



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Tribunale di Arezzo

Sezione Civile

Nella persona del giudice dott.ssa Carmela Labella ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di 1° grado iscritta al n. 2495 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2020 e trattenuta in decisione all'esito dell'udienza cartolare del 17.10.2024 e vertente

tra

Parte_1, **in proprio ed in qualità di erede di** *Persona_1*
[...] **e di** *Persona_2* – deceduti nelle more del giudizio -,
elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. [redacted] che lo
rappresenta e difende, come da procura in atti;

PARTE ATTRICE

contro

Controparte_1, quale titolare e legale rappresentante della omonima ditta
individuale, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. [redacted]
[redacted] che la rappresenta e difende, come da procura in atti;

PARTE CONVENUTA

CONCLUSIONI

All'esito dell'udienza cartolare del 16.10.2024,
l'Avv. [redacted] per *Parte_1* - in proprio ed in qualità
di erede di *Persona_1* e di *Persona_2* -, conclude come
segue: “(...) *insistendo in tutte le richieste istruttorie formulate in sede di memoria
integrativa e richiamandomi a tutti i precedenti scritti difensivi depositati contestando
tutte le eccezioni pretestuose formulate da controparte (già contestate con la memoria
di replica depositata), si precisa le conclusioni come segue (...)*”; segnatamente,

conclude come segue: “(...) voglia l’Ill.mo Sig. Giudice adito, contrariis rejectis, - accertare e dichiarare l’inadempimento della conduttrice in ordine all’obbligo di ripristino dell’immobile allo stato originario; -accertare e dichiarare che i costi necessari per le opere di ripristino dell’immobile ammontano ad € 19.250,00 oltre IVA e (quanto ai compensi del Geom. Pt_2 oneri previdenziali, nonché spese per pratiche amministrative Comunali (al netto del deposito cauzionale di € 2.850,00); -accertare e dichiarare che la morosità per mancato pagamento dei canoni locatizi ammonta ad € 11.400,00 oltre interessi legali e per l’effetto previa dichiarazione di risoluzione del contratto locatizio, condannare la Sig.ra Controparte_1 titolare dell’omonima ditta individuale, al pagamento in favore dei Sig.ri Parte_1 in proprio e quale erede dei Signori Persona_1 e Persona_2 della somma di € 11.400,00 a titolo di canoni locatizi scaduti e di € 19.250,00, oltre IVA e (quanto ai compensi del Geom. Pt_2 oneri previdenziali, nonché spese per pratiche amministrative Comunali, a titolo di risarcimento del danno per omesso ripristino dell’immobile. Con vittoria di spese e competenze di lite, nonché per quelle inerenti la mediazione obbligatoria (...); l’Avv. [redacted] per Controparte_1, conclude come segue: “(...) voglia l’Ecc.mo Tribunale di Arezzo, contrariis rejectis: Nel rito Dichiarare la domanda attorea del Sig. Parte_1 improcedibile per la mancata partecipazione alla mediazione con valida procura sostanziale notarile e per la mancata adesione alla mediazione (V. verbale mediazione doc. 5 fascicolo CP_1). Voglia comunque, il Tribunale chiamare il CTU a chiarimenti come aveva già disposto nel verbale dell’udienza cartolare del 15/02/2022: “ Rinvia la causa all’udienza del 18 Ottobre 2022 ore 10,30; disponendo sin d’ora la comparizione del CTU per detta udienza.”, per i motivi di cui alle osservazioni avanzate da parte convenuta alla CTU e riportate nella CTU definitiva, e sinteticamente, anche nelle note scritte depositate dalla CP_1 in data 01/06/2023. Nel merito Voglia il Tribunale di Arezzo respingere le domande della parte intimante – opposta perché infondate e comunque non provate ed, in accoglimento della domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta CP_1 [...] con la memoria difensiva integrativa autorizzata contenente domanda riconvenzionale depositata in data 11/2/21 condannare il Sig. Parte_1 quale erede intervenuto di Persona_2 e Persona_1 ed in proprio, al

pagamento in favore della Sig.ra *Controparte_1* della somma di € 11.653,51. Con vittoria di spese e competenze di causa (...)"

