

Corte appello Roma sez. VII, 23/04/2025, n.2498

Fatto

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con sentenza n. 1347/2021 nel procedimento Rg.1330/21 , rito locativo, avente ad oggetto restituzione importo lavori e ripetizione canoni, il Tribunale di Roma ha emesso il seguente dispositivo: «• Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando sulla domanda avanzata cos' - provvede: respinge la domanda attorea, condanna parte attrice ricorrente alla rifusione delle spese di questa fase di giudizio in favore di parte costituita, determinate in - 5.000,00 onnicomprensive oltre IVA, CPA e rimborso spese generali del 15%; Roma 25.01.2021»³ .

Il procedimento di primo grado aveva il seguente svolgimento : «• Con ricorso depositato il 11/09/2019 e decreto di fissazione dell'udienza del 25/09/2019 il Sig. Parte_1 conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale civile di Roma la Sig.ra CP_1 per ivi sentir: 1) determinare nella misura di - 40.800,00 l'importo complessivo dei canoni legali che il ricorrente avrebbe dovuto corrispondere alla locatrice CP_1 , per il periodo giugno 2012 - gennaio 2019; 2) dichiarare la nullità di qualsiasi patto e accordo extracontrattuale relativo alla locazione del 01.01.2012, nonché di eventuali contratti di locazione intercorsi tra le stesse parti ed aventi lo stesso oggetto; 3) accertare che la locatrice aveva illegittimamente percepito la maggior somma di - 13.600,00 a titolo di canone per la locazione e per l'effetto condannare la stessa alla restituzione della predetta somma o quella maggiore o minore accertata in corso di causa; 4) condannare la locatrice CP_1 alla rifusione, in favore dell'istante, delle somme anticipate dallo stesso per la ristrutturazione dell'immobile locato e pari ad - 15.100,00, oltre interessi legali. Deduceva il Pt_1 che le parti avrebbero dovuto concludere un contratto di locazione avente per oggetto l'immobile di proprietà della Sig.ra CP_1 , sito in Roma alla Via M.; immobile che, per necessità, per essere idoneo e funzionale alla locazione, di opere di ristrutturazione e che pertanto le parti concordavano verbalmente che i costi necessari per la ristrutturazione, pari ad - 19.100,00 (comprensivi dell'importo per la realizzazione degli impianti e di ristrutturazione del bagno), sarebbero stati sostenuti dal Pt_1 con l'accordo che le somme da lui anticipate sarebbero state compensate in seguito con i canoni della locazione o in alternativa rimborsati dalla locatrice al conduttore. In ragione delle intercorse pattuizioni, pertanto, il Pt_1 eseguiva i lavori, utilizzando la ditta Nova Restauri di U.R., .. che emetteva regolari fatture. I lavori prevedevano non solo la pitturazione dell'intero appartamento, ma la rifazione dell'impianto elettrico (non a norma), dell'impianto idraulico e di riscaldamento. Conclusi i lavori, quindi, nel mese di gennaio 2012 le odierne controparti sottoscrivevano il contratto di locazione che prevedeva un canone mensile di - 600,00, di fatto inferiore a quello preteso e percepito per diverso tempo dalla Sig.ra CP_1 pari ad - 800,00. Canoni che inizialmente, specificatamente per i primi cinque mesi, venivano compensati con i costi sostenuti dal conduttore per la ristrutturazione. Compensazione che venne sospesa su volontà della Sig.ra

CP_1 che manifestava di voler rimborsare i costi dei lavori ratealmente in base alle proprie disponibilità finanziarie. La Sig.ra CP_1 si costituiva in giudizio in data 24/01/2020, contestando i fatti per come rappresentati dall'istante e precisando che i costi per le opere di ristrutturazione concordate per il bagno erano pari ad € 4.075,00, da ella poi rimborsati con i primi cinque canoni di locazione, mentre non erano stati autorizzati altri lavori.

Inoltre precisava che il canone versato pari ad € 800,00, era superiore a quello contrattualmente pattuito (€ 600,00) ma in quanto comprendeva un accordo di comodato oneroso (verbale) di un secondo immobile, nello specifico una soffitta.

Il Tribunale non ammetteva le richieste istruttorie formulate dal Pt_1 (richiesta di tre prove testimoniali) ed all'udienza del 25.1.2021 procedeva, secondo il rito delle locazioni, alla lettura e pubblicazione della sentenza.

Seguiva sentenza gravata.

Parte_1 proponeva gravame avverso detta sentenza contestandola sotto diversi profili e chiedendone la riforma con vittoria delle spese del doppio grado del giudizio.

Si costituiva Controparte_1 che impugnava l'atto d'appello chiedendone il rigetto infondato in fatto e diritto con vittoria di spese. Con decreto del 03.06.2021 veniva fissata l'udienza del 23/07/2021 per la trattazione e con ordinanza del 30.09.2021 veniva fissata l'udienza di discussione del 24.11.2021, successivamente rinviata all'udienza del 16.04.2025.

