

SEMP. N. 107/13



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo Italiano

La Corte d'Appello di Perugia,

sezione civile

composta dai seguenti magistrati:

- 1) dott. Magrini Alunno Silvio, presidente;
- 2) dott. Ligori Salvatore, consigliere rel.;
- 2) dott. Pierucci Ferdinando, consigliere;

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa n.

PROMOSSA DA

APPELLANTI

CONTRO

APPELLATA

avente ad

OGGETTO:

*"altri istituti del diritto delle locazioni"*

sulle

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

come in atti.

Svolgimento del processo

Su ricorso di \_\_\_\_\_ il Tribunale di Perugia in  
 composizione monocratica con decreto 20-11-06 ingiungeva alla \_\_\_\_\_ il  
 pagamento in favore dei ricorrenti della somma di euro 700,00, oltre interessi e spese, a  
 titolo di restituzione della rispettiva quota di deposito cauzionale per complessivi euro  
 1.400,00 effettuato dai ricorrenti insieme con \_\_\_\_\_ quali  
 conduttori in solido dell'appartamento sito in Perugia, \_\_\_\_\_, loro  
 concesso in locazione ad uso abitativo dalla società ingiunta con contratto dell'1-9-04,  
 venuto a cessare per risoluzione consensuale con riconsegna dell'immobile avvenuta in  
 data 30-12-05.

Avvero detto decreto regolarmente notificato la \_\_\_\_\_ proponeva opposizione  
 con citazione dei ricorrenti davanti a detto Tribunale. Eccepiva l'opponente che  
 l'immobile, in violazione dell'art. 1590 c.c., non era stato restituito dai conduttori nelle  
 stesse condizioni in cui era stato loro consegnato: era stato infatti restituito, come  
 riconosciuto nella dichiarazione rilasciata in data 23-12-05 dal conduttore \_\_\_\_\_, in  
 proprio e nella qualità di procuratore degli altri conduttori, non pulito e bisognoso di  
 ritinteggiatura, ed era poi risultato necessario un intervento di riparazione di un tratto del  
 parquet, danneggiato dalla perdita di acqua da un termosifone; e che per eseguire le opere  
 necessarie a ripristinare l'immobile essa opponente aveva speso, come risultava dalle  
 prodotte fatture, la somma di euro 600,00 per la pulizia e la ritinteggiatura dell'immobile  
 e quella di euro 700,20 per la riparazione del parquet.

Costituendosi in giudizio gli opposti chiedevano il rigetto dell'opposizione contestando la fondatezza della sollevata eccezione di compensazione: la dichiarazione del \_\_\_\_\_ era stata da questi sottoscritta senza consapevolezza del suo significato, essendogli stata la sottoscrizione imposta da \_\_\_\_\_, membro del C.d.A. della \_\_\_\_\_, mentre era in procinto di lasciare in fretta l'immobile per fare rientro nella sua città di origine; non era vera nel suo contenuto: l'appartamento era effettivamente abitato, e per solo poco più di un anno, solo dai \_\_\_\_\_, studenti universitari, gli altri due conduttori, la \_\_\_\_\_, essendo solo le rispettive madri, che avevano sottoscritto il contratto in effetti solo per garantire l'adempimento delle obbligazioni assunte come conduttori dai figli, sicché non poteva presumersi che l'appartamento avesse subito il deterioramento affermato dall'opponente, il danno al parquet essendo peraltro dipeso da un guasto del termosifone tempestivamente denunciato, senza esito, alla locatrice; e comunque non poteva impegnare essi opposenti, che non avevano dato al predetto alcun potere di rappresentarli nei rapporti con la locatrice.

Il G.I. concedeva la provvisoria esecutività al decreto opposto.

Con sentenza 19-7/18-10-11 l'adito Tribunale accoglieva l'opposizione, dichiarando che il credito fatto valere in via monitoria doveva ritenersi compensato col maggior credito fatto valere con l'opposizione; condannando l'opposta al rimborso delle spese processuali.

Avverso detta sentenza proponevano appello gli opposti con citazione dell'opponente davanti a questa Corte.

Si costituiva in giudizio l'appellata chiedendo il rigetto dell'impugnazione.

La causa veniva decisa con la lettura del dispositivo in atti.

Motivi della decisione

1. I conduttori appellanti chiedono che, in riforma dell'impugnata sentenza, sia rigettata l'opposizione della locatrice.

