

**Domanda riconvenzionale inammissibile?
Diventa eccezione ammissibile.**

La domanda riconvenzionale inammissibile degrada ad eccezione idonea ad impedire l'accoglimento delle domande avversarie.

Tribunale di Roma, sezione sesta, sentenza del 31.10.2018

...omissis...

Con decreto ingiuntivo n.28567/2016 emesso in data 12 dicembre 2016, il Tribunale di Roma ha intimato agli opposenti il pagamento della somma di Euro 15.201,00 di cui Euro 9.600,00 a titolo di canoni di locazione non versati, Euro 4.800,00 a titolo di indennità per mancato preavviso ed Euro 801,00 per oneri accessori insoluti, oltre interessi e spese, sul presupposto che 1) il contratto inter partes, avente ad oggetto la locazione dell'immobile Via D. n. 29 (R.), prevedeva il canone mensile di Euro 2.400,00, la garanzia della A., la durata di anni 3+2, con decorrenza dal 01/07/2015, e la facoltà di recesso del conduttore, previo avviso di almeno sei mesi; 2) il conduttore ha omesso di versare canoni -marzo/giugno 2016- ed oneri accessori e non ha comunicato tempestivamente il recesso anticipato.

Gli opposenti hanno chiesto la revoca del decreto, adducendo che: i) controparte non ha restituito il deposito cauzionale di Euro 2400,00; ii) contestualmente alla stipula del contratto, le parti hanno, con una "scrittura privata integrativa", inteso precisare alcuni aspetti del rapporto, quali "durata della locazione, importo oneri condominiali e oneri economici relativi a taluni lavori da svolgere nell'appartamento"; iii) in virtù della suddetta scrittura, la durata della locazione è stata elevata a sei anni, ciò che spiega per quale motivo il conduttore ha accettato di farsi carico del 50% dei lavori necessari per rendere l'appartamento abitabile; iv) dunque, il conduttore ha sborsato Euro 8000,00, confidando sulla lunga durata della locazione; v) il conduttore ha pagato gli oneri accessori, in ragione di Euro 100,00/mese fino al mese di gennaio 2016 ossia fin quando l'amministratore ha inviato i bollettini di

pagamento; vi) il conduttore ha informato il locatore delle esigenze lavorative che lo hanno costretto a trasferirsi in altra città per esigenze lavorative e, dinanzi a tale comunicazione, nessuna obiezione ha sollevato la controparte; vii) il rapporto si è concluso con la riconsegna delle chiavi, in data 28 giugno 2016, occasione nella quale si è convenuto che oneri accessori e canoni marzo/giugno sarebbero stati compensati con il deposito cauzionale ed il credito del conduttore per i lavori eseguiti nell'appartamento.

Gli opposti hanno contestato le avverse deduzioni delle quali hanno chiesto il rigetto. I predetti hanno altresì spiegato domanda riconvenzionale onde ottenere da controparte il risarcimento del danno in ragione di Euro 2640,00 o nella diversa misura ritenuta di giustizia.

E' stato disposto il mutamento del rito da ordinario in speciale locatizio, con contestuale concessione di termini per l'integrazione degli atti difensivi e per l'espletamento del tentativo obbligatorio di mediazione.

Giova segnalare che gli opposti hanno dato prova del fatto costitutivo del diritto azionato, con la produzione A) del contratto locatizio costituente fonte del diritto al pagamento del canone mensile di Euro 2400,00 ed al rimborso degli oneri accessori afferenti i servizi condominiali, nonché fonte del diritto al preavviso in caso di recesso anticipato del conduttore in misura pari a sei mesi (cfr doc 3 opposti); B) dell'estratto conto condominiale, contenente l'indicazione delle somme dovute e la relativa causale (cfr doc 8 opposti).

Gli oppositori non hanno dato dimostrazione del fatto estintivo e, per la verità, nemmeno hanno negato l'omissione contestata loro, né hanno dato prova di fatti modificativi o impeditivi del credito azionato.

Va in primo luogo rilevato che manca la prova dell'accordo di cui al punto vii) che precede, accordo che non si evince del resto nemmeno dal verbale di rilascio (cfr doc 9).

Procedendo nell'esame delle difese degli oppositori, è da escludere che conduttore e garante possano opporre il "credito ... per i lavori eseguiti nell'appartamento del locatore e con il consenso di quest'ultimo" (cfr citazione in opposizione, pag 5), non foss'altro perché in atti non si rinviene prova alcuna della relativa esecuzione e degli esborsi connessi, esborsi la cui rifusione, oltretutto, l'art. 2 della "scrittura privata integrativa" (cfr doc 6) espressamente nega. Quanto poi all'asserto di cui al punto iii) che precede, è da escludere che l'espressione "al termine della locazione", utilizzata dall'art. 2 citato, possa consentire il recupero nel caso di cessazione del rapporto in via anticipata, visto che, a prescindere da ogni altra considerazione, detta cessazione è riconducibile ad iniziativa del conduttore e non anche dei locatori.

