

Tribunale sez. I - Taranto, 12/06/2025, n. 895

Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TARANTO
PRIMA SEZIONE CIVILE

- omissis -

Motivi della decisione

Con ricorso del 01.08.2020 Controparte_1 chiedeva emettersi decreto ingiuntivo nei confronti di Parte_1 per il pagamento dei canoni di locazione relativi alle ultime 3 mensilità 2019, per un importo complessivo di €. 1.200,00, afferenti al “contratto di locazione” registrato il giorno 11.01.2018, serie 3, n. 255 dell'immobile sito in Martina Franca, in (omissis) (lato A), piano terra, in catasto foglio 145, particella 192, sub. 2 cat. A/7.

Il Tribunale emetteva il decreto n. 1385/2020, con cui si ingiungeva la somma di euro 1.200,00, con interessi come richiesti, oltre le spese della procedura, autorizzando in mancanza la provvisoria esecuzione del decreto.

Con atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo, depositato in data 19.10.2020, la parte ingiunta si opponeva al suindicato decreto chiedendone la revoca.

Nel dettaglio, l'opponente rappresentava di aver condotto in locazione l'immobile, di proprietà del sig. Controparte_1 , precisando di aver esercitato, in data 01/03/2019, diritto di recesso anticipato, ai sensi dell'art. 2 del predetto contratto. Successivamente, in data 9/06/2019, la sig.ra Pt_1 rappresentava di essere venuta a conoscenza, per il tramite del Sig. Per_1 , dello spoglio subito dal sig. CP_1 , introdottosi nell'immobile per liberarlo.

Ciò posto, rappresentava che come stabilito, dall'articolo 6 del contratto di locazione, al momento della stipula dello stesso, la stessa, in qualità di conduttrice, versava la somma di euro 800.00, pari al canone di due mensilità, come deposito cauzionale. Tale somma, poiché il sig. CP_1 , a suo dire, prima del 09 giugno aveva avuto modo di visionare l'alloggio e di trovarlo in condizioni decisamente migliorate, avrebbe dovuto essere restituita alla sig.ra Pt_1 ma, le parti si accordavano affinché essa fosse trattenuta dal sig. CP_1 ed imputata ai canoni di locazione degli ultimi due mesi.

La ricorrente proseguiva rappresentando di aver apportato, nel corso della locazione, a sue spese e cure, delle migliorie all'immobile di proprietà del Sig. CP_1 , nello specifico installando il cancello automatico all'ingresso del viale che conduce alla villetta, sopportando una spesa di Euro 4.941,00.

In relazione a quanto premesso dichiarava di aver corrisposto il canone di locazione dei mesi fino a marzo del 2019, con bonifico bancario sul conto intestato al sig. CP_1 e di aver pagato i canoni di aprile e maggio, attraverso la compensazione degli stessi con la caparra pari al canone di due mensilità, versata al momento della stipula del contratto di locazione e trattenuta dal sig. CP_1 .

Alla luce delle suindicate ragioni, chiedeva: “Voglia l'Ill.ma Autorità Adita, così provvedere: 1. In via preliminare Suspendere la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo n.1385/2020, emesso dal

Tribunale di Taranto, Dott.ssa Claudia Calabrese, nel procedimento Rg. 3328/2029, emesso il 04.08.2020, notificato il 25.09.2020, per i motivi esposti in narrativa; 2. Nel merito: Revocare il decreto ingiuntivo opposto n.1385/2020, emesso dal Tribunale di Taranto, Dott.ssa Claudia Calabrese, nel procedimento Rg. 3328/2029, emesso il 04.08.2020, notificato il 25.09.2020, per le ragioni esposte in narrativa; 3. Accertare e dichiarare operante la compensazione tra i canoni di aprile e maggio 2019 richiesti con il decreto ingiuntivo opposto e le € 800,00 della caparra cauzionale di cui la ricorrente è ad oggi creditrice, essendo applicabile al caso di specie l'art. 1243 c.c., essendo già stato saldato il canone di marzo 2019, come da ricevuta di bonifico allegata; 4. Accogliere la domanda riconvenzionale, con oggetto la restituzione della somma di € 4941,00, relativa alle spese per l'installazione del cancello automatico, come da allegata fattura, per le migliorie apportate; 5. Condannare il Sig. Controparte_1 al risarcimento danni per lite temeraria ai sensi dell'art.96; 6. Condannare il Sig. Controparte_1 al pagamento delle spese di lite”.