Le parti hanno precisato le conclusioni, ex art.127 ter c.p.c., all'udienza del 09.04.2025 fissata ai sensi dell'art. 437 e 447 bis cod. proc. civ., riservandosi all'esito per i provvedimenti conseguenziali.

L'appello è articolato nei seguenti motivi.

Â§.1- Violazione e falsa applicazione dell'art 1803 c.c. - Comodato oneroso - dissimulazione della locazione;

Â§.2- Rimborso delle spese di ristrutturazione;

Â§.3- Violazione degli artt.111, comma 6, della Costituzione e 132 c.p.c. - difetto di motivazione;

Â§.4- Vizio del provvedimento impugnato per mancata ammissione dei mezzi istruttori.

La Corte così ragiona

In ordine alla richiesta di rimborso dei lavori di ristrutturazione eseguiti dal Pt_1 ritiene la Corte di riportarsi all'orientamento della Cassazione Sez. 6 3, Ordinanza n. 18667 del 09/06/2022 : "Il conduttore che agisca in giudizio per il rimborso delle spese sostenute per l'esecuzione di opere eccedenti l'ordinaria manutenzione " tenuto a provare l'avvenuta esecuzione dei lavori, la necessit  degli stessi per assicurare che la cosa locata possa essere utilizzata per l'uso pattuito e la relativa quantificazione, nonch  di aver avvisato il locatore ovvero che questi sia rimasto inerte rispetto alla sollecitazione all'adempimento dell'obbligo di fare su di lui gravante; compete, invece, al locatore che eccepisca l'avvenuta conclusione di un patto per la corrispondente riduzione del canone l'onere di dimostrare che l'obbligazione restitutoria risulti gi  estinta mediante la concessione di tale riduzione".

Osserva inoltre che l'art. 11 del contratto di locazione del 09.01.2012 prevedeva che: "Il conduttore non potr  apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione al locale locato ed alla sua destinazione o agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del locatore"; consenso che non risulta in alcun modo concesso; se non per i lavori di ristrutturazione del bagno, come da comunicazione a mezzo raccomandata del 27.04.2012 con cui il Pt_1 informava dell'avvenuta esecuzione dei lavori a cui seguiva l'autorizzazione da parte della locatrice a detrarre le somme dai primi cinque canoni di locazione.

A conferma di ci  nel contratto di rinnovo della locazione del 14/10/2016 le parti nulla hanno stabilito, la stessa parte conduttrice non ha fatto alcuna richiesta di riconoscimento per i lavori eseguiti.

Non vi   prova dello stato dell'immobile in data antecedente alla stipula del contratto di locazione e quindi della necessit  di eseguire lavori.

Il motivo d'appello va disatteso.

In ordine all'azione, formulata dal Pt_1 di ripetizione di somme per l'importo da questi versato da questi di   200,00, in aggiunta al canone convenuto di   600,00, da giugno 2012 a gennaio 2019 per   13.600,00,   stato documentalmente accertato che i contratti di locazione non prevedevano l'utilizzo del lastrico solare e relativa soffitta; che l'importo aggiuntivo di   200,00 era stato corrisposto per l'utilizzo della soffitta esistente sul lastrico di propriet  della CP_1 .

Il Tribunale, accogliendo la tesi del patrocino della CP_1, ha configurato l'utilizzo del lastrico solare e soffitta come contratto di comodato oneroso, mentre ritiene il Collegio ritiene che vada sempre inquadrato nella figura della locazione, trattandosi un'unit  accessoria all'immobile oggetto del contratto principale.

In ordine all'eccezione nullit  del contratto per carenza di sottoscrizione e registrazione, ritiene la Corte di riportarsi all'orientamento della Cassazione sentenza del 09/04/2021 n.9475 che ha

affermato che il contratto di locazione concluso in forma verbale e non registrato, salvo un'unica eccezione, Ã" affetto da nullitÃ relativa di protezione che puÃ² essere sollevata solo dal conduttore e non Ã" rilevabile d'ufficio dal giudice; in tal senso con Ordinanza n.32696 del 16.12.2024 la Cassazione ha stabilito: "In materia contrattuale, la mancanza di una causa acquirendi a qualunque titolo accertata determina la possibilitÃ di avvalersi dell'azione di ripetizione dell'indebito anche quando la controprestazione non sia a propria volta ripetibile, stante l'eccezionalità, e conseguente non estensibilitÃ, delle ipotesi legislative di irripetibilitÃ delle prestazioni eseguite, potendo ottenersi, in tali casi, la reintegrazione dello squilibrio economico determinatosi tra le parti attraverso la diversa azione ex art. 2041 c.c., nei limiti di operativitÃ della stessa. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che aveva rigettato la domanda del conduttore di restituzione dei canoni versati in base ad un contratto di locazione dichiarato nullo perchÃ© privo della forma scritta e non registrato, dando rilievo al profilo dell'ingiustificato arricchimento del conduttore in difetto di domanda o eccezione riconvenzionale ex art. 2041 c.c. da proporsi da parte del locatore convenuto, rimasto contumace)".