Il Tribunale ha motivato il rigetto dell'opposizione affermando:

- che la situazione dell'immobile restituito risultava dalla dichiarazione confessoria del [ ] - fatto confermato in sede di prova delegata -, resa anche quale "delegato dagli altri conduttori", inserendosi in un "fenomeno potenzialmente litisconsortile", offriva "spazi nella sua estensibilità probatoria ad una libera ponderazione" che non poteva che "convergere verso un risultato uniforme e coinvolgente l'interessa della vicenda dedotta in giudizio";

- che ne erano conferma i lavori eseguiti dall'opponente per un costo che appariva del tutto adeguato;

- che il credito derivante dall'esecuzione di detti lavori era opponibile per intero agli opposti, versandosi in un caso di solidarietà passiva, determinando l'estinzione del credito fatto valere in via monitoria.

Deducevano gli appellanti:

- che la dichiarazione 23-12-05 del [ ] come già rilevato dal G.I. che aveva concesso la provvisoria esecutività al decreto opposto, non aveva alcun valore probatorio contro essi opposti; invero, come confermato dallo stesso sentito come teste in sede di prova delegata, il [ ] non aveva il potere di rappresentarli in detta dichiarazione, che non era stata in seguito da essi ratificata; la dichiarazione era stata resa, su richiesta del [ ] senza effettiva volontà e senza consapevolezza del suo significato; la dichiarazione era oggettivamente inveritiera perché l'immobile non era nelle condizioni indicate in detta lettera;

- dalle deposizioni testimoniali rese, oltre che dal [ ] da [ ], attendibili perché frequentatori dell'appartamento ma del tutto

indifferenti, era risultato che i conduttori avevano adottato tutte le cautele preordinate alla conservazione ed alla pulizia dell'immobile locato e che le condizioni delle pareti e del soffitto (screpolature dell'intonaco) o del parquet (rigature), così come la perdita d'acqua da un termosifone, che davano ragione ai lavori eseguiti dalla locatrice, preesistevano alla consegna dell'appartamento ed anzi erano stati ripetutamente denunciati nel corso della locazione alla locatrice al fine di ottenere i dovuti interventi di riparazione, senza però sortire alcun esito;

- che del resto era del tutto inverosimile che l'occupazione per poco più di un anno da parte di due sole persone (i ) potesse avere cagionato i danni lamentati dalla locatrice;

- che inattendibile invece la deposizione di segno contrario del socio della società locatrice ed amministratore della società che aveva curato l'intermediazione fra la i conduttori.

2. L'appello è fondato.

Gli oppositi chiedono la restituzione delle quote di rispettiva spettanza del deposito cauzionale effettuato pacificamente all'inizio del rapporto di locazione con l'opponente.

La locatrice opponente ha posto l'inesatto adempimento da parte dei conduttori dell'obbligazione ex art. 1590 c.c. di restituzione dell'immobile al termine della locazione a fondamento della sua pretesa al risarcimento dei danni conseguenti, che, andando ad escludere l'obbligo di restituzione del deposito cauzionale ricevuto dai conduttori, varrebbe come eccezione rispetto alla pretesa dei conduttori opposti alla restituzione delle rispettive quote di detto deposito.

Va pertanto affermato che è onere degli oppositi di provare la contestata esattezza del loro adempimento (Cass. 01/13533). Del resto che le screpolature dell'intonaco, le

rigature del parquet ed il danneggiamento della parte di questo sottostante il radiatore che perdeva acqua esistessero alla data della restituzione dell'immobile locato è fatto pacifico, sicché la prova che questi vizi, come assumono gli opposti, esistessero già alla data di consegna dell'immobile, di contro alla presunzione di una loro inesistenza a questa data ricavabile dal fatto di avere gli stessi dichiarato di avere ricevuto l'immobile in buono stato di manutenzione, o che ne è stata fatta denuncia nel corso della locazione, non può evidentemente che essere a carico dei conduttori.

Si può però ritenere che gli opposti abbiano assolto all'onere probatorio a loro carico.

A favore delle loro allegazioni infatti chi opposti hanno potuto portare le deposizioni, pienamente attendibili perché prive di interesse alla soluzione della causa, di persone che frequentavano l'immobile locato ed abitato dai loro amici. Il teste \_\_\_\_\_, che ha dichiarato di avere da subito frequentato l'appartamento preso in locazione dagli amici, ha deposto che in occasione dell'aiuto loro prestato al momento del trasloco nell'appartamento preso in locazione notò che nelle stanze destinate a soggiorno c'era un termosifone che gocciolava e c'erano delle screpolature sulle pareti, mentre il parquet era rigato anche in altre stanze: che gli opposti riferivano - si tratta di epoca non sospetta - che la locatrice, nonostante le loro solleciti, non era intervenuta ad eliminare i detti vizi; che gli opposti avevano sempre curato l'ordine e la pulizia dell'appartamento. Analogo è il contenuto della deposizione del

Queste risultanze vanno ritenute di efficacia probatoria superiore sia alla deposizione del teste F \_\_\_\_\_, di dubbia attendibilità non solo soggettiva, per l'interesse economico che certamente ha nella vicenda quale membro del C.d.A. della \_\_\_\_\_, ma anche oggettiva, perché non può escludersi che la presenza dei vizi sin dal momento della consegna dell'appartamento gli sia sfuggita.