Mediante comparsa di costituzione e risposta, depositata in data 23.03.2021, si costituiva in giudizio parte opposta, deducendo l'infondatezza dell'opposizione per il mancato pagamento dei canoni di locazione, non avendo parte opponente fornito la prova circa l'avvenuto pagamento dei canoni relativi all'intera durata del rapporto contrattuale ma solamente dei canoni fino a marzo 2019, mediante produzione dei bonifici effettuati in data 14 gennaio, 13 febbraio e 18 marzo 2019. Precisava che la sig.ra Pt_1 conduceva in locazione l'immobile de quo dal 1.01.2018 al 9.06.2019, ovvero per 17 mesi, corrispondendo tuttavia il canone per 14 mensilità residuando così l'importo di €. 1.200,00 per canoni scaduti e non versati, di cui la conduttrice risultava debitrice nei confronti del locatore.

Proseguiva rilevando l'infondatezza dell'eccezione di compensazione, sollevata da parte opponente, dei canoni non corrisposti con l'importo del deposito cauzionale, pari a €. 800,00, versato al momento della stipula del contratto di locazione.

In merito alla domanda riconvenzionale spiegata da controparte, ne rilevava l'infondatezza per violazione dell'art. 1590,1592 c.c. e punto 11) del contratto di locazione, poiché il contratto di locazione stipulato dalle parti e registrato il giorno 11.01.2018, al punto 11, prevedeva testualmente che "le migliorie dell'immobile e dei luoghi circostanti ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore".

Parte opposta concludeva contestando la doglianza relativa alla mancata restituzione del deposito cauzionale poiché avendo il conduttore l'obbligo di restituire la cosa nello stato in cui si trovava ai sensi dell'art. 1590 c.c. e risultando provata la circostanza delle modifiche apportate all'immobile e della mancata remissione in pristino dello stesso, il proprietario legittimamente non restituiva il deposito cauzionale stante il perdurare di tale situazione di fatto.

Alla luce delle suesposte deduzioni e considerazioni in fatto e in diritto, chiedeva espressamente: “Voglia l'On. Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza , così provvedere: In via preliminare rigettare la richiesta di sospensione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto per mancanza dei gravi motivi, ai sensi dell'art. 649 c.p.c. - Rigettare l'opposizione proposta con ricorso depositato il 19.10.2020, da Parte_1 avverso il decreto ingiuntivo n.1385 emesso dal Tribunale di Taranto il 4.08.2020, perché infondata in fatto e in diritto e, per l'effetto, confermare il decreto ingiuntivo opposto; - rigettare la richiesta di compensazione tra i canoni di locazione di aprile e maggio 2019 e l'importo del deposito cauzionale; - rigettare la domanda riconvenzionale, perché infondata in fatto e in diritto; - rigettare la domanda di risarcimento per lite temeraria, siccome infondata in fatto e in diritto; - condannare l'opponente al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio, da distrarre in favore del sottoscritto procuratore antistatario.”

Il Giudice allora titolare del procedimento, all'udienza del 06 Aprile 2021, rilevato che il procedimento di mediazione veniva espletato a Bari, in territorio fuori dalla Provincia di Taranto, quale foro competente per la causa, ne disponeva la rinnovazione con avvio entro quindici giorni.

Istruita la causa mediante prove orali e documentali, si rinviava per precisazione conclusioni, discussione e decisione con lettura dispositivo all'udienza del 14 aprile 2025, autorizzando le parti al deposito di note conclusive sino a dieci giorni prima dell'udienza.

Intervenuto il deposito delle note conclusive autorizzate, all'udienza civile del 14/04/2025, i difensori delle parti discutevano la causa riportandosi ai propri scritti difensivi e alle conclusioni ivi rassegnate. All'esito, si pronunciava sentenza dando lettura del dispositivo, riservando il deposito della motivazione nei termini di legge.

Il credito vantato con il ricorso monitorio dal Sig. CP_1 nei confronti della Sig.ra Pt_1 ha fonte nel contratto di locazione registrato il giorno 11.01.2018, serie 3, n.255 (allegato al fascicolo monitorio), stipulato tra la Sig.ra Pt_1 in qualità di conduttrice, e il Sig. CP_1 in qualità di locatore ed avente ad oggetto l'immobile sito in Martina Franca, in (omissis) (lato A), piano terra, in catasto foglio 145, particella 192, sub. 2 cat. A/7. di proprietà del Sig. CP_1 con durata dal 1.01.2018 al 31.12.2021, rinnovabile per altri quattro anni. Il canone annuo era pattuito in euro 4.800,00, da pagarsi in rate mensili di euro 400,00.

Nonostante il versamento del canone per i primi anni, la parte opposta otteneva il decreto ingiuntivo allegando il mancato pagamento dei canoni di locazione relativi alle ultime tre mensilità del 2019, in seguito all'esercizio del diritto di recesso anticipato avvenuto in data 01.03.2019, ai sensi dell'art. 2 del contratto di locazione, con data di rilascio dell'immobile fissata all' 01.07.2019, per un importo complessivo di euro 1.200,00.

