

SENT. N° 18667 / 2017
CONV. N° 18646 / 2017
REP. N° 19510 / 2017



Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano
Tribunale Ordinario di Roma
Sezione 6^a Civile

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 86893 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2016 in decisione all'udienza del 2.10.2017

tra

() elettivamente domiciliata in Roma Via L. Caro n.67 presso lo studio dell'avv. Alfredo Barbieri che la rappresenta con l'avv. Andrea Arati in virtù di mandato in atti
Attore

E

() elettivamente domiciliato in Roma, Viale Angelico n.103 presso lo studio dell'avv. Davide Ciccarone che lo rappresenta in virtù di mandato in atti
convenuto

Conclusioni: come in atti

FATTO E DIRITTO

Con intimazione di sfratto per morosità notificata il 17.11.2016 la Dott.ssa conveniva in giudizio il Dott. per sentir convalidare lo sfratto per morosità relativo all'appartamento sito in Roma Via n. 31, piano 2°, oltre cantina e n. 2 posti auto nel garage condominiale, locato con contratto del 22.4.12, deducendo il mancato pagamento della somma di Euro 1.050,00 quale differenza tra il canone di locazione dovuto di Euro 2.550,00 e quello versato di Euro 2.200,00 per i mesi dal 21.4.2016 al 20.7.2016 (Euro 350,00 x 3 mesi); Euro 10.200,00: per omesso pagamento del canone relativo alle mensilità da agosto a novembre 2016 (compreso), oltre ai successivi importi maturandi; Euro 2.644,47: per omesso pagamento degli oneri accessori e dei ratei di riscaldamento come indicato nell'estratto conto dell'amministratore del condominio datato 26.10.2016 (doc.

3 fasc. intimazione). Concludeva l'attrice per la convalida dello sfratto e la emissione del decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

In data 15.12.2016, avveniva la riconsegna del bene.

Si costituiva in giudizio il Dott. _____ che, pur non contestando il mancato pagamento del canone di locazione e degli oneri condominiali e di riscaldamento eccepiva la compensazione del debito con il deposito cauzionale di Euro 5.100,00 (oltre interessi) e con il preteso "*valore delle opere e delle lavorazioni eseguite*" nell'appartamento con particolare riferimento alle porte blindate la cui installazione, deduceva, si era resa necessaria per "*mantenere l'appartamento in stato da servire all'uso convenuto (ex art. 1575 c.c.)*".

Controdeduceva parte attrice che il deposito cauzionale non era stato restituito sia per la rilevante morosità maturata dal Dott. _____, sia in conseguenza dei gravi danni all'immobile non dovuti al comune uso e accertati in sede di riconsegna (15.12.2016) e indicati nella perizia redatta dall'Arch. _____ depositata all'udienza del 21.12.2016.

Il Giudice adito, atteso il rilascio dell'immobile, disponeva il mutamento del rito e respinte le richieste di prova decideva la causa all'udienza del 2.10.2017.

La domanda di risoluzione proposta è fondata e va accolta.

Non è stato contestato dal convenuto il mancato pagamento dei canoni indicati nell'intimazione di sfratto e neppure quello successivo relativo al mese di dicembre 2016 (il rilascio dell'immobile è avvenuto il 15.12.2016 ns. doc. 4) di modo che la morosità – per i soli canoni- ammonta ad Euro 13.800,00 cui vanno aggiunte le rate di condominio e di riscaldamento ed oggetto della originaria intimazione - non potendosi introdurre nuove domande per oneri successivamente maturati in corso di causa - pari ad Euro 2.644,47 indicate nell'estratto conto dell'amministratore del condominio (doc.3). La domanda di risoluzione pertanto è fondata e va accolta atteso il grave inadempimento del convenuto in considerazione anche dell'attivazione da parte della locatrice della clausola risolutiva espressa.

La domanda del convenuto di compensazione di quanto dovuto con il deposito cauzionale e con le asserite opere eseguite nell'appartamento ivi comprese le porte blindate va accolta solo in parte.

Quanto al deposito cauzionale di euro 5.100,00 (divenuto euro 5.502,16 con gli interessi) parte locatrice non ha avanzato alcuna domanda di accertamento e liquidazione dei danni asseritamente imputabili al conduttore e rilevati in occasione della restituzione dell'immobile.

Sicchè, al di là della prova specifica della esistenza dei danni e della imputabilità degli stessi al conduttore, alcuna somma può essere riconosciuta in favore della parte attrice tenuta alla restituzione del deposito.

E' vero, quindi, che l'obbligo di restituire la conduttore il deposito cauzionale unitamente agli eventuali interessi non corrisposti annualmente sorge una volta che il contratto di locazione si sia risolto e il conduttore abbia integralmente adempiuto le sue obbligazioni.

Tuttavia, il locatore non può trattenere la relativa somma a tempo indeterminato dopo la riconsegna dell'immobile, allo scopo di una eventuale futura rivalsa per pretesi danni, ma deve proporre domanda giudiziale, potendo altrimenti in conduttore agire per la restituzione anche con il ricorso alla procedura monitoria.

L'obbligazione del locatore di restituire al conduttore il deposito cauzionale dal medesimo versato in relazione agli 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 (Cass civile, sez. VI, 25 febbraio 2015, n. 3882 conforme ai precedenti Cass.civ., sez. III, 21 aprile 2010, n.9442 e Cass. civ. sez.III, 15 ottobre 2002, n. 14655).