Passando all'indennità di mancato preavviso, occorre rilevare che i locatori non fanno questione del ricorrere di gravi motivi a sostegno del recesso anticipato, ma lamentano che l'intenzione di controparte è stata comunicata loro verbalmente e solo tre mesi prima del rilascio. Tanto premesso, è da segnalare che il preavviso è volto a consentire il reperimento di nuovo conduttore e ad

evitare che la decisione unilaterale del conduttore ricada negativamente sul locatore, privandolo nello stesso periodo del reddito che il contratto gli avrebbe assicurato: orbene, i locatori riconoscono che controparte li ha informati dell'intenzione di recedere anticipatamente e, in sostanza, di essere stati posti nella condizione di muoversi per la ricollocazione dell'immobile sul mercato, sebbene con la concessione di un tempo insufficiente. Conseguenza che ai locatori spetta l'indennità di preavviso nella misura pattuita, dovendosi poi segnalare che, onde paralizzare l'avversa pretesa, il conduttore non poteva limitarsi, come ha di contro fatto, a dedurre l'esistenza di gravi motivi legittimanti il recesso anticipato, atteso che detta presenza non elide l'obbligo di dare il prescritto preavviso, ma doveva dare la prova che l'immobile era stato, nel periodo considerato, egualmente utilizzato dal locatore direttamente o indirettamente (cfr Cass 5827/1993). Detta prova è del tutto mancata.

Quanto al deposito cauzionale, occorre premettere che la domanda riconvenzionale formulata dagli opposti non è ammissibile, atteso che "nell'ordinario giudizio di cognizione, che si instaura a seguito dell'opposizione a decreto ingiuntivo, solo l'opponente, in via generale, nella sua posizione sostanziale di convenuto, può proporre domande riconvenzionali, ma non anche l'opposto, che, rivestendo la posizione sostanziale di attore, non può avanzare domande diverse da quelle fatte valere con l'ingiunzione, potendo a tale principio logicamente derogarsi solo quando, per effetto di una riconvenzionale formulata dall'opponente, la parte opposta si venga a trovare a sua volta in una posizione processuale di convenuto cui non può essere negato il diritto di difesa, rispetto alla nuova o più ampia pretesa della controparte, mediante la proposizione (eventuale) di una reconventio reconventionis" (Cass. 21245/2006; cfr. altresì, in senso conforme, Cass. 13086/2007 e Cass. 5071/2009). L'opponente non ha svolto domanda riconvenzionale e tanto basta ad escludere la natura di reconventio reconventionis alla domanda formulata dagli opposti.

Va tuttavia precisato che la domanda riconvenzionale inammissibile degrada ad eccezione idonea ad impedire l'accoglimento delle domande avversarie (cfr Cass 21472/2016), sicché le deduzioni afferenti ai danni all'immobile vanno considerate in tali limiti e cioè nella misura in cui possono contrastare la domanda di restituzione del deposito cauzionale. Va segnalato, in proposito, che i locatori I) lamentano la presenza di buchi nelle pareti della cucina e di due camere in conseguenza del distacco di pensili e di split dell'aria condizionata nonché l'asportazione di detti split, di loro proprietà; II) producono fotografie attestanti la raschiatura dell'intonaco dalle pareti, connessa ragionevolmente con la rimozione di mobili/apparecchi, ciò che esula dal deperimento d'uso che resta a carico del locatore (cfr doc 12); III) producono fatture relative a tinteggiatura parziale e installazione condizionatori, per un importo complessivo superiore al deposito cauzionale (cfr docc 13 e 14).

Consegue che non può farsi luogo a scomputo del deposito cauzionale dalla somma ingiunta, deposito che va imputato a copertura dei danni che gli opposti hanno dimostrato di aver subito.

Conclusivamente, va respinta l'opposizione.

Le spese di lite seguono la prevalente soccombenza e vanno liquidate come dispositivo.

pqm

il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando nella causa civile di primo grado, indicata in epigrafe, così provvede:

1) rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo n.28567/2016 di questo Tribunale;

2) dichiara inammissibile al domanda riconvenzionale degli opposti;

3) condanna gli opposenti in solido a rifondere agli opposti le spese di lite che liquida in Euro 3250,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfetario al 15%, iva e cpa come per legge.

Così deciso in Roma, il 31 ottobre 2018.

Depositata in Cancelleria il 31 ottobre 2018.

La Nuova **Procedura Civile**
Direttore Scientifico: Luigi Viola

www.LaNuovaProceduraCivile.com