel primo caso il giudice deve ordinare che sia rinnovata la notificazione, quando risulta o appare probabile che l'intimato non abbia avuto conoscenza del decreto. Quando il decreto è stato dichiarato esecutivo a norma del presente articolo, l'opposizione non può essere più proposta né seguita, salvo il disposto dell'articolo 650, e la cauzione eventualmente prestata è liberata".

Nella fattispecie il decreto ingiuntivo era stato dichiarato esecutivo, in data 28.1.2021, dal Giudice Unico adito in sede monitoria, che lo aveva pronunciato nel procedimento n.r.g.a.c.c. 31312/2020, su apposita istanza formulata dal creditore in data 18.11.2020 e previa annotazione, resa dalla Cancelleria, che alla data del 22.1.2021 non era stata esperita alcuna opposizione da parte dei debitori.

Le parti ingiunte avevano, invece, tempestivamente esperito, mediante invio nel processo civile telematico, il ricorso ex art. 645 c.p.c., il quale era stato depositato ed iscritto a ruolo con modalità telematiche in data 16.11.2020.

Ciò in quanto, in ipotesi di iscrizioni telematiche, non appare esistente un meccanismo informatico, del tutto automatizzato, con cui la Cancelleria dell'Autorità procedente è avvisata/notiziata della pendenza dell'opposizione trasmessa mediante inoltro in p.c.t. al Ruolo Generale.

In ordine a ciò il creditore -opposto ha eccepito il giudicato formatosi sul decreto ingiuntivo e la conseguente inammissibilità dell'opposizione poiché proposta tardivamente mentre, in ordine a tali profili, nulla hanno dedotto le parti ingiunte-opponenti.

Al riguardo parte della giurisprudenza (Cassazione civile, sez. I, 16 gennaio 1982, n. 278; Cassazione Civile, sez. un., 16 dicembre 1987, n. 9314, Cassazione civile, sez. II, 15 giugno 1991, n. 6777) ha affermato che: "...il decreto ingiuntivo dichiarato esecutivo ai sensi dell'art. 647 c.p.c. acquista autorità ed efficacia di cosa giudicata solo se ed in quanto sussistano le condizioni che ne costituiscono il presupposto, cioè la mancata opposizione o la mancata attività dell'opponente, per cui il provvedimento di esecutorietà, che ha carattere dichiarativo, non è sottratto al sindacato di legittimità del giudice e, qualora si contesti la mancata attività dell'opponente, tale sindacato può essere compiuto dal giudice nello stesso giudizio di opposizione...". Al lume di ciò, in mancanza della revoca medio tempore assunta dal giudice che ha dichiarato l'esecutività del decreto ingiuntivo ed in presenza del rischio altamente probabile, annunciato dal creditore, che il decreto ingiuntivo, in quanto dichiarato esecutivo, possa essere portato in esecuzione mediante intimazione di precetto, spetta al giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo valutare se il provvedimento ex art. 647 c.p.c. sia stato o meno correttamente pronunciato e procedere, eventualmente, alla revoca del provvedimento ex art. 647 c.p.c., assunto in assenza delle condizioni di legge.

Con sentenza non definitiva emessa in data 30.6.2021 questo Tribunale in composizione monocratica ha revocato la dichiarazione ex art. 647 c.p.c. poiché emessa sul presupposto falso che alla data del 18.11.2020 non era stata proposta opposizione (invece depositata il 16.11.2020, nei 40 giorni dalla notifica del ricorso) ed ha dichiarato l'ammissibilità dell'opposizione, fissando per il prosieguo l'odierna udienza di discussione, al termine della quale la causa è stata spedita a sentenza dopo la precisazione delle conclusioni e decisa con lettura del dispositivo e della contestuale motivazione.

III. L'oggetto del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo non è, invero, ristretto alla verifica delle condizioni di ammissibilità e di validità del decreto stesso ma si estende all'accertamento, con riferimento alla situazione di fatto esistente al momento della pronuncia della sentenza e non a quello anteriore della domanda o dell'emissione del provvedimento opposto dei fatti costitutivi del diritto in contestazione (v. Cass. Civ., sez. I, 21.2.2007, n. 4103; v. di recente Cass. Civ., sez. III, sent. N. 24258 del 30.11.2010).

Nel caso de quo agitur, il credito complessivo per cui il locatore ha agito ex art. 633 c.p.c. ed ha ottenuto il decreto ingiuntivo n. 11381/2020 non è disapprovato dal conduttore opponente (somma capitale di Euro 21.310,31, di cui Euro 13.100,00 per canoni insoluti ed Euro 7.801,31 per oneri, sino al 17.2.2020, data del rilascio dell'immobile, oltre interessi legali dalla singola scadenza sino al soddisfo).

