

Centro Studi

**D**iritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

## CTP: produzione consentita anche in appello

La consulenza di parte costituisce una semplice allegazione difensiva, priva di autonomo valore probatorio, la cui produzione, regolata dalle norme che disciplinano tali atti e perciò sottratta al divieto di cui all'[art. 345 c.p.c.](#), deve ritenersi consentita anche in appello.

NDR: in senso conforme Cass. 20347/2017.

## Tribunale di Roma, sentenza del 14.11.2019 n. 22091

...omissis...

In primo luogo deve evidenziarsi come, secondo la giurisprudenza della Suprema Corte, il conduttore che lamenta un vizio (nella specie l'inadeguatezza delle altezze del locale) ha l'onere di provare l'esistenza dello stesso non potendosi limitare ad allegarlo. Si legge che "In tema di locazione immobiliare, in caso di domanda di

risoluzione ex art. 1578 c.c. grava sul conduttore (anche per ovvie ragioni di vicinanza della prova) l'onere di individuare e dimostrare l'esistenza del vizio che diminuisce in modo apprezzabile l'idoneità del bene all'uso pattuito, spettando, invece, al locatore convenuto di provare, rispettivamente, che i vizi erano conosciuti o facilmente riconoscibili dal conduttore, laddove intenda paralizzare la domanda di risoluzione o di riduzione del corrispettivo, ovvero di averli senza colpa ignorati al momento della consegna, se intenda andare esente dal risarcimento dei danni derivanti dai vizi della cosa" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 3548/2017). I.P., invece, si limita a produrre una propria consulenza di parte. Sul punto la Suprema Corte afferma che "La consulenza di parte costituisce una semplice allegazione difensiva, priva di autonomo valore probatorio, la cui produzione, regolata dalle norme che disciplinano tali atti e perciò sottratta al divieto di cui all'art. 345 c.p.c., deve ritenersi consentita anche in appello" (Corte di Cassazione, Sez. II, ord. n. 20347/2017).

Ad ogni buon conto deve evidenziarsi come l'art. 1578 c.c. impone al locatore la garanzia per vizi "salvo che si tratti di vizi conosciuti o facilmente riconoscibili".

Certamente, nel caso di specie, ricorre la seconda ipotesi visto che le altezze del locale sono immediatamente percepibili dall'aspirante conduttore.

In merito alla mancanza del certificato di agibilità, comunque prodotto da *omissis* ed *omissis* per l'intero edificio e poi richiesto ed ottenuto per silenzio assenso, la Suprema Corte ha chiarito che "Il rapporto di locazione si instaura validamente nonostante la mancanza del certificato di abitabilità ove vi sia stata la concreta utilizzazione dell'immobile da parte del conduttore, il quale prima dell'intimazione di sfratto per morosità non aveva mai chiesto la risoluzione del contratto, in quanto non conta la mancanza della certificazione ma l'assoluta inidoneità dell'immobile locato a poterla ottenere" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 15378/2018). Nel caso di specie, invece, *omissis* omette di allegare eventuali episodi (quali interventi della Polizia Municipale o l'esistenza di provvedimenti amministrativi impeditivi) che le avrebbero impedito il godimento dell'immobile.

Per mero spirito di completezza espositiva si evidenzia come la Suprema Corte, in tema di vizi legali dell'immobile locato, chiarisca che "Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato. La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore" (Corte di Cassazione, Sez. III, ord. n. 14731/2018).

In conclusione tutte le domande di *omissis*, ad eccezione di quella relativa alla restituzione del deposito cauzionale, devono essere rigettate.

Con riguardo alla restituzione del deposito cauzionale, stante la riconsegna dell'immobile avvenuta il 07.02.2018, deve prendersi atto che la Suprema Corte statuisca che "In materia di locazione, l'obbligazione del locatore di restituire al conduttore il deposito cauzionale dal medesimo versato in relazione agli obblighi contrattuali - tramite la consegna di denaro o di altre cose mobili fungibili con funzione di garanzia dell'eventuale obbligo di risarcimento del danno del cauzionante - 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" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 9442/2010).

Nel caso di specie, dunque, *omissis* devono essere condannati alla restituzione a *omissis* della somma di € 1.700,00.

D'altra parte, però, *omissis* hanno presentato domanda riconvenzionale chiedendo il pagamento dei canoni maturati fino al gennaio 2018. Come rilevato, stante l'infondatezza della domanda di inadempimento della conduttrice, la stessa deve essere dichiarata tenuta al pagamento dei canoni fino al rilascio. Pertanto *omissis* deve essere condannata al pagamento, in favore di *omissis* della somma di € 4.250,00. Tale somma deve essere posta in compensazione con quella dovuta a titolo di restituzione del deposito cauzionale.

In conclusione *omissis* deve essere condannata al pagamento, in favore di *omissis* ed *omissis* in solido tra loro, della somma di € 2.550,00 oltre interessi nella misura legale dalla data dell'ultima scadenza contrattuale del 05.01.2018 fino a quella di effettivo pagamento.

Non può trovare accoglimento, invece, la domanda riconvenzionale di pagamento dell'indennità di preavviso. L'art. 27, ultimo comma, della legge 392/78 dispone che "indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata". Nel caso di specie, però, non sussistono i gravi motivi così che il recesso esercitato da *omissis* con la lettera del 03.07.2017 (cfr. allegato al ricorso) darebbe diritto almeno al pagamento del preavviso semestrale. Tale preavviso, però, è ricompreso nei canoni liquidati in favore dei locatori fino alla data della riconsegna. Dunque non appare possibile dare seguito alla domanda riconvenzionale di *omissis*.

Sulle spese

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in conformità al D.M. 55/2014 con riguardo ai giudizi innanzi al Tribunale di valore ricompreso tra € 1.100,00 ed € 5.200,00 eliminando la fase istruttoria che non si è tenuta e applicando la massima riduzione a causa della scarsa complessità delle questioni trattate e del rigetto della seconda riconvenzionale. Pertanto *omissis* deve essere condannata alla rifusione delle spese di lite in favore di *omissis* ed *omissis*, in solido tra loro, che si liquidano in € 811,00 per compensi ed € 121,65 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

PQM

Il Giudice definitivamente pronunciando sulla causa specificata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede: rigetta tutte le domande di parte ricorrente ad eccezione di quella relativa alla restituzione del deposito cauzionale; accoglie la domanda riconvenzionale di *omissis* ed *omissis* relativamente alla richiesta di pagamento dei canoni e, operata la compensazione come in motivazione, condanna *omissis* al pagamento, in favore di *omissis* ed *omissis* in solido tra loro, della somma di € 2.550,00 oltre interessi nella misura legale dalla data dell'ultima scadenza contrattuale del 05.01.2018 fino a quella di effettivo pagamento; rigetta la seconda domanda riconvenzionale di *omissis* ed *omissis* di pagamento dell'indennità di preavviso; condanna *omissis* alla rifusione delle spese di lite in favore di *omissis* ed *omissis* in solido tra loro, che si liquidano in € 811,00 per compensi ed € 121,65 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

---

---

**COORDINATORE Redazionale:** Giulio SPINA

---

**Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:**

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)  
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)  
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

---

**Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:**

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo E. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iliara Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foidadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Connie Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalò (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

---

**SEGRETERIA del Comitato Scientifico:** Valeria VASAPOLLO

---



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