FATTO E DIRITTO

Con atto di intimazione di sfratto per morosità ad uso commerciale, ex art. 658 c.p.c., e contestuale citazione per la convalida, depositato nel procedimento n. 1942/2020 R.G. e ritualmente notificato, *Parte_1* *Persona_1* [...] e *Persona_2* esponevano di essere proprietari di una unità immobiliare ad uso commerciale ubicata in Castiglion Fiorentino (AR), composta da unico un locale ed accessori, sita in Via [redacted] distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino al foglio [redacted] p.lla n. 1478 sub. 2) e sub. 3), oltre al magazzino posto al piano interrato; che, detto immobile, era stato concesso in locazione alla ditta individuale [redacted] con contratto del 01.02.2016, registrato in data 18.02.2016 (cfr. all.to n. 1 all'atto introduttivo); che le parti avevano convenuto il pagamento di un canone annuale di euro 11.400,00, da corrispondere in rate mensili anticipate, pari ad euro 950,00 ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese a partire dal mese di aprile 2016; che, inoltre, il contratto in parola prevedeva l'aggiornamento del canone di locazione ogni anno, nella misura del 75% della variazione accertata dell'indice ISTAT; che, a dire di essi esponenti, la ditta individuale conduttrice si era resa morosa per il pagamento dei canoni di locazione, relativamente ai mesi di gennaio, febbraio, aprile, maggio, giugno e luglio 2020, per l'importo di complessivi euro 5.700,00; che, pertanto, il mancato pagamento dei canoni di locazione, essendo superiore a due mensilità, a dire di essi esponenti, costituiva, di per sé, grave inadempimento contrattuale. Tutto ciò premesso, *Parte_1*, *Persona_1* e *Persona_2* intimavano sfratto per morosità alla ditta individuale [redacted] e contestualmente citavano in giudizio la ditta individuale *Controparte_1*, al fine di veder accolte le seguenti conclusioni: "(...) voglia l'Ill.mo Giudice adito 1) Convalidare l'intimazione di sfratto per morosità con conseguente ordine di restituzione dell'immobile posto in Castiglion Fiorentino (AR) Via [redacted] ed ordinare al Cancelliere di apporre la formula esecutiva. 2) Emettere decreto ingiuntivo immediatamente e provvisoriamente esecutivo, a suo carico, per l'ammontare dei canoni scaduti e non versati pari ad € 5.700,00 e da

scadere fino all'esecuzione effettiva dello sfratto oltre interessi moratori dal dì del dovuto al saldo, spese e competenze professionali relative alla presente intimazione e all'emittenda ingiunzione; 3) In caso di opposizione pronunciare ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. e per l'effetto si chiede di disporre il mutamento del rito ai sensi del combinato disposto degli artt. 667 e 426 c.p.c. per il proseguo del giudizio nelle forme del rito speciale concedendo termine per il deposito delle memorie integrative; 4) Dichiarare in ogni caso risolto il contratto di locazione dell'unità abitativa di cui in premessa per il grave inadempimento perpetrato dal conduttore, con condanna del medesimo al rilascio. 5) Condannare, infine la convenuta al pagamento delle spese, diritti ed onorari della presente procedura di sfratto; 6) Con riserva di proporre separato giudizio per eventuali danni risarcitori al momento del rilascio del bene locato ai sensi dell'art. 1590 c.c. e per quelli derivanti dalla ritardata restituzione dell'immobile ex art. 1591 c.c.; 7) Con vittoria di spese e competenze professionali oltre rimborso forfettario e cap come per legge. (...)"

Con comparsa depositata in data 05.10.2020 nel procedimento n. 1942/2020 R.G., si costituiva *Controparte_1* e chiedeva il rigetto della domanda, perché infondata in fatto ed in diritto, con ogni conseguenza anche in ordine alle spese del giudizio. Segnatamente, essa convenuta, relativamente all'intimazione di sfratto per morosità, deduceva che, nel novembre del 2019, i locatori avevano chiesto ad essa *CP_1* di poter prelevare la caldaia dai locali locati, per poterla trasferire in un altro appartamento di loro proprietà; che essa esponente aveva acconsentito a quanto richiesto, con l'accordo che i locatori avrebbero rifatto completamente l'impianto elettrico, il quale non era a norma, e l'impianto di riscaldamento; che, a dire di essa *CP_1* i locatori non avevano rispettato quanto pattuito e che, dunque, essa esponente aveva dovuto rifare completamente l'impianto elettrico e quello di riscaldamento, a proprie spese, senza che i locatori avessero poi provveduto a rimborsarle le predette spese; che, inoltre, la ditta *██████████* aveva ordinato ai propri delle merce, per l'importo complessivo di euro 50.000,00, e che, pur avendo dovuto provvedere al pagamento di detta merce, si era trovata nell'impossibilità di venderla, a causa della chiusura forzata del negozio dovuta al Covid 19; che, anche dopo la riapertura del negozio – avvenuta nel maggio 2020 -, essendo saltate tutte le cerimonie – le quali risultavano vietate per legge -, era stato impossibile vendere la merce

