TRIBUNALE DI MODENA, Sentenza n. 87/2025 del 21-01-2025

**TRIBUNALE DI MODENA
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 7987/2022**

In data odierna, 21 gennaio 2025, il giudice prende atto del deposito, ad opera dalle parti, delle note scritte contenenti la precisazione delle conclusioni.

Esaminate le memorie difensive, presentate in sostituzione della discussione orale da entrambe le parti, pronuncia sentenza a verbale. 2 di 10 N. R.G. 7987/2022

**REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MODENA**

Il Tribunale, nella persona del ### ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. r.g. 7987/2022

promossa da: ### (C.F. ##), con il patrocinio dell'avv. ###, elettivamente domiciliato in P.### 11 LECCE presso il difensore avv. ###

RICORRENTE

contro

(C.F. ##), con il patrocinio dell'avv. ### e dell'avv. , elettivamente domiciliato in ### 13 MODENA presso il difensore avv.

RESISTENTE

In punto a: opposizione a decreto ingiuntivo, locazione, risoluzione contrattuale, inadempimento, restituzione deposito cauzionale.

CONCLUSIONI

La parte ricorrente ha concluso come da note scritte depositate in data ### e 21.1.2025.

La parte resistente ha concluso come da note scritte depositate in data ### e 16.1.2025.

Le conclusioni sono da intendersi qui integralmente richiamate e costituiscono parte integrante e sostanziale della sentenza.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso depositato in data ###, ### proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 2654/2022 emesso dal Tribunale di Modena in data ### e depositato 3 di 10 il ###, con il quale le era stato ingiunto il pagamento in favore di ### della somma di ### oltre interessi legali e spese della procedura monitoria liquidate in complessivi ### di cui ### per spese ed ### per compensi, oltre rimborso forfettario 15%, IVA e ### Il decreto era stato richiesto ed ottenuto per il mancato pagamento dei canoni di locazione relativi ai mesi di luglio, agosto, settembre e ottobre 2022 dell'immobile sito in ###, ### n. 36, concesso in locazione all'opponente con contratto registrato presso l'### delle ### di ### in data ###. ### contestava la fondatezza della pretesa creditoria, eccependo:

- l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione per gravi vizi della cosa locata ex art. 1578 c.c., in particolare per consumi energetici eccessivi e difformi rispetto a quanto certificato nell'### - la compensazione dei canoni pretesi con il deposito cauzionale versato;
- l'irregolare espletamento della mediazione obbligatoria.

Si costituiva il sig. ### contestando integralmente le avverse deduzioni e chiedendo il rigetto dell'opposizione.

All'udienza dell'11.04.2023 il ### concedeva la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto e disponeva l'espletamento della mediazione obbligatoria.

Esperito con esito negativo il tentativo di mediazione, il #### disponeva CTU tecnica, affidata all'#### per accertare le cause degli asseriti consumi eccessivi e la loro riconducibilità a vizi dell'impianto di riscaldamento.

La CTU veniva depositata nei termini e all'udienza del 26.06.2024 le parti si riportavano alle osservazioni dei rispettivi consulenti.

La causa veniva quindi rinviata per la discussione finale all'udienza del 21.01.2025, udienza sostituita mediante il deposito di note scritte.

1. Sull'eccezione di improcedibilità per mancato utile esperimento della mediazione.

di improcedibilità sollevata dall'opponente per asserito irregolare espletamento del procedimento di mediazione obbligatoria deve essere rigettata. #### ha dedotto che il procedimento di mediazione, disposto con ordinanza del 21.04.2023 che onerava il convenuto opposto di attivare la fase della mediazione entro 15 giorni, sarebbe stato 4 di 10 irregolarmente espletato in quanto: a) l'istanza di mediazione depositata dall'opposto in data #### sarebbe stata notificata a parte opponente solo in data ####; b) l'avv. #### avrebbe partecipato al procedimento di mediazione, anche in rappresentanza sostanziale della parte assistita, senza essere munito di procura speciale sostanziale con riferimento allo specifico oggetto della mediazione né essendo autorizzato a disporre dei diritti in contesa. #### è infondata.

Quanto al primo aspetto, l'opposto ha depositato l'istanza di mediazione entro il termine assegnato (####) e la notifica alla controparte è avvenuta in tempi ragionevoli (18.05.2023), consentendo il regolare svolgimento del primo incontro in data ####. Non si ravvisa quindi alcuna violazione che possa determinare l'improcedibilità della domanda.