Nella specie la seguente documentazione, prodotta a sostegno del ricorso, fonda, senz'altro, per tabulas il diritto del locatore ad agire per il credito azionato in sede monitoria: contratto di locazione con previsione della fideiussione assunta dalla signora (...), sottoscritto e registrato, intercorrente tra il C. e la (...), con partecipazione della (...); l'ordinanza di convalida di sfratto del 24.12.2019 n. cron. 23212/2019; il verbale di rilascio dell'immobile in data 17.2.2020; l'attestazione dell'Amministratore di condominio dello stabile relativa all'importo dovuto dal conduttore a titolo di conguaglio di esercizio del 2018 (Euro 4.998,31), quote trimestrali 1, 2, 3 intero anno 2019 (Euro 2.500,00), 50% della prima quota trimestrale di esercizio anno 2020 (Euro 312,00).

Va esaminata, affrontata e risolta la fondatezza della sostanziale eccezione di compensazione di siffatto credito con gli importi versati dal conduttore a titolo di deposito cauzionale (Euro 2.700,00) oltre interessi e rivalutazione dalla consegna della somma (20.11.2014) al soddisfo.

In generale, l'obbligo di restituzione del deposito cauzionale in capo al locatore sorge nel momento in cui il conduttore rilascia l'immobile locato. Tra le parti la condizione è stata soddisfatta in quanto la restituzione dell'immobile è avvenuta in data 17.2.2019 e la circostanza, non essendo contestata tra le parti fatto, deve ritenersi "fatto pacifico incontrovertito" ex art. 115 c.p.c., oltre che

documentato.

È, nondimeno, riconosciuta la possibilità in capo al locatore di trattenere la somma, anche dopo il rilascio dell'immobile, solo quando ne faccia richiesta di attribuzione a copertura di specifici danni subiti, tra cui anche l'ipotesi di pigioni ed importi rimasti impagati (Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 4725 del 09/11/1989, secondo cui: "In materia di locazione, 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").

Il locatore, pertanto, nel caso in cui voglia ritenere la somma a titolo di deposito cauzionale, ha l'onere di presentare domanda di attribuzione contestualmente alla richiesta di pagamento dei canoni non versati dal conduttore.

Nella fattispecie che occupa il Tribunale adito, la corresponsione effettiva della riferita entità economica è documentata, per tabulas, e la somma deve ritenersi dovuta per effetto del rilascio dell'immobile (v. Cass. Civ., Sentenza n. 7883/2019 pubbl. il 10/04/2019 RG n. 2536/2017 Repert. n. 8069/2019 del 11/04/2019; Sez. 3, Sentenza n. 14655 del 15/10/2002, conf. a Sez. 3, Sentenza n. 4725 del 09/11/1989, secondo cui: "In materia di locazione, 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").

Il locatore non ha domandato né preteso in via riconvenzionale la ritenzione della cauzione versata in sede di stipulazione, limitandosi ad eccepire la ricorrenza di asseriti e non meglio precisati e provati danni all'immobile.

Quanto all'obbligo, gravante sul locatore dell'immobile urbano, di corrispondere gli interessi legali sul deposito cauzionale ex art. 11 L. n. 392 del 1978, esso ha natura imperativa poichè persegue finalità di ordine generale, tutelando il contraente più debole e impedendo che la cauzione, mediante i frutti percepibili dal locatore, possa tradursi in un surrettizio incremento del corrispettivo della locazione (venendo a maggiorare la cifra pattuita). Di conseguenza sono nulle le clausole contrattuali che stabiliscono una disciplina della restituzione difforme da quella contenuta in detta norma. Una volta cessata la locazione, il deposito cauzionale versato dev'essere restituito al locatore.

La previsione in esame continua ad essere applicata anche a seguito dell'entrata in vigore della L. 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo). La disposizione di cui all'art. 11 della L. n. 392 del 1978, infatti, non figura ricompresa nel nutrito gruppo di disposizioni per le quali l'art. 14, comma 4, della citata L. n. 431 del 1998 ha disposto l'espressa abrogazione. Tuttavia, mentre per le locazioni ad uso abitativo si ritiene che la disciplina del deposito cauzionale sia liberamente derogabile da parte dei contraenti, per quelle ad uso non abitativo la disciplina riveste ancora carattere cogente.

Alla luce di quanto esposto deve sostenersi che l'obbligo del locatore di un immobile urbano di corrispondere al conduttore gli interessi legali sul deposito cauzionale versato da quest'ultimo - obbligo stabilito non soltanto dall'art. 11 L. n. 392 del 1978 (norma applicabile anche ai contratti in corso alla sua entrata in vigore) ma anche dall'art. 4 L. n. 841 del 1973 - ha natura imperativa, in quanto persegue finalità di ordine generale, tutelando il contraente più debole ed impedendo che la cauzione, mediante i frutti percepibili dal locatore, possa tradursi in un incremento del corrispettivo della locazione; con la conseguenza che tali interessi devono essere corrisposti al conduttore anche in difetto di una sua espressa richiesta (mentre, ai fini processuali, è sempre necessaria la relativa domanda o eccezione giudiziale, quest'ultima in particolare operando come eccezione in senso stretto di natura riconvenzionale, come tale non rilevabile d'ufficio dal giudice per l'espresso divieto posto dall'art. 1242, primo comma, cod. civ., ed inammissibile, ai sensi degli artt. 447 - bis, 437 e 345 cod. proc. civ., se non proposta già in primo grado, secondo le peculiarità del rito, v. Cass. Civ., sezione III, sent. n. 9059 del 21.6.2002).