primaverile; che, pertanto, essa **CP_1** dopo aver provveduto al pagamento del canone di locazione relativo alla mensilità di marzo 2020, aveva chiesto ai locatori una riduzione del canone d'affitto; che, tuttavia, al predetta richiesta aveva avuto un esito negativo; che, successivamente, in data 19.06.2020, essa **CP_1** aveva reso noto alla controparte che, a seguito del nuovo Decreto Legge relativo agli affitti, era propria intenzione pagare immediatamente le mensilità di aprile e maggio 2020, cedendo ai locatori il credito d'imposta previsto in detto decreto; che, anche tale richiesta, aveva avuto esito negativo, come risultante dalla intimazione di sfratto notificata; che, inoltre, essa esponente contestava espressamente di non aver provveduto al versamento del canone relativo ai mesi di gennaio e febbraio 2030, atteso che, in relazione a tale mensilità, le parti avevano concordato che tale importo avrebbe dovuto essere compensato con il rimborso delle spese sostenute da essa **CP_1** per il rifacimento degli impianti elettrico e di riscaldamento; che, a dire di essa esponente, il rifiuto della controparte di rinegoziare e di riduzione i canoni a causa della pandemia Covid 19 risultava illegittimo e violava l'obbligo di buona fede di cui all'art. 1375 c.c.; che, infatti, i locatori erano al corrente della chiusura forzata per legge del negozio di essa **CP_1** e che, dunque, a dire di essa esponente, l'inadempimento al pagamento dei canoni di locazione successivi al mese di marzo 2020 non era stato determinato da colpa di essa conduttrice, la quale si era trovata, per causa di forza maggiore, nell'impossibilità di onorare il contratto; che, comunque, essa **CP_1** comunque, chiedeva di dichiarare la risoluzione del contratto di locazione, ex art. 1467 c.c., in quanto il pagamento dell'affitto era divenuto eccessivamente oneroso per il verificarsi di avvenimenti straordinari ed imprevedibili; che, in via subordinata, essa **CP_1** chiedeva, in ogni caso, di ridurre, in via equitativa, la somma dei canoni di locazione ancora da pagare, in forza della sopravvenuta pandemia del Covid 19, ovvero di un evento del tutto straordinario ed imprevedibile, che non era stato preso in considerazione dalle parti al momento della stipula del contratto di locazione. Tutto ciò premesso, **Controparte_1** concludeva come segue: *“(...) in via preliminare Perché gli venga concesso un rinvio per poter partecipare alla udienza, stante il suo ricovero all'Ospedale San Donato di Arezzo per parto (V. doccc. 1,2 e 3 certificati medici). Nel merito In via principale Chiede la risoluzione del contratto di locazione ex art. 1467 C.C. con gli effetti di cui all'art. 1458 C.C. per la sopravvenuta, eccessiva onerosità del*

contratto di locazione ed il mancato rispetto da parte dei locatori dei criteri di buona fede e correttezza contrattuale ex art. 1375 C.C. In via subordinata Chiede la riduzione in via equitativa dei canoni di locazione ancora da pagare: 1)Detraendo tutte le spese sostenute dalla conduttrice per il rifacimento degli impianti elettrici e di riscaldamento; 2)Riducendo comunque per i mesi di aprile e successivi l'importo dei canoni di locazione in forza della pandemia COVID-19 che ha determinato per legge la chiusura del negozio della Sig.ra CP_1 con conseguente impossibilità di vendere la merce della primavera già ricevuta e pagata ai fornitori (...)".

Nell'ambito del procedimento n. 1942/2020 R.G., all'udienza del 09.10.2020, veniva ordinato, ex art 665 c.p.c., il rilascio dell'immobile libero e vacuo da persone e cose – fissando, per il rilascio, la data del 15 gennaio 2021 – e veniva ordinato il mutamento del rito, ex art 667 c.p.c...