Parte opponente, spiegando opposizione, allega e prova i fatti estintivi della pretesa creditoria relativa ai canoni oggetto del decreto ingiuntivo e, in particolare, rappresentava di aver corrisposto il canone di locazione fino al mese di marzo 2019, mediante bonifico bancario sul conto intestato al sig. CP_1 , all'uopo producendo copia del bonifico eseguito in data 18.03.2019 con causale “Affitto immobile Martina Franca mese Marzo 2019”.

Contesta altresì di dover versare la somma di euro 800,00 quale canone dovuto per le mensilità di Aprile 2019 e Maggio 2019 poiché corrisposta mediante la compensazione degli stessi con la caparra pari al canone di due mensilità, versata al momento della stipula del contratto di locazione e trattenuta dal sig. CP_1.

L'opposizione si ritiene fondata.

Si osserva che parte opposta nel costituirsi in giudizio ha dedotto l'infondatezza dell'opposizione per il mancato pagamento dei canoni di locazione, contestando la prova fornita da parte opponente riferibile solamente all'adempimento dei canoni fino a marzo 2019 e assolta mediante produzione dei bonifici effettuati in data 14 gennaio, 13 febbraio e 18 marzo 2019 ma non idonea a sostenere l'avvenuto pagamento dei canoni relativi all'intera durata del rapporto contrattuale.

Ebbene, occorre rilevare però che parte opposta in sede monitoria agiva allegando “il mancato pagamento dei canoni di locazione relativi alle ultime tre mensilità del 2019, per un importo complessivo di Euro 1.200,00” e che, solo successivamente, costituendosi nel giudizio di opposizione prospettando un calcolo basato sul numero complessivo di canoni dovuti fino al 31 maggio, non

considerando i nove giorni di giugno, riconosceva il pagamento di 14 mensilità su 17 mensilità complessive, senza tuttavia individuare in modo univoco i canoni di locazione non corrisposti.

Il locatore limitandosi a chiedere in sede monitoria il pagamento dei canoni di locazione relativi alle ultime tre mensilità del 2019 e non specificando in questo giudizio di opposizione avverso il decreto ingiuntivo le mensilità per le quali non sarebbero stati corrisposti i canoni di locazione pregiudica il diritto di difesa della sig.ra Pt_1.

L'indicazione chiara e precisa dei canoni di locazione non corrisposti dalla sig.ra Parte_1 avrebbe evidentemente garantito il legittimo esercizio del diritto di difesa e al contraddittorio riconosciuto alle parti. Ed a ben vedere, l'indeterminatezza e la genericità della contestazione non consentono a parte opponente di predisporre una difesa circostanziata nella fase di opposizione restando di contro assolto l'onere probatorio sul thema decidendum introdotto con il ricorso per decreto ingiuntivo.

Difatti, occorre in via generale osservare che, come noto, l'opposizione a decreto ingiuntivo dà luogo ad un ordinario giudizio di cognizione, nel quale il giudice deve accertare la fondatezza della pretesa fatta valere dall'opposto, che si atteggia quale attore da un punto di vista sostanziale. Ne consegue che la regola di ripartizione dell'onere della prova, in applicazione del principio generale di cui all'art. 2967 c.c., si atteggia in modo tale per cui la prova del fatto costitutivo del credito incombe sul creditore opposto che fa valere un diritto in giudizio ed ha quindi il compito di fornire gli elementi probatori a sostegno della propria pretesa mentre il debitore opponente, da parte, sua dovrà fornire la prova degli eventuali fatti impeditivi, modificativi o estintivi del credito (cfr. ex multis, Cass. civ. sez. I, 31 maggio 2007, n. 12765): se solleva delle eccezioni volte a paralizzare la pretesa creditoria dell'opposta dovrà fornire la prova delle eccezioni sollevate.

Ebbene, quanto alla prova del credito azionato da parte opposta, si osserva che il Sig. CP_1, che agiva in sede monitoria per il pagamento dei canoni di locazione relativi alle ultime tre mensilità del 2019, per un importo complessivo di Euro 1.200,00, nulla ha specificamente contestato in sede di opposizione in merito al pagamento delle suddette ultime tre mensilità, limitandosi genericamente ad allegare l'imputazione dei versamenti effettuati in ritardo ai canoni scaduti, senza tuttavia specificare i versamenti effettuati in ritardo e le mensilità cui imputare tali versamenti.

Orbene, delineato il thema decidendum, deve ritenersi provato l'avvenuto pagamento della terzultima mensilità del 2019, come da copia del bonifico eseguito in data 18.03.2019 con causale "Affitto immobile Martina Franca mese Marzo 2019".

Il sig. CP_1 deve ricevere quindi a titolo di canoni di locazione la somma di euro 800,00 pari a due mensilità.

