



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
II TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

in persona del Giudice Claudia Gemelli, all'udienza del 11.5.2016 all'esito della discussione orale, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429 c.p.c.

SENTENZA
N° _____
Fasc. N° _____
Cron. N° _____
Rep. N° _____

nella causa iscritta al n. 2015/2015 R.G. promossa da:

_____ elettivamente domiciliati in Torino, via _____ presso lo studio dell'avv. _____ che li rappresenta e difende come da procura in calce al ricorso

RICORRENTI

contro

_____ residente in Borgaro Torinese (TO), via _____

RESISTENTE CONTUMACE

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con ricorso depositato e regolarmente notificato unitamente al decreto di fissazione udienza, _____ sul presupposto del rapporto di locazione intercorso con _____ in forza di contratto 1.2.2013 (regolarmente registrato in data 13.2.2013) ed avente ad oggetto l'immobile _____ hanno chiesto la condanna di quest'ultima, in qualità di conduttrice dell'immobile, al pagamento di € 2.945,00 a titolo di canoni non pagati nei mesi di dicembre 2013, aprile-giugno 2014 e di spese condominiali del periodo 1.2.2013 – 30.6.2014, nonché al pagamento di € 949,00 a titolo di risarcimento dei danni riscontrati nell'immobile a seguito dell'avvenuta riconsegna. In subordine hanno chiesto compensarsi quanto dovuto con la somma di € 1.100,00 ad essi consegnata a titolo di cauzione _____ momento della sottoscrizione del contratto a titolo di locazione.

Non si è costituita la resistente sicché con ordinanza 30.9.2015 ne è stata dichiarata la contumacia. All'udienza 16.12.2015 è stato escusso un teste dei ricorrenti _____; alla successiva



udienza questi hanno rinunciato all'ulteriore teste intimato ma non comparso e la causa è stata rinviata all'odierna udienza ove, a seguito della discussione orale, è stata trattenuta a decisione.

2. La domanda merita parziale accoglimento.

2.1. E' fondata la richiesta di corresponsione dei canoni non pagati in relazione ai mesi di dicembre 2013 e dal mese di aprile al mese di giugno 2014, nonché la richiesta di corresponsione della spese condominiali maturate nel periodo 1.2.2013-30.5.2014.

Come noto, vertendosi in tema di responsabilità contrattuale ex art. 1218 c.c., l'onere di provare l'esatto adempimento dell'obbligazione, e quindi il fatto estintivo della stessa, è a carico del debitore convenuto, in conformità al criterio generale (art. 2697 c.c.) e allo stabile indirizzo giurisprudenziale (Cass. sez. un. 30.10.2001 n. 13533 e molte altre conformi), gravando invece sull'attore esclusivamente l'onere di provare il titolo contrattuale e di allegare l'inadempimento della controparte. Nel caso di specie i ricorrenti hanno provato l'esistenza di un contratto di locazione intercorso tra le parti in data 1.2.2013, registrato in data 13.2.2013, che prevedeva il pagamento di un canone mensile di € 550,00 (art. 5) oltre oneri accessori (art. 6), nonché una durata del contratto di anni 2 salvo recesso del conduttore con comunicazione da inviarsi ai locatori a mezzo raccomandata con preavviso sei mesi (art. 2). Gli stessi ricorrenti hanno allegato l'inadempimento della conduttrice [REDACTED] sia al pagamento dei canoni relativi ai mesi dicembre 2013, aprile-maggio 2014, sia al pagamento delle spese condominiali, sia al rispetto del preavviso di recesso.

Al contrario parte resistente, non costituita, non ha fornito la prova dell'adempimento su di sé gravante con l'effetto che devono trovare accoglimento le domande proposte dai ricorrenti, sicché [REDACTED] [REDACTED] deve essere condannata a corrispondere agli stessi la complessiva somma di € 2.945,00, di cui € 1.650,00 per canoni non pagati nei mesi di dicembre 2013 e aprile-maggio 2014, € 550,00 quale mensilità di preavviso non fornito (a fronte della riconsegna dell'immobile avvenuta in data 31.5.2014 e della sottoscrizione di nuovo contratto di locazione con altro soggetto in data 1.7.2014), € 745,00 per spese condominiali non pagate nel periodo 1.2.2013-30.5.2014 quale credito residuo a fronte della maggiore quantificazione riportata in udienza dall'amministratore dello stabile [REDACTED].