Non può, infine, conteggiarsi sul montante indicato, anche la rivalutazione monetaria che il conduttore avrebbe dovuto provare ex art. 1224 c.c. e non ha fatto.

La compensazione legale opera come da dispositivo, conteggiando gli interessi legali sino alla data della presente pronuncia con decorrenza, per ciascuna posta attiva, dalle rispettive domande giudiziali.

IV. Nel procedimento per ingiunzione la fase monitoria e quella di cognizione, che si apre con l'opposizione, fanno parte di un unico processo, nel quale l'onere delle spese è regolato in base all'esito finale del giudizio.

Ne consegue che l'accoglimento totale o parziale dell'opposizione avverso il decreto ingiuntivo sebbene implichi la revoca dello stesso, non comporta necessariamente il venir meno della condanna dell'ingiunto, poi, opponente al pagamento delle spese della fase monitoria, potendo le stesse essere poste legittimamente a suo carico, qualora alla revoca del decreto ingiuntivo si accompagni una condanna nel merito (v. Cass. Civ., sez. III, 26/06/2007, n. 14764). D'altra parte ove la somma chiesta con il ricorso sia riconosciuta solo

parzialmente dovuta, non contrasta con gli artt. 91 e 92 c.p.c. la pronuncia di compensazione delle spese processuali, in quanto l'iniziativa processuale dell'opponente, pur rivelandosi necessaria alla sua difesa, non ha avuto un esito totalmente vittorioso, così come quella dell'opposto, che ha dovuto ricorrere al giudice per ottenere il pagamento della parte che gli è riconosciuta (v. Cass. Civi., Sez. I, 03/09/2009, N. 19120).

Nel caso in esame, non sussistono gravi ed eccezionali giusti motivi in considerazione della particolare novità delle questioni trattate (v. Cass. Civile, Sez. Un., 15 novembre 1994, n. 9597), della peculiarità della fattispecie, dell'esito finale e globale della lite, soprattutto del corretto comportamento processuale delle parti, per compensare integralmente tra le parti le spese e le competenze di lite del giudizio di opposizione.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

La presente sentenza, laddove contiene statuizioni di condanna, è provvisoriamente esecutiva ai sensi dell'art. 282 c.p.c., come modificato dall'art. 33 della L. n. 353 del 1990. Poiché pertanto tale provvisoria esecutorietà promana direttamente dalla legge, non è necessario farne espressa menzione.

PER QUESTI MOTIVI

Il Tribunale di Roma, sezione sesta civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda come proposta in narrativa, nel contraddittorio delle parti, ogni contraria domanda, istanza, deduzione, eccezione disattesa, così provvede:

1. accoglie l'opposizione in parte e, per l'effetto, revoca il d.i. n.11381 del 2020 emesso dal Tribunale di Roma nel procedimento n.r.g.a.c.c. 31312/2020 avuto riguardo alla somma capitale ed agli interessi legali;
2. dichiara la parziale compensazione tra la somma di Euro 2.700,00 dovuta all'opponente a titolo di deposito cauzionale oltre interessi legali dal 16.11.2020 alla data dell'11.10.2021 e l'importo di Euro. 21.310,31 dovuto dall'opposto, oltre interessi legali maturati dal deposito del ricorso monitorio, in data 26.06.2020, sino alla data odierna);
3. condanna, per l'effetto, gli opposenti in solido, nella qualità, al pagamento in favore dell'opposto della residua somma di Euro 18.610,31 oltre interessi legali dal 26.06.2020 all'effettivo soddisfo;
4. condanna, per l'effetto, gli opposenti in solido, nella qualità, al pagamento in favore dell'opposto di Euro 4.835,00 per compensi professionali, oltre spese generali al 15%, oltre c.p.a. ed i.v.a. come per legge.

La presente sentenza si intende pubblicata con la sottoscrizione da parte del Giudice del verbale d'udienza che la contiene, ai sensi e per gli effetti dell'art. 429 c.p.c..

Così deciso in Roma l'11 ottobre 2021.

Depositata in Cancelleria l'11 ottobre 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 11 ottobre 2021

Massima redazionale

Locazione - Locazione di immobili - Obbligazioni del locatore - Deposito cauzionale versato dal conduttore - Omessa restituzione - Difetto di proposizione di domanda giudiziale di attribuzione delle somme a copertura dei danni subiti - Legittimità - Esclusione

In materia di locazione, 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.

