

Sentenza n. 10533/2017 pubbl. il 17/10/2017

RG n. 29007/2015

Repert. n. 8446/2017 del 19/10/2017



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Francesca Savignano ha pronunciato la seguente  
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 29007/2015 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e  
con elezione di domicilio in [REDACTED] MILANO presso l'avvocato suddetto

OPPONENTE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e con elezione di domicilio in  
VIALE [REDACTED], [REDACTED] MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

OPPOSTI

OGGETTO: opposizione a decreto ingiuntivo in materia locatizia.

CONCLUSIONI: come in motivazione.

*Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto*

Con ricorso ex art. 447 bis cpc [REDACTED] ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 8335/2015 ( RG n. 11989/2015), col quale questo tribunale ha ad essa ingiunto il pagamento, in favore di [REDACTED] e di [REDACTED], della somma di € 1.860,00, oltre interessi e spese, a titolo di restituzione del deposito cauzionale versato in data 1.3.2009, all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione abitativa avente ad oggetto l'immobile sito in [REDACTED].

L'opponente ha dedotto che legittimamente essa aveva trattenuto l'importo della cauzione dopo la cessazione del rapporto in quanto i conduttori:

- non avevano pagato i canoni relativi al periodo aprile 2012-gennaio 2013 né la tassa di registro dovuta a seguito della risoluzione contrattuale, per entrambi i quali essa aveva ottenuto un decreto ingiuntivo, in forza del quale aveva pignorato lo stipendio del [REDACTED];
- non avevano versato gli oneri accessori dal 2009 al 2013 (limitatamente al conguaglio, quanto a quelli maturati dal 2009 al 2011);
- non avevano rimborsato i costi sostenuti per la pulizia ed il controllo della caldaia;



Sentenza n. 10533/2017 pubbl. il 17/10/2017  
RG n. 29007/2015  
Repert. n. 8446/2017 del 19/10/2017

- avevano riconsegnato l'immobile "*in pessimo stato di manutenzione*" ed in particolare non avevano provveduto alla sua tinteggiatura, prevista contrattualmente a loro carico al momento della restituzione, non lo avevano pulito ed avevano rotto una porta in legno.

Ha concluso per la revoca del decreto opposto e, in via riconvenzionale, ha chiesto, "*previa eventuale compensazione del credito dell'opponente con quello degli opposti*", la condanna di costoro al pagamento della somma di € 1.515,68, oltre interessi, per oneri accessori (già decurtato l'acconto di € 687,89); di € 150,00 per le spese di manutenzione della caldaia e di € 3.970,00 a titolo di risarcimento dei danni all'immobile.

Radicatosi il contraddittorio, gli opposti hanno dedotto:

- che essi avevano pagato i canoni sopra indicati ma, per mera negligenza ed ignoranza, non avevano proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo ottenuto da controparte;
- che la locatrice illegittimamente aveva trattenuto la cauzione imputandola a pagamento degli oneri accessori, in mancanza del consenso dei conduttori;
- che tali oneri erano inesigibili perché mai richiesti;
- che gran parte della documentazione di tali oneri, prodotta da controparte, non era riferibile allo stabile ove era sito l'immobile locato né al periodo di vigenza della locazione;
- che era maturata la prescrizione quinquennale, quanto agli oneri relativi al 2009 ed al 2010 (mese di giugno);
- che gli importi richiesti erano errati e non dovuti, per le ragioni che dettagliatamente indicavano;
- che non vi era prova dell'esistenza e dell'ammontare dei lamentati danni all'immobile, nemmeno segnalati al momento della riconsegna dell'immobile.

Hanno concluso per il rigetto dell'opposizione e per la condanna dell'opponente al pagamento della somma ingiunta ovvero di quella minore "*che sarà dovuta*".

Rigettata la richiesta ex art. 648 cpc, espletata la prova orale, all'odierna udienza la causa è stata discussa e decisa mediante pubblica lettura del dispositivo della sentenza.

2. E' incontrovertito che il credito per canoni da aprile 2012 a gennaio 2013 è accertato in via definitiva, avendo la locatrice ottenuto il menzionato decreto ingiuntivo, non opposto dai conduttori.