Parte opponente ha presentato però istanza di compensazione ex art. 1243 c.c. con l'importo del deposito cauzionale, pari a €. 800,00, versato al momento della stipula del contratto di locazione (circostanza incontestata).

La istanza deve essere accolta, non avendo la parte locatrice avanzato domanda giudiziale di risarcimento dei danni.

Come noto, la giurisprudenza afferma che il locatore può sottrarsi all'obbligo di restituzione del deposito, che sorge con la conclusione della locazione, a condizione di "proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, dello stesso a copertura di specifici danni subiti o di importi rimasti impagati" (così, da ultimo, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 5 luglio 2019, n. 18069, Rv. 654411-02; Cassazione civile sez. VI, 05/01/2023, (ud. 12/10/2022, dep. 05/01/2023), n.194).

Nel caso di specie, parte ricorrente in monitorio non ha avanzato domanda risarcitoria specifica non indicando in cosa sia consistita la mancata restituzione dell'immobile nello stato in cui è statoricevuto; se si riferisce al cancello cambiato si osserva che all'art. 6 del contratto le parti prevedevano che il deposito garantisse da danni e tali danni non sono stati allegati e dimostrati da parte locatrice, che richiama semmai le migliorie apportate al bene- installazione cancello automatico.

La somma consegnata a deposito, non essendovi richiesta di risarcimento danni, va quindi restituita.

Può operarsi allora la compensazione ex art. 1243 c.c., posto che CP_1 deve restituire la somma di euro 800,00 ottenuta per deposito cauzionale alla Pt_1 stante la cessazione della locazione senza richieste risarcitorie, e che la Pt_1 deve pagare a CP_1 due canoni di locazione risultati impagati.

LA DOMANDA RICONVENZIONALE

Parte opponente, proponendo domanda riconvenzionale, invocava l'indennizzo di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., rappresentando di aver apportato, nel corso della locazione, a sue spese e cure, delle migliorie all'immobile di proprietà del Sig. CP_1, nello specifico installando il cancello automatico all'ingresso del viale che conduce alla villetta, sopportando una spesa di euro 4.941,00 di cui allegava fattura a supporto della domanda.

La domanda riconvenzionale spiegata da parte opponente è infondata e deve, pertanto, essere rigettata.

L'art.1590 c.c. stabilisce che il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta ed il successivo art. 1592 c.c. precisa che il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata, in assenza del consenso del locatore.

Difatti, come affermato dalla Suprema Corte “Nel contratto di locazione, il diritto del conduttore alla indennità per i miglioramenti della cosa locata presuppone, ai sensi dell'art. 1592 c.c., che le relative opere siano state eseguite con il consenso del locatore, e tale consenso, importando cognizione dell'entità, anche economica, e della convenienza delle opere, non può essere implicito, né può desumersi da atti di tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà volta ad approvare le eseguite innovazioni, così che la mera consapevolezza (o la mancata opposizione) del locatore riguardo alle stesse non legittima il conduttore alla richiesta dell'indennizzo.” (Cass. Sez. 3 -, Ordinanza n. 15317 del 06/06/2019 (Rv. 654288 - 01).

Pertanto, nel caso di specie la necessità di tale consenso veniva esplicitamente prevista dal contratto di locazione stipulato dalle parti e registrato il giorno 11.01.2018 che, al punto 11, testualmente prevedeva: "le migliorie dell'immobile e dei luoghi circostanti ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore”.

Orbene per ciò che attiene ai descritti miglioramenti, stante la insussistenza del requisito del consenso del locatore, come sopra evidenziato, questi non possono essere valorizzati ai fini indennitari perseguiti dall'opponente.

LE SPESE

Si ritiene che, visto l'accoglimento dell'opposizione proposta e la soccombenza di parte opponente sulla domanda riconvenzionale, si possano compensare integralmente le spese di giudizio.

Non si ritiene vi siano i presupposti per la condanna ex art. 96 c.p.c. invocata da entrambe le parti.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando sul ricorso proposto dal Parte_1 ei confronti di [...] CP_1 in opposizione al decreto ingiuntivo n. N.1385/2020 del Tribunale di Taranto, così provvede:

- 1) Accoglie l'opposizione e per l'effetto REVOCA il decreto ingiuntivo opposto;
- 2) Accertato che parte opponente Parte_1 deve corrispondere a parte opposta [...]

CP_1 a titolo di canoni di locazione, la somma di euro 800,00 e che parte opposta [...]

CP_1 deve restituire a parte opponente Parte_1 la somma di euro 800,00, ottenuta a titolo di deposito cauzionale, DICHIARA la compensazione integrale tra i crediti indicati;

- 3) RIGETTA la domanda riconvenzionale di pagamento presentata da parte opponente Pt_1 ;
- 4) RIGETTA ogni altra richiesta formulata;
- 5) COMPENSA le spese di lite tra le parti.