Quanto al secondo profilo, dal verbale di mediazione emerge che il sig. #### era personalmente presente all'incontro di mediazione, seppur collegato da remoto presso lo studio del proprio difensore. Tale circostanza è espressamente attestata dal mediatore nel verbale, ove si dà atto che "il sig. #### è personalmente presente nel suo studio ma non disponendo di firma digitale non potrà firmare il presente verbale". #### di sottoscrivere digitalmente il verbale non inficia la validità della partecipazione personale della parte alla mediazione, essendo sufficiente che il verbale sia sottoscritto dal mediatore. Come correttamente evidenziato dalla difesa dell'opposto, il verbale di mediazione è infatti un atto del gestore del percorso, cioè del mediatore, e per la sua validità è sufficiente la sua firma. La procura rilasciata deve, inoltre, ritenersi idonea a legittimare la partecipazione del difensore al procedimento di mediazione, anche in rappresentanza della parte, in quanto manifesta la volontà del sig. #### di farsi rappresentare nel procedimento di mediazione in questione con conferimento al legale di ogni più ampio potere e facoltà di legge, nessuno escluso. La condizione di procedibilità deve quindi ritenersi validamente assolta, essendosi svolto un effettivo tentativo di mediazione con la partecipazione di entrambe le parti, assistite dai rispettivi difensori, nel rispetto delle finalità dell'istituto che mira a favorire la composizione stragiudiziale delle controversie.

2. Sull'onere della prova.

Come noto, costituisce ormai principio pacifico quello secondo cui "in tema di prova dell'inadempimento di un'obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o 5 di 10 legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento" (Cass. Sez. VI-I, 12 ottobre 2018, n. 25584, ordinanza; Id., Sez. III, 20 gennaio 2015, n. 826; Id., Sez. I, 15 luglio 2011, n. 15659 nonché #### n. 13533 del 2001).

3. Sul mancato pagamento dei canoni

Nel caso di specie, è pacifico e non contestato che l'opponente, prima del decreto ingiuntivo e del successivo atto di precetto, non aveva provveduto al pagamento dei canoni di locazione relativi ai mesi di luglio, agosto, settembre e ottobre 2022, come emerge dalla stessa opposizione e come già rilevato da questo #### nell'ordinanza del 21.04.2023 con cui è stata concessa la provvisoria

esecuzione del decreto ingiuntivo opposto. Solo a seguito della notifica dell'atto di precetto da parte dell'Avv. ### la parte opponente ha provveduto al versamento della somma dovuta in esecuzione del decreto ingiuntivo opposto. ### ha tentato di giustificare tale inadempimento invocando la risoluzione del contratto per gravi vizi della cosa locata ex art. 1578 c.c. e la compensazione con il deposito cauzionale versato. Tuttavia, entrambe le giustificazioni addotte non possono essere accolte per le seguenti ragioni.

In primo luogo, secondo il consolidato orientamento di questo Tribunale (sentenza n. 2183 del 19 dicembre 2023), la sospensione totale o parziale del pagamento del canone giustificata dall'asserita esistenza di vizi del bene locato, non conosciuti o conoscibili al momento della stipulazione del contratto di locazione o sopravvenuti, comunque non in grado di impedire il concreto godimento del bene locato, delinea un comportamento contrario ai principi di correttezza e buona fede.

Nel caso di specie, i presunti vizi lamentati dall'opponente (consumi energetici eccessivi rispetto a quanto certificato nell'### non hanno in alcun modo impedito il godimento dell'immobile, come dimostrato dal fatto che la conduttrice ha continuato ad utilizzarlo fino al rilascio. Peraltro, come emerso dalla CTU dell'### i maggiori consumi sono stati determinati sia dal fatto fisiologico che nel primo anno di vita un immobile consuma circa il 30% in più per l'asciugatura delle strutture, sia dall'utilizzo intensivo degli impianti da parte della conduttrice, come emerge dalle conversazioni ### prodotte in atti (doc. 3 opposto, non tempestivamente contestato) dalle quali risulta che la stessa chiedeva di "lasciare tutto acceso". In secondo luogo, questo stesso Tribunale ha più volte affermato (sentenza n. 1561 del 15 dicembre 2022) che in tema di locazione 6 di 10 deve escludersi l'eccezione di inadempimento del conduttore per i canoni, salvo il caso in cui la sospensione sia legittima in relazione all'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti con riguardo all'intero equilibrio del contratto e alla buona fede, nella specie solo in caso di un totale mancato godimento dell'immobile.

Nel caso in esame non solo non vi è stato alcun mancato godimento dell'immobile, ma addirittura i consumi energetici lamentati dall'opponente sono stati interamente sostenuti dal locatore, come dimostrato dal pagamento della fattura ### n. 4213889508 dell'08.04.2022 di ### (doc. 8 opposto). Pertanto, appare del tutto ingiustificata e contraria a buona fede la decisione unilaterale della conduttrice di sospendere il pagamento dei canoni.