E' parimenti incontrovertito, perché allegato da entrambe le parti, che la creditrice ha pignorato lo stipendio del [redacted] e che quindi il credito è in corso di soddisfacimento in sede esecutiva.

Quanto ai crediti vantati da [redacted], il pagamento dei quali è stato chiesto in via riconvenzionale, previa eventuale compensazione col debito nei confronti della controparte, si osserva quanto segue.

A) *Oneri accessori.*

Il contratto di locazione *inter partes* prevede che "*Sono interamente a carico del conduttore le spese in quanto esistenti relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni*" (clausola 13).

Alla luce del chiaro tenore letterale della citata clausola pattizia, i conduttori sono tenuti esclusivamente al pagamento degli oneri accessori *ivi* specificamente indicati, fra i quali certamente



non rientrano i premi assicurativi annuali relativi alla garanzia che copre l'intero edificio ed il compenso dell'amministratore, che quindi non spettano, pur essendo stati richiesti ai conduttori.

Nemmeno spettano alla locatrice:

- le spese straordinarie risultanti da diverse fatture in atti, in quanto per legge gravanti sulla proprietà;
- gli importi richiesti a titolo di IVA sulle fatture allegate, essendo la locatrice soggetto che può portare in detrazione tale imposta e verificandosi altrimenti un indebito arricchimento;
- i costi di canoni e consumi telefonici, intestati all'opponente;
- tutti gli oneri anteriori al 2010, avendo i conduttori eccepito l'intervenuta prescrizione quinquennale degli stessi, in mancanza di qualunque richiesta anteriore al deposito del ricorso in opposizione (art. 2948 n. 3) c.c.) e non avendo l'opponente dimostrato (né chiesto di provare) che, anteriormente al deposito del ricorso in opposizione (avvenuto il 7.5.2015) tale richiesta vi è stata. Ed infatti in ipotesi di unico proprietario e locatore delle singole unità immobiliari che compongono l'edificio, la data di decorrenza della prescrizione del diritto al rimborso degli oneri accessori decorre dalla chiusura della gestione annuale dei servizi accessori, secondo la concreta cadenza che essa ha nell'ambito del rapporto di locazione (Cass. n. 1338/2000). Ne consegue che, nel caso in esame, chiudendosi la gestione annuale al 31 dicembre di ciascun anno, sono prescritti gli oneri relativi alla gestione dell'anno 2009.

Tanto premesso, grava sul locatore, in caso di contestazione, la prova dell'esistenza, dell'ammontare e dei criteri di ripartizione del rimborso richiesto (Cass. 8938/1987).

Nella fattispecie gli opposti hanno fondatamente eccepito la non riferibilità di gran parte delle fatture in atti allo stabile di via [REDACTED], tra le quali rientrano senz'altro quelle emesse dall'[REDACTED] e da [REDACTED], posto che esse indicano solo il nome della strada ma non anche il numero civico dell'utente che ha fruito della fornitura. E' infatti incontrovertibile – oltre che documentalmente provato – che [REDACTED] è proprietaria di altro edificio nella stessa via, al numero civico 26, sicché è incerto, prima che il *quantum*, lo stesso *an* della riferibilità, allo stabile nel quale si trova l'immobile locato, delle fatture allegate ai rendiconti annuali sì che esse, in mancanza di qualunque ulteriore elemento, non fornito pur a fronte della contestazione specifica, ben potrebbero concernere anche solo l'altro edificio di proprietà dell'opponente.

Inoltre, è documentale la circostanza che molte delle fatture in atti si riferiscano a periodi temporali successivi alla cessazione del rapporto di locazione (avvenuta il 31.1.2013).

Così stando le cose, le somme portate dalle fatture in questione non sono dovute dai conduttori.

Sulla base della documentazione versata in atti dalla locatrice, il residuo debito dei conduttori a titolo di oneri accessori impagati ammonta a € 302,30, così calcolato:

- € 291,79 per il 2010
- € 324,19 per il 2011
- € 393,30 per il 2012

pari a complessivi € 990,01. Da tale importo va decurtato l'acconto corrisposto nel 2011, pari a € 687,89, sicché residua un debito di € 302,12 a tale titolo, oltre interessi legali dalla domanda (7.5.2015) ad oggi, per totali € 303,95.