La domanda di ripetizione, in riforma dell'appellata sentenza, va dunque accolta nei limiti della prova raggiunta dei versamenti effettuati dal Pt_1 per l'importo indicato da luglio 2012 a febbraio 2013 di € 1.600,00, mentre la parte locatrice ha dichiarato che tali somme le sono state corrisposte da gennaio 2012 a febbraio 2013 per circa 14 mesi, quindi per un totale complessivo di € 2.800,00.

La Corte ritiene che va disposta la restituzione, da parte di Parte_2 [€], dell'importo di € 2.800,00 a favore del conduttore Pt_1 [€] oltre interessi dal 25.01.2021, data della pubblicazione della sentenza di primo grado.

I rimanenti motivi vanno assorbiti.

Osserva il Collegio che, in caso di riforma in tutto o in parte della sentenza impugnata, occorre provvedere alla diversa attribuzione delle spese di lite in quanto il relativo onere deve essere attribuito e ripartito in relazione all'esito complessivo della lite e non in base al singolo grado.

Atteso il parziale accoglimento dell'appello e la parziale soccombenza dell'appellata, Controparte_1, sulla domanda di ripetizione dei canoni formulata da Controparte_2, la Corte ritiene di compensare tra le parti il 50% delle spese di entrambi i gradi del giudizio, atteso anche il maggior valore della domanda per i lavori di ristrutturazione, condannando l'appellante Parte_1, maggiormente soccombente, al pagamento del residuo 50% a favore della Controparte_1.

Le spese del presente grado del giudizio vengono liquidate per l'intero, secondo il DM 147/22, il valore della causa € 15.000,00, gli scritti difensivi, la non particolare complessitÃ della questione giuridica trattata, in € 2.906,00, oltre € 190,00 per spese ed il 15% per spese

generali, IVA se dovuta, C.P.A come per legge mentre quelle di primo grado per l'intero in € 2.738,00, oltre € 150,00 ed il 15% per spese generali, IVA se dovuta, C.P.A con la condanna di Parte_1 , come in atti, al pagamento a favore di Controparte_1 .

P.Q.M.

La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Parte_1 nei confronti di Controparte_1 avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 1347/2021, così provvede:

- a) In parziale riforma della sentenza gravata ed in parziale accoglimento dell'atto d'appello, come in motivazione, condanna Controparte_1 alla restituzione a favore di Parte_1 dell'importo di € 2.800,00 oltre interessi come per legge dal 25.01.2021 al soddisfo;
- b) Compensa tra le parti il 50% delle spese di lite per entrambi i gradi del giudizio.
- c) Condanna Parte_1 alla refusione in favore di CP_1 [€] del residuo del 50% delle spese di lite che per questa fase di giudizio sono state liquidate per l'intero in € 2.906,00 oltre € 190,00 per spese ed il 15% per spese generali, IVA se dovuta, C.P.A come per legge; mentre per il primo grado liquidate per l'intero in € 2.738,00, oltre € 150,00 ed il 15% per spese generali, IVA se dovuta, C.P.A.

Così deciso nella camera di consiglio della 7^{Â°} SEZIONE, in data 16/04/2025.

Campi meta

Massima :

La locazione stipulata verbalmente e non registrata Ã affetta da nullitÃ relativa di protezione, eccezionale unicamente dal conduttore e non rilevabile d'ufficio dal giudice.

Conseguentemente, attesa la natura eccezionale e non suscettibile di estensione delle ipotesi normativamente previste di irripetibilitÃ delle prestazioni eseguite, il conduttore puÃ esercitare l'azione di ripetizione dell'indebito anche qualora la controprestazione risulti irripetibile. Nonostante ciÃ, la relativa richiesta puÃ essere accolta nei soli limiti in cui risulti fornita idonea prova dell'avvenuto esborso da parte del conduttore.

Supporto Alla Lettura :

Locazione

La locazione (o affitto) viene definita come quel contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile, per un determinato periodo di tempo, dietro pagamento di un corrispettivo concordato tra le parti (art. 1571 c.c.). Il contratto di locazione ad uso abitativo Ã quel particolare tipo di locazione avente ad oggetto immobili che siano locati allo scopo di essere abitati dal conduttore o dalla sua famiglia. Trova la propria disciplina nella legge 431/1998 e, limitatamente agli articoli non abrogati, nella legge 392/1978.

La locazione di immobili ad uso abitativo puÃ essere oggetto di varie forme contrattuali, in base alle intenzioni ed esigenze del conduttore e del locatore, sull'unitÃ abitativa. Le diverse possibilitÃ di pattuizione possono essere cosÃ riassunte: locazione a canone libero (durata anni 4+4); locazione a canone concordato (durata anni 3+2); locazione per studenti universitari (durata da 6 a 36 mesi); locazione a uso transitorio (durata da 1 a 18 mesi). La normativa delle locazioni immobili ad uso commerciale Ã prevista dall'art. 27 L. 392/1978 e prevede una durata minima di 6 anni, con rinnovo automatico di altri 6 e una durata massima di 30 anni. La durata della locazione Ã elevata a 9 anni per gli immobili a destinazione alberghiera come pensioni, locande o alberghi.