Una volta terminato il rapporto locatizio e riconsegnato l'immobile, il deposito cauzionale non assolve più la funzione di garanzia prevista dalla legge, il locatore è gravato dall'obbligo restitutorio della cauzione a suo tempo incassata, salvo l'ipotesi in cui abbia agito in giudizio per ottenere il risarcimento di specifici danni cagionati dal conduttore. Né il rifiuto di restituire il deposito cauzionale non può essere giustificato da mere allegazioni del locatore (Tribunale Larino, sez. civile, 14 gennaio 2016, n. 7).

Ne discende che nel caso in cui il conduttore abbia ottenuto un decreto ingiuntivo per la restituzione, gli eventuali diritti del locatore dovranno essere fatti valere in sede di opposizione all'ingiunzione ovvero, se sia stata introdotta una azione ordinaria, in sede riconvenzionale.

Il mancato pagamento dei canoni fondato sulla pretesa utilizzazione del deposito cauzionale o di altre somme versate in garanzia al locatore riveste il carattere di inadempimento grave e può essere causa di risoluzione del

contratto, attesa la diversa funzione assolta dal deposito (Cass.civ., sez. III, 24 giugno 2002, n.9160).

Per quanto sopra, poichè il credito del conduttore per la restituzione del deposito cauzionale è divenuto esigibile – con la restituzione del locale – esso può essere validamente opposto in compensazione ai sensi dell'art. 1241 c.c.. Va invece respinta la pretesa del convenuto relativa a "opere e lavorazioni" che, in ogni caso, non sono mai state autorizzate dalla Dott.ssa (come previsto all'art. 11 del contratto) che così stabiliva: *"...Quanto alle eventuali migliorie ed addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuni, rinunciandovi espressamente il conduttore sin da ora. In caso contrario parte conduttrice avrà l'obbligo – a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione – alla rimessione in pristino, a propria cura, spese, oneri e responsabilità"*. Nel verbale di riconsegna del 15.12.2016 parte locatrice ha dichiarato, infatti, di non avere alcun interesse alle ritenzioni delle stesse chiedendo quindi al Dott. il ripristino dello stato originario dell'immobile, in conformità con le previsioni del citato art. 11.

Né può ritenersi che spetti al conduttore un qualche "indennizzo" per le porte blindate sul presupposto della installazione da parte del sig. a seguito di un presunto furto. A tale proposito la difesa del convenuto ha sostenuto che *"la sostituzione delle porte esistenti con le porte blindate – lungi dal costituire intervento o personalizzazione meramente voluttuari – si è invece resa necessaria (stante il correlativo e grave inadempimento della parte locatrice, inutilmente sollecitata) in modo da mantenere l'appartamento in istato da servire all'uso convenuto (ex art. 1575 c.c.)"*.

Nulla è stato provato al riguardo e, invece, l'immobile risultava consegnato al conduttore *in ottimo stato, completamente re-staurato e adatto all'uso convenuto* (art. 9 del contratto).

Inoltre all'art. 21 (anch'esso specificamente approvato ai sensi dell'art. 1341 c.c.) il Dott. dichiarava di esonerare la Dott.ssa *"da ogni responsabilità, indennizzo, compenso o scomputo per danni diretti o indiretti che potessero derivare dal fatto o omissioni di terzi in genere, obbligandosi ad agire... esclusivamente contro gli autori del danno derivante anche da scassi, rotture, manomissioni, tentativi di furto ecc."*.

Nel caso che ci occupa anche aderendo alla prospettazione di parte convenuta sono rimasti ignoti gli autori del fatto sicchè alcun addebito può essere mosso alla parte locatrice.

Per quanto sopra va accolta la domanda attorea e dichiarato risolto il contratto inter partes per inadempimento di parte convenuta.
Stante l'avvenuto rilascio, va dichiarata cessata – sul punto – la materia del contendere.

Accertato il credito di parte attrice il convento va condannato al pagamento in favore dell'attrice della somma di euro Euro 13.800,00 per canoni ed in Euro 2.644,47 per gli oneri condominiali e di riscaldamento, operata la compensazione con la somma di euro 5.502,16 per il deposito cauzionale e i relativi interessi, va condannato al pagamento in favore della dott. della somma di euro 10.942,31 oltre gli interessi di mora dalle singole scadenze al saldo sui canoni (euro 13.800,00).

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo seguono la soccombenza.

Per Questi Motivi

Il Tribunale di Roma, sez. VI, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da
nei confronti di così provvede:

- dichiara il contratto di locazione del 22.4.12 risolto per inadempimento del convenuto;
 - dichiara cessata la materia del contendere in ordine al rilascio;
 - condanna il sig. al pagamento in favore dell'attrice, detratta la somma al predetto spettante a titolo di deposito cauzionale e interessi, della somma complessiva di euro 10.942,31 oltre gli interessi di mora dalle singole scadenze al saldo sui singoli canoni;
 - condanna il convenuto alla refusione in favore dell'attrice delle spese di lite che liquida in euro 90,00 per esborsi ed euro 310,0 per compensi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario (15%).
- Roma, 2.10.2017

IL CANCELLIERE C)
(Gianna Marchetti)



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Depositato in Cancelleria



Roma, il **2 OTT, 2017**

IL CANCELLIERE C)
(Gianna Marchetti)



IL GIUDICE
Dott.ssa Roberta Nardone