Su tale somma sono dovuti, ex art. 1282 co. 2 c.c., gli interessi legali dalla data della costituzione in mora (4.8.2014), ma non la rivalutazione monetaria trattandosi di debito di valuta.

Tale somma va compensata con quella già versata dalla resistente ai locatori a titolo di cauzione al momento della conclusione del contratto (per € 1.100,00), con la conseguenza che rimane dovuto da [REDACTED] in favore dei ricorrenti, a titolo di canoni non pagati e spese, la minor somma di € 1.845,00, oltre interessi e rivalutazione monetaria dal 4.8.2014.



2.2. Quanto alla richiesta di risarcimento dei danni subiti dall'immobile e quantificati in € 949,00 si rileva quanto segue.

Non merita accoglimento la domanda di condanna al pagamento della somma di € 199,00 spesa per l'acquisto del forno. Infatti, per un verso, l'elenco dei beni presenti nell'immobile locato, allegato al contratto di locazione (doc. 2), non prevedeva il forno (al contrario indicando espressamente la colonna frigo e il piano cottura); per altro verso, i resistenti non hanno offerto elementi per ritenere che lo scontrino d'acquisto di € 199,00 sia riferibile all'acquisto del forno da porre nell'immobile locato.

E' invece da accogliersi, in parte, la domanda di condanna in relazione agli ulteriori danni riscontrati nell'immobile.

Sul punto occorre rilevare che incombe sul conduttore, ai sensi degli articoli 1590 e 1588 cod. civ., l'onere di dare piena prova liberatoria della non imputabilità a lui di ogni singolo danno riscontrato all'immobile locato al termine della locazione ed all'atto della riconsegna, restando esclusi solo i danni da normale deterioramento o consumo della cosa in costanza di rapporto (cfr. Cass. sez. 3, 5.2.2014, n. 2619).

Mentre i danni relativi alla rottura della serratura del portoncino d'ingresso, della maniglia della portafinestra e della fune riavvolgibile non paiono riconducibili al normale uso della cosa sicché, in assenza di prova liberatoria da parte della resistente, gli stessi vanno risarciti, quanto invece ai danni connessi ai buchi nelle piastrelle (come documentati nelle foto allegate sub doc. 4) si ritiene che gli stessi rientrino tra quelli connessi al normale uso della cosa, durato peraltro più di un anno nel caso di specie.

Ne consegue che ai ricorrenti spetta, in via equitativa, tenuto conto del preventivo di spesa prodotto (doc. 5), la somma di € 375,00 in relazione ai danni connessi alla serratura del portoncino d'ingresso, alla maniglia della portafinestra e alla fune riavvolgibile, oltre interessi e rivalutazione monetaria.

2.3. In conclusione, da quanto dedotto discende che [REDACTED] deve essere condannata a corrispondere ai ricorrenti la somma di € 1.845,00, oltre interessi a far data dal 4.8.2014 a titolo di canoni non pagati e spese nonché la somma di € 375,00 oltre interessi e rivalutazione a titolo di danni all'immobile.

3. Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate in applicazione del d.m. 55/2014, tenuto conto dello scaglione di riferimento (€ 1.100,01 - € 5.200,00), in complessivi € 2.010,00 (di cui € 405,00 per la fase di studio, € 405,00 per la fase introduttiva, € 600 per la fase istruttoria ed € 600 per la fase decisoria), oltre iva, cpa e rimborso forfettario nella misura del 15 % ex art. 2 co. 2 d.m. 55 cit.

PQM

Condanna [REDACTED] a corrispondere a [REDACTED]



Sentenza n. 378/2016 pubbl. il 11/05/2016

RG n. 2015/2015

Repert. n. 802/2016 del 11/05/2016

la somma di € 1.875,00 a titolo di canoni non pagati e spese, oltre interessi dal 4.8.2014.

Condanna [redacted] a corrispondere a [redacted]

la somma di € 375,00 a titolo di danni all'immobile, oltre interessi e rivalutazione monetaria.

Condanna [redacted] a rimborsare [redacted] le
spese di lite che sono liquidate in complessivi € 2.010,00 oltre iva, cpa e rimborso forfettario nella
misura del 15 %.

Ivrea, 11.5.2016.

Il Giudice
(Claudia Gemelli)