Non sembra poi che contro gli opposti possa essere utilizzata la dichiarazione, di evidente natura confessoria avendo ad oggetto dei fatti (*“dichiaro che l'appartamento viene riconsegnato non pulito e da ritinteggiare”*, cioè bisognevole di tinteggiatura), e quindi per il medesimo impegnativa, resa in data 23-12-05 da \_\_\_\_\_ anche in nome degli altri conduttori.

Va anzitutto rilevato che il medesimo non aveva il potere – il punto è pacifico – di rappresentanza dei conduttori in causa e la dichiarazione non è stata da costoro ratificata.

Quanto all'efficacia probatoria per gli opposti di detta scrittura va rilevato che, pur non potendosi applicare l'art. 2733 II co c.c. per non essere lo stesso litisconsorte necessario della causa (sebbene l'obbligazione di restituzione dell'immobile al termine della locazione sia evidentemente indivisibile ex art. 1316 c.c., detta obbligazione viene fatta valere dalla locatrice, ai fini della conseguente obbligazione - pur in sé divisibile - al risarcimento del danno da inesatto adempimento, solo in via di eccezione), deve comunque ritenersi che la dichiarazione in discorso abbia contro gli opposti valore di prova liberamente valutabile (Cass. 04/8458 in un caso di litisconsorzio facoltativo); ciò che sembra corrispondere a quanto affermato dal primo giudice. Ma, anche affermando, secondo la riproposta eccezione dell'opponente appellata, l'inutilizzabilità della prova testimoniale resa in data 22-4-10 dal \_\_\_\_\_ per mezzo di delega al Tribunale di Caltagirone (l'eccezione di incapacità a deporre ex art. 246 c.p.c. tempestivamente sollevata dall'opponente - cfr. verbale udienza 2-7-09 - è da ritenere fondata trattandosi di soggetto che avrebbe potuto effettuare un intervento litisconsortile nel presente giudizio: non può perciò ritenersi provata con questa deposizione l'eccezione degli opposti secondo cui la dichiarazione in questione sarebbe stata resa dal \_\_\_\_\_ senza consapevolezza del suo contenuto su richiesta del I \_\_\_\_\_ o addirittura su indebita pressione da parte di

questi), la Corte ritiene comunque di non poter dare a detta scrittura valore probatorio contro gli opposti. Il fatto stesso che la dichiarazione, peraltro di contenuto abbastanza generico, sia stata resa anche in nome degli altri inquilini lascia pensare in effetti che essa possa essere stata l'effetto di una possibile (pur non indebita) pressione da parte del recatosi a riprendere in consegna l'appartamento, e comunque di una frettolosa e perciò poco consapevole adesione alla richiesta fattane dal

L'appellata sentenza va perciò riformata col rigetto dell'opposizione.

3. Alla soccombenza segue per l'opponente appellata la condanna al rimborso delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe,

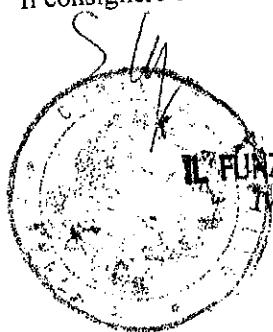
in riforma dell'appellata sentenza,

- rigetta l'opposizione proposta da avverso il decreto ingiuntivo, che per  
l'effetto conferma integralmente;
- condanna l'appellata al rimborso in favore degli appellanti delle  
gradi di giudizio, che per il primo grado si liquidano in complessivi euro 5000,00, di cui  
euro 200,00 per diritti ed il residuo per onorari, oltre rimborso forfetario spes generali, Iva  
e Cap come per legge; e per il presente grado in euro 500,00 per compenso, oltre Iva e  
Cap come per legge.

Perugia, 21-3-2013

Il consigliere estensore

Il Presidente



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Ivana Rocchetti

CORTE APPELLO PERUGIA  
Sezione Civile  
Depositato in Cancelleria  
il 22/04/2013

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Ivana Rocchetti