Va inoltre rilevato che in assenza di un accordo fra le parti, il deposito cauzionale non poteva essere oggetto di compensazione con i canoni locatizi residui. Infatti, valeva ad escludere l'esigibilità del credito di restituzione del deposito cauzionale il solo fatto che il locatore vantasse ancora il pagamento dei canoni arretrati.

Peraltro, mette conto evidenziare che l'opponente ha rilasciato l'immobile senza neppure rispettare il termine di preavviso contrattualmente previsto, limitandosi ad inviare le chiavi tramite raccomandata al difensore del locatore. Sul punto, come affermato dal Tribunale di Roma (sentenza n. 4961/2020), l'invio delle chiavi a mezzo raccomandata non costituisce valida riconsegna dell'immobile, dovendo questa avvenire in contraddittorio per consentire al locatore di verificare lo stato dei luoghi.

In conclusione, il mancato pagamento dei canoni da parte dell'opponente costituisce inadempimento grave e ingiustificato delle obbligazioni contrattuali, non potendo trovare alcuna giustificazione né nei vizi dell'immobile (in quanto non tali da impedire l'uso della "res" locata), né nella compensazione con il deposito cauzionale (mai concordata), né tanto meno nella asserita risoluzione unilaterale del contratto (inefficace in quanto non rispettosa delle forme e dei termini di legge).

4. Sui vizi dell'immobile e sulla loro incidenza sull'obbligazione di pagamento dei canoni ### espletata dall'### emergono alcune difformità dell'immobile e degli impianti rispetto a quanto certificato nell'APE allegato al contratto di locazione, che tuttavia non sono tali da giustificare la sospensione totale del pagamento dei canoni operata unilateralmente dalla conduttrice.

In particolare, il CTU ha accertato: 7 di 10 a) Quanto alle strutture opache: - Il muro della scala nella zona della gelosia non è coibentato come indicato nella legge 10, - Il muro di confine con l'autorimessa e la cantina non è coibentato come da legge 10, - Non è stato risolto il ponte termico

delle finestre, - Non è stato risolto il ponte termico tramezze pavimento piano terra, - ### nell'intercapedine è di 8 cm, b) ### agli impianti: - La temperatura di cut off della pompa di calore non corrispondeva a quanto previsto in progettazione, - ### calda sanitaria era prodotta solo dalla caldaia e non anche dalla pompa di calore come previsto, - ### fotovoltaico non era funzionante nel periodo gennaio-luglio 2022, ### difformità hanno determinato consumi energetici superiori rispetto a quelli certificati nell'### quantificati dal CTU in: - 2.242,64 kWh/anno per la minor efficienza dell'involucro, - 6.854,01 kWh/anno per la regolazione dell'impianto e il non funzionamento del fotovoltaico.

In termini economici, secondo la ### - La minor efficienza dell'involucro ha comportato maggiori costi per ### - Il mancato funzionamento del fotovoltaico ha determinato un mancato risparmio di ### Tuttavia, come evidenziato dal ### una parte dei maggiori consumi (circa il 30%) è fisiologicamente dovuta al fatto che nel primo anno di vita un immobile consuma di più per l'asciugatura delle strutture, circostanza di cui l'APE non tiene conto trattandosi di calcolo standard fatto sull'edificio abitato.

Le difformità riscontrate, pur costituendo vizi della cosa locata ai sensi dell'art. 1578 c.c. in quanto incidenti sull'efficienza energetica dell'immobile, non sono tali da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale.

Infatti: 1) l'immobile è rimasto perfettamente abitabile e la conduttrice ne ha effettivamente goduto fino al rilascio, 2) i maggiori consumi sono stati interamente sostenuti dal locatore, come dimostrato dal pagamento della fattura ### n. 4213889508 dell'08.04.2022 di ### di 10 3) i tecnici intervenuti su richiesta della conduttrice non hanno riscontrato anomalie negli impianti, 4) l'incremento dei consumi è in parte fisiologico trattandosi di immobile di nuova costruzione.

In tale situazione, secondo il consolidato orientamento di questo Tribunale (sentenza n. 2183 del 19 dicembre 2023), la sospensione totale del pagamento dei canoni operata unilateralmente dalla conduttrice si pone in contrasto con i principi di correttezza e buona fede, non essendovi una proporzione tra l'inadempimento del locatore (consistito nel consegnare un immobile con prestazioni energetiche inferiori a quelle certificate) e quello della conduttrice (consistito nel totale inadempimento dell'obbligazione principale di pagamento dei canoni).

La conduttrice avrebbe potuto: - chiedere giudizialmente la riduzione del canone in proporzione alla minor efficienza energetica dell'immobile - agire per il risarcimento dei maggiori costi sostenuti (peraltro nella specie non documentati essendo state le utenze pagate dal locatore) - recedere dal contratto nel rispetto del termine di preavviso.

Non poteva invece, come ha fatto, sospendere unilateralmente e integralmente il pagamento dei canoni (peraltro riferiti per lo più a mensilità estive) continuando a godere dell'immobile, in quanto tale comportamento ha alterato il sinallagma contrattuale determinando uno squilibrio tra le prestazioni delle parti.

La risoluzione per gravi vizi ex art. 1578 c.c., intimata in via stragiudiziale, deve pertanto ritenersi illegittima, poiché non supportata da un grave inadempimento del locatore, valutato alla luce di tutte le circostanze sopra descritte.

Parimenti, non può essere accolta la domanda di risoluzione giudiziale del contratto, per difetto di interesse del ricorrente, essendo già avvenuto il rilascio dell'immobile nell'ottobre 2022 e, comunque, difettando nel caso di specie i presupposti di legge.

Va quindi respinta anche la domanda di risarcimento del danno proposta dall'opponente in relazione ai presunti maggiori costi energetici sostenuti durante il periodo di locazione. ### documentazione prodotta (doc. 8 del fascicolo opposto) risulta, peraltro, che le fatture relative ai consumi energetici sono state interamente saldate dal locatore, il quale si è accollato tali oneri pur essendo contrattualmente a carico della conduttrice. 9 di 10 Inoltre, non è stata neppure fornita alcuna prova documentale da parte dell'opponente circa l'effettiva sopportazione di spese aggiuntive dovute alla "necessità di reperire un'altra abitazione in locazione e di affrontare un ulteriore trasloco".

In definitiva, la somma oggetto del decreto ingiuntivo opposto, già versata nel corso del presente giudizio, risulta dovuta; pertanto, il provvedimento impugnato deve essere confermato. 5. Sulla domanda di restituzione del deposito cauzionale.

Deve ora essere esaminata la domanda dell'opponente volta ad ottenere la restituzione delle somme versate a titolo di deposito cauzionale.

Con riguardo a tale domanda deve prendersi atto che la Suprema Corte statuisce che “In materia di locazione, l'obbligazione del locatore di restituire al conduttore il deposito cauzionale dal medesimo versato in relazione gli 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, ### III, sen. n. 9442/2010).

In merito alla quantificazione del deposito cauzionale, dall'esame del contratto di locazione emerge che lo stesso era stato pattuito in ### pari a tre mensilità del canone concordato di ### mensili, come espressamente previsto all'art. 8) del contratto stesso, nel quale si dà espressamente atto dell'intervenuto versamento di tale somma in favore del locatore.

Alla luce di quanto esposto, in assenza di allegazioni e prove da parte del locatore riguardanti eventuali danni all'immobile o altre circostanze idonee a giustificare il trattenimento del deposito cauzionale, risultando ad oggi i canoni già versati in attuazione del decreto ingiuntivo, deve ritenersi fondata la domanda avanzata dall'opponente per la restituzione dell'importo di ### oltre agli interessi legali dalla data del versamento sino all'effettivo soddisfo. 6. Sulle spese di lite.

Le spese del presente giudizio di opposizione devono essere integralmente compensate tra le parti, in ragione della reciproca soccombenza, mentre restano a carico di parte opponente le spese della fase monitoria come liquidate in decreto ingiuntivo. Le spese della ctu, come liquidate in corso di causa, sono poste a carico delle parti in misura paritetica nei rapporti interni. 10 di 10

P.Q.M.

Il Tribunale di ### definitivamente pronunciando nella causa di opposizione a decreto ingiuntivo promossa da ### contro ### ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) Respinge l'eccezione di improcedibilità formulata dall'opponente;
- 2) Rietta l'opposizione e per l'effetto conferma il decreto ingiuntivo n. 2654/2022 emesso dal Tribunale di ### in data ### già dichiarato esecutivo, anche nella parte relativa alle spese, dandosi atto dell'avvenuto versamento delle somme ingiunte;
- 3) Accoglie la domanda di restituzione del deposito cauzionale e per l'effetto condanna ### a corrispondere in favore di ### la somma di ### oltre interessi legali dalla data del versamento del deposito sino al soddisfo;
- 4) Compensa integralmente tra le parti le spese del presente giudizio;
- 5) Pone definitivamente le spese di c.t.u., come liquidate in corso di causa, a carico delle parti in misura paritetica nei rapporti interni. ### resa ex art. 429 c.p.c. ### 21 gennaio 2025 ..."