Instaurato il presente giudizio n. 2495/2020 R.G. – a seguito del mutamento del rito –, veniva assegnato alle parti un termine alle parti per il deposito di memorie integrative.

Con memoria integrativa depositata nel presente giudizio in data 12.02.2021, la parte attrice concludeva come segue: *"(...) voglia l'Ill.mo Sig. Giudice adito, contrariis rejectis, - accertare e dichiarare l'inadempimento della conduttrice in ordine all'obbligo di ripristino dell'immobile allo stato originario - accertare e dichiarare che i costi necessari per le opere di ripristino dell'immobile ammontano ad € 19.250,00, oltre IVA e (quanto ai compensi del Geom. Pt_2 oneri previdenziali, nonché spese per pratiche amministrative Comunali (al netto del deposito cauzionale di € 2.850,00) - accertare e dichiarare che la morosità per mancato pagamento dei canoni locatizi ammonta ad € 11.400,00, oltre interessi legali e per l'effetto Previa dichiarazione di risoluzione del contratto locatizio, condannare la Sig.ra Controparte_1 titolare dell'omonima ditta individuale, al pagamento in favore dei Sig.ri Parte_1 Persona_1 e Persona_2 della somma di € 11.400,00, a titolo di canoni locatizi scaduti e di € 19.250,00, oltre IVA e (quanto ai compensi del Geom. Pt_2 oneri previdenziali, nonché spese per pratiche amministrative Comunali. , a titolo di risarcimento del danno per omesso ripristino dell'immobile. Con vittoria di spese e competenze di lite, nonché per quelle inerenti la fase di convalida locatizia e di mediazione obbligatoria (...).*

Con memoria integrativa depositata nel presente giudizio in data 11.02.2021, la parte convenuta concludeva come segue: “(...) voglia l’Ill.mo Tribunale di Arezzo, contrariis rejectis, In via preliminare a) dichiarare l’improcedibilità della domanda da parte degli intimanti – opposti, in quanto gli stessi non hanno aderito alla mediazione delegata dal Giudice (V. verbale negativo di mediazione prodotto da controparte e che qui si riproduce quale documento n. 5). b) ex art. 418 c.p.c. a modifica del decreto di cui al secondo comma dell’art. 415 c.p.c., voglia pronunciare, non oltre 5 giorni, un nuovo decreto per la fissazione dell’udienza. Nel merito Respingere tutte le domande della parte intimante – opposta ed in accoglimento della domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta **Controparte_1** condannare i locatori Sigg.ri **Per_2** [...] **Persona_1** e **Parte_1** al pagamento in favore della Sig.ra **Controparte_1** della somma di € 11.653,51. Con vittoria di competenze e spese di causa (...).

Con comparsa di costituzione in prosecuzione, ex art. 302 c.p.c., depositata in data 30.05.2023, si costituiva **Parte_1** nella qualità di erede di **Persona_1** e di **Persona_2** e deduceva che, in data 17.06.2022, era deceduto **Persona_1**, mentre, in data 05.05.2023, era deceduta anche **Per_2** [...], come attestato dai certificati di morte allegati (cfr. all.ti n. 1 e 2 alla comparsa di costituzione in prosecuzione); che esso esponente – già costituito in proprio - era l’unico erede dei propri genitori - **Persona_1** e **Persona_2** -; che era intenzione di esso **Parte_1** proseguire il processo, ex art. 302 c.p.c. – oltre che in proprio -, anche in qualità di erede dei propri genitori – deceduti nelle more del giudizio -; che, pertanto, esso esponente, si costituiva nel presente giudizio anche nella propria qualità di erede di **Persona_1** e di **Persona_2** ed insisteva per l’accoglimento della domanda.

Disposta ed espletata c.t.u. tecnica; all’esito dell’udienza cartolare del 16.10.2024, sulle conclusive richieste dei procuratori delle parti in epigrafe riportate, la causa passava in decisione con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c..

Innanzitutto, devono essere rigettate integralmente le richieste istruttorie reiterate dalle parti in sede di precisazione delle conclusioni, in quanto superflue ai fini della decisione, come già rilevato nell'ordinanza istruttoria del 20.06.2023, a cui, sul punto, si rinvia integralmente.