B) *Rimborso dei costi di manutenzione della caldaia.*



Nulla è dovuto per la manutenzione della caldaia, non avendo l'opponente prodotto alcun documento giustificativo della spesa.

C) *Risarcimento dei danni all'immobile.*

Gli opposti hanno contestato la sussistenza di danni, anche tenuto conto del fatto che la locatrice nulla ha lamentato al riguardo, al momento della riconsegna.

L'assunto è infondato.

In primo luogo, nel verbale di riconsegna dell'immobile (doc. 2 degli opposti) si legge che le chiavi sono state ricevute *"fatto salvo ogni diritto"* e quindi anche quello di chiedere il risarcimento per eventuali danni.

Inoltre nessuna disposizione di legge impone al locatore di contestare, al momento del rilascio, i danni all'immobile, che quindi possono benissimo contestati successivamente, una volta eseguiti i necessari accertamenti.

Riconosciuto il diritto al risarcimento, nel ricorso introduttivo l'opponente ha indicato, quali voci di danno all'immobile al momento della riconsegna:

- omessa tinteggiatura dell'appartamento, prevista contrattualmente;
- omessa pulizia;
- rottura di una porta interna in legno, poi sostituita.

Nelle note conclusionali ha tuttavia chiesto il risarcimento anche in relazione ad altre voci di danno (un vetro rotto, ecc). La richiesta relativa ai danni non indicati in ricorso è inammissibile in quanto tardivamente formulata nelle note conclusive.

Tanto premesso, la tinteggiatura è senz'altro dovuta, stante l'espreso patto negoziale (*"Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata, ..., nuovamente tinteggiata di colore bianco, salvo di deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno"*: clausola 9 del contratto).

I testi escussi hanno confermato che, al momento della consegna, *"i muri erano nerissimi, ..., una porta era sfondata, l'appartamento era molto sporco, il bagno era in condizioni igieniche precarie, come il resto dell'appartamento"* (così il rag. ██████████, che ha riferito di esser presente al momento della riconsegna e di avere, nell'occasione, scattato le fotografie dell'appartamento versate in atti dall'opponente come doc.6).

██████████, operaio alle dipendenze dell'opponente, che ha eseguito i lavori, ha così descritto lo stato dei luoghi e l'attività da lui ivi svolta: *"L'appartamento era malmesso: il vetro della porta-finestra della cucina era rotto, le ante dei mobili della cucina erano rovinare, un armadio anche era nero di sporco ed abbiamo dovuto carteggiarlo e tinteggiarlo, abbiamo tinteggiato tutte le pareti della casa (tre mani di pittura non sono bastate) ed abbiamo effettuato una pulizia generale, anche dei pavimenti. L'appartamento era molto trascurato e sporco. Esaminate le foto che mi vengono rammostrate, riconosco i luoghi ivi rappresentati e dichiaro che le pareti erano annerite dal fumo, forse di sigaretta. Abbiamo buttato via il materasso. Riconosco i pavimenti, che erano davvero sporchi, il bagno e gli altri locali. Sul congelatore c'era muffa. Riconosco gli aloni sui muri e tutte le altre fotografie, che non so chi abbia scattato. Ricordo bene i luoghi. Abbiamo buttato via anche il divano perché il cane l'aveva rovinato. Ho lavorato lì quasi una settimana. All'epoca la mia retribuzione mensile, quella che mi dava il ██████████ era di circa € 2.800,00-2.900,00. Ho lavorato da solo nell'appartamento, tutti i materiali e prodotti necessari (pitture, detergenti, attrezzi e quant'altro) mi sono stati forniti dal ██████████. Non so se una ditta avesse predisposto un preventivo dei costi. Per*



*l'esecuzione di questi lavori il [redacted] mi ha dato, ad integrazione della retribuzione, un compenso di € 600,00 perché sono stato là fino a tarda ora e perché ho fatto anche lavori di pulizia che normalmente non mi competono. Preciso che nell'appartamento ho fatto pulizia generale dei muri con lo straccio, stuccatura di crepe e buchi, botte e varie, mano di fissativo aggrappante e poi tre mani di pittura. Cambio delle cerniere delle ante della cucina, scartamento dell'armadio della camera da letto e tinteggiatura, pulizia del pavimento con sgrassatore e detersivi, pulizia della cucina compresi gli elettrodomestici, pulizia dei sanitari del bagno, del box doccia e rimozione del silicone del box doccia. Il [redacted] ha sostituito una porta di noce con altra in noce, il materiale era lo stesso. Il vetraio ha cambiato il vetro. Non so quanto sono stati pagati la porta ed il vetro."*

Alla luce di tali concordi deposizioni, avvalorate dalle fotografie in atti, deve concludersi che i conduttori non hanno adempiuto gli obblighi contrattuali di tinteggiare l'appartamento e di riconsegnarlo nel medesimo stato in cui l'hanno ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso. Conseguentemente l'opponente ha legittimamente trattenuto il deposito cauzionale, la cui funzione è appunto quella di garantire preventivamente il locatore da inadempimenti del conduttore, stanti i plurimi inadempimenti accertati in capo agli opposti.

In merito alla quantificazione dei danni, deve tenersi conto:

- del fatto che i lavori sono stati eseguiti in economia dalla locatrice, avvalendosi di un proprio operario (testi [redacted] [redacted], che, previo sopralluogo, ha redatto il preventivo dei lavori da effettuarsi, ma poi non è stato incaricato di eseguirli, e [redacted], operaio alle dipendenze dell'opponente, che ha eseguito i lavori),
- che la retribuzione mensile di quest'ultimo ammontava – per quanto dal medesimo riferito – a € 2.800,00-2.900,
- che tale operaio ha dichiarato di aver lavorato nell'immobile "quasi una settimana" e di aver percepito, per i lavori eseguiti e data la onerosità degli stessi, ulteriori € 600,00,
- che i costi dei materiali utilizzati per la tinteggiatura e per la pulizia nemmeno sono stati allegati sicchè devono essere determinati equitativamente,
- che l'immobile locato non era di grandi dimensioni, essendo composto da soggiorno, cucina abitabile, camera da letto e bagno (come si legge nel contratto di locazione),
- che la porta danneggiata era in legno lamellare (si veda il preventivo redatto dall'impresa che ha fatto un sopralluogo: doc. 8 dell'opponente) e non è stata prodotta la fattura di acquisto di quella nuova, installata in sostituzione.

Tutto ciò considerato, in mancanza di puntuali allegazioni e riscontri documentali, il danno viene equitativamente determinato in complessivi € 2.000,00, già rivalutata all'attualità, trattandosi di debito di valore.

Per i motivi esposti il decreto ingiuntivo deve essere revocato.

Accertato il residuo debito dei conduttori nel complessivo importo di € 2.303,95, esso va compensato col credito relativo al deposito cauzionale, oltre interessi legali dal 1°3.2009 ad oggi, pari ad € 2.079,37.

In parziale accoglimento delle domande riconvenzionali, i conduttori vanno condannati al pagamento, in favore di [redacted], della residua somma di € 224,58, oltre interessi legali sino all'effettivo soddisfo.



Sentenza n. 10533/2017 pubbl. il 17/10/2017

RG n. 29007/2015

Repert. n. 8446/2017 del 19/10/2017

Le spese di lite seguono la soccombenza e, tenuto conto del valore della causa, della natura delle questioni trattate e dell'attività difensiva svolta, vengono liquidate come da dispositivo.

**PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede;

1) revoca il decreto ingiuntivo n. 8335/2015 ( RG n. 11989/2015);

2) condanna [REDACTED] e di [REDACTED] al pagamento, in favore di [REDACTED], della somma di € 224,58, oltre interessi legali sino all'effettivo soddisfo;

3) condanna altresì gli opposti alla refusione, in favore dell'opponente, delle spese di lite, che liquida in € 389,63 per esborsi ed € 3.200,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute.

Motivazione contestuale.

Milano 17 ottobre 2017.

Il Giudice

Dott. Francesca Savignano