Non può, poi, trovare accoglimento neppure la richiesta di convocazione a chiarimenti del c.t.u., geom. *Persona_3* - reiterata dalla parte convenuta in sede di precisazione delle conclusioni -, atteso che, come già evidenziato nell'ordinanza del 20.06.2023 – alla quale, sul punto, si rinvia integralmente -, la chiamata a chiarimenti del c.t.u. – richiesta dalla parte convenuta – appare superflua ai fini della decisione.

Ed infatti, nel caso in esame, anche per quanto si dirà oltre, da un lato, le conclusioni a cui è giunto il c.t.u. appaiono il risultato di un'indagine analitica, completa, corretta e competente – che non risulta, peraltro, in alcun modo scalfita dalle osservazioni fatte pervenire dalle parti, per il tramite dei rispettivi c.c.t.t.p.p. -; dall'altro lato, il c.t.u., nella propria relazione depositata in data 21.11.2022, risulta aver risposto in maniera chiara, integrale, analitica ed esaustiva alle osservazioni fatte pervenire dalle parti, per il tramite dei rispettivi c.c.t.t.p.p..

Di conseguenza, non resta che rigettare la richiesta di convocazione a chiarimenti del c.t.u. - reiterata dalla parte convenuta in sede di precisazione delle conclusioni -.

Tanto premesso, occorre partire dall'affrontare l'eccezione di asserita improcedibilità della domanda attorea, ex art. art. 5, comma 1 *bis*, del d.lgs. n. 28/2010, per mancato esperimento della mediazione obbligatoria – sollevata, in via preliminare, dalla parte convenuta -.

1. L'eccezione preliminare di improcedibilità della domanda attorea, ex art. art. 5, comma 1 *bis*, del d.lgs. n. 28/2010 per mancato esperimento della mediazione obbligatoria – sollevata, in via preliminare, dalla parte convenuta –

A tal proposito, si osserva che, secondo quanto asserito dalla parte convenuta, nel caso in esame, la domanda avanzata dalla parte attrice sarebbe improcedibile, ex art. 5-*quater*, comma secondo, del d.lgs. n. 28/2010, in quanto:

A) gli attori, in sede di primo incontro, avrebbero dichiarato di non voler aderire alla mediazione;

B) gli attori – a dire della convenuta – non avrebbero partecipato correttamente alla procedura di mediazione, poiché, in sede di primo incontro, era presente soltanto *Parte_1*, il quale non risultava munito di deleghe sostanziali degli altri due attori – *Persona_1* e *Persona_2* -.

Ciò precisato, occorre rilevare che l'eccezione di improcedibilità sollevata dalla parte convenuta deve essere rigettata, atteso che entrambe le doglianze di cui ai sopra riportati punti A) e B) appaiono infondate.

Partendo dall'affrontare il profilo sub. A), è bene evidenziare che, se certamente, ai sensi dell'art. 5-*quater*, comma secondo, del d.lgs. n. 28/2010, “(...) *la mediazione demandata dal giudice è condizione di procedibilità della domanda giudiziale (...)*”, tuttavia, nella fattispecie in esame, la predetta condizione di procedibilità della domanda appare soddisfatta.

In particolare, dalla disamina della documentazione prodotta in giudizio dalla parte attrice (cfr. all.ti n. 5 e 7 alla memoria integrativa depositata da parte attrice in data 12.02.2021), emerge che, quest'ultima, ha regolarmente instaurato il procedimento di mediazione, in aderenza ed in conformità a quanto previsto dal d.lgs n. 28/2010.

Nello specifico, dalla documentazione prodotta in giudizio dalla parte attrice, emerge che la stessa ha, regolarmente, avviato il procedimento di mediazione n. 230/2020, trasmettendo un'apposita istanza all'Organismo di Mediazione Forense di Arezzo (cfr. cfr. all.to n. 5 alla memoria integrativa depositata da parte attrice in data 12.02.2021) e che tale procedimento si è, poi, concluso con esito negativo, a seguito del mancato accordo delle parti, come risultante dal verbale di primo incontro del 03.10.2020 (cfr. all.to n. 7 alla memoria integrativa depositata da parte attrice in data 12.02.2021).

Pertanto, nel caso di specie, non può dirsi sussistente alcuna improcedibilità della domanda, per omessa instaurazione della procedura di mediazione obbligatoria.

Ed infatti, secondo l'insegnamento della Suprema Corte, da cui questo Giudice unico non ha alcun motivo per discostarsi, la condizione di procedibilità di cui al d.lgs. n. 28/2010 può ritenersi realizzata “(...) *qualora una o entrambe le parti comunichino al termine del primo incontro davanti al mediatore la propria indisponibilità a procedere oltre (...)*” (cfr. in tal senso, Cass. Civ., Sez. III, Sentenza del 27 marzo 2019, n. 8473).

In altri termini, secondo la giurisprudenza di legittimità – diversamente da quanto asserito dalla parte convenuta -, ai fini del soddisfacimento della condizione di

procedibilità della domanda di cui all'art. 5-*quater*, comma secondo, del d.lgs. n. 28/2010, è sufficiente che le parti prendano parte al primo incontro della procedura di mediazione e che, in occasione di tale incontro, si entri nel merito della controversia, non essendo, viceversa, necessario – ai fini del positivo soddisfacimento della condizione di procedibilità in questione – che le parti prendano parte a successivi incontri e/o che addivengano necessariamente ad un accordo.

Di conseguenza, dal momento che, nella fattispecie in esame, come emerge chiaramente dalla semplice lettura del verbale di mediazione del 03.10.2020 (cfr. all.to n. 7 alla memoria integrativa depositata da parte attrice in data 12.02.2021), la parte attrice ha preso parte al primo incontro della procedura di mediazione n. 230/2020 – instaurata dinanzi all'Organismo di Mediazione Forense di Arezzo – e poiché, in detto primo incontro, le parti, alla presenza del mediatore, sono entrate nel merito della controversia in oggetto, va da sé che appare infondato quanto eccepito dalla parte convenuta al sopra citato punto A).

Per quanto concerne, poi, la censura sollevata dalla convenuta al punto sub. B), occorre rilevare che l'eccezione di improcedibilità - sollevata dalla convenuta – risulta priva di fondamento anche in relazione a detto profilo.

Ed infatti, come insegna la Corte di Cassazione, nel caso in cui più soggetti siano disgiuntamente legittimati a far valere in giudizio la lesione di un diritto, oppure nell'ipotesi di più comproprietari di un medesimo bene, “(...) *non è necessaria la partecipazione di tutti gli attori alla procedura di mediazione, ma è condizione necessaria e sufficiente a far luogo alla valida prosecuzione del processo nel rispetto della condizione di procedibilità del Decreto Legislativo n. 28 del 2010, ex articolo 5, il fatto che, prima dell'instaurazione del processo ovvero (...) entro l'udienza fissata per la prosecuzione del processo, sia stato regolarmente espletato il tentativo di conciliazione con la partecipazione di uno solo fra gli attori disgiuntamente legittimati l'esperimento (...)*” (cfr. in tal senso, Cass. Civ., Sez. II, Sentenza del 12.12.2023, n. 34714).

In altre parole, come precisato dalla giurisprudenza di legittimità, qualora più soggetti risultino disgiuntamente legittimati a far valere in giudizio la lesione di un diritto, oppure – come nel caso in esame - siano presenti più comproprietari del bene oggetto di causa, ai fini del soddisfacimento della condizione di procedibilità di cui al

d.lgs. n. 28/2010, non è necessaria la partecipazione di tutti gli i suddetti soggetti alla procedura di mediazione, ma, viceversa, risulta sufficiente che - entro l'udienza fissata per la prosecuzione del processo - sia stato regolarmente espletato il tentativo di mediazione, con la partecipazione anche di uno solo fra i (più) soggetti disgiuntamente legittimati.

Pertanto, indipendentemente dal fatto che l'attore *Parte_1* - in occasione del primo incontro della procedura di mediazione in questione – fosse o meno munito di deleghe sostanziali degli altri due attori – *Persona_1* e *Persona_2*, va da sé che, in base a quanto chiarito dalla Corte di Cassazione nella pronuncia sopra citata, nella fattispecie in esame, la condizione di procedibilità di cui all'art. 5-*quater*, comma secondo, del d.lgs. n. 28/2010 deve ritenersi pienamente soddisfatta.

Di conseguenza, alla luce di quanto sopra riportato, non resta che rigettare l'eccezione di improcedibilità della domanda attorea – sollevata dalla parte convenuta, ex art. 5-*quater*, comma secondo, del d.lgs. n. 28/2010 -, sia sotto il profilo sub. A) che in ordine al profilo sub. B).

Ciò posto, occorre, ora, passare ad esaminare la domanda avanzata dalla parte attrice, sotto il profilo relativo al c.d. *an debeatur*.

2. L'accertamento della asserita responsabilità contrattuale della convenuta – quale conduttrice dell'immobile per cui è causa -, per violazione delle obbligazioni sulla medesima gravanti, ex lege e sulla base di quanto concordato dalle parti nel contratto di locazione in oggetto (c.d. *an debeatur*)

In primo luogo, si osserva che, relativamente al profilo concernente il c.d. *an debeatur*, la parte attrice ha richiesto di accertare l'asserita responsabilità della convenuta – nella sua qualità di conduttrice dell'immobile per cui è causa -, per violazione delle obbligazioni sulla medesima gravanti, *ex lege* e sulla base di quanto concordato dalle parti nel contratto di locazione in oggetto.

In particolare, la domanda attorea ha ad oggetto l'accertamento delle seguenti violazioni, asseritamente poste in essere dalla parte convenuta:

A. l'asserito inadempimento, da parte della convenuta/conduttrice, all'obbligo di

pagamento dei canoni di locazione, di cui all'art. 4 ed all'art. 6 del contratto di locazione sottoscritto dalle parti in data 01.02.2016;

B. l'asserito inadempimento, da parte della convenuta/conduttrice, all'obbligo di ripristino dell'immobile, di cui all'art. 10 del contratto di locazione in oggetto ed ex art. 1590, comma primo, c.c..

Ciò precisato, occorre partire dal prendere in esame il profilo di cui al sopra citato punto a), ossia l'asserito inadempimento, da parte della convenuta/conduttrice, all'obbligo di pagamento dei canoni di locazione, di cui all'art. 4 ed all'art. 6 del contratto di locazione sottoscritto dalle parti in data 01.02.2016 (cfr. all.to n. 2 alla memoria integrativa depositata da parte attrice in data 12.02.2021).

2A. L'accertamento dell'asserito inadempimento, da parte della convenuta/conduttrice, all'obbligo di pagamento dei canoni di locazione, ex artt. 4 e 6 del contratto di locazione in oggetto

All'uopo, innanzitutto, si osserva che risulta pacifico tra le parti - ed anche documentato (cfr. all.to n. 2 alla memoria integrativa depositata da parte attrice in data 12.02.2021) - che *Persona_1*, *Persona_2* e *Parte_1* - in qualità di comproprietari/locatori - e la Ditta [REDACTED] - quale conduttrice -, in data 01.02.2016, hanno sottoscritto un contratto di locazione commerciale, avente ad oggetto l'immobile sito in Castiglion Fiorentino, Via [REDACTED] composto da un unico locale ed accessori e censito all'NCEU del Comune di Castiglion Fiorentino, al Foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. 2 e sub. 3, oltre ad un magazzino posto al piano interrato.

In particolare, con la stipula di tale contratto, i locatori hanno concesso in locazione alla ditta individuale convenuta, per il periodo compreso tra la data del 04.04.2016 ed il 03.04.2022, l'immobile in oggetto, dietro pagamento, da parte del conduttore, di un canone di locazione annuale, da versarsi tramite rate mensili, con le modalità stabilite all'art. 4 del contratto in parola.

A tal proposito, è bene rammentare che, in tema di contratti di locazione, l'art 1587 c.c., rubricato “(...) *obbligazioni principali del conduttore* (...)”, con particolare riferimento alle obbligazioni poste a carico del conduttore, stabilisce espressamente che

il conduttore deve, non solo “(...) 1) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze (...)”, ma deve, altresì, “(...) 2) dare il corrispettivo nei termini convenuti (...)”.

Nello specifico, nella fattispecie in esame, all'art. 4 del contratto di locazione commerciale in oggetto – sottoscritto dalle parti in data 01.02.2016 e successivamente registrato in data 18.02.2016 -, relativamente al canone di locazione dovuto dal conduttore, le parti hanno concordato che “(...) il canone di locazione viene stabilito in euro 11.400,00 (...), da pagarsi in rate anticipate di euro 950,00 (...) cadauna, da corrispondersi entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese, mediante bonifico bancario (...)” (cfr. pag. 2 del contratto di locazione in parola, all.to n. 2 alla memoria integrativa depositata da parte attrice in data 12.02.2021).

Dalla lettura dell'art. 6 del contratto di locazione in questione, emerge, poi, che “(...) il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. In caso di ritardato pagamento e senza necessità di messa in mora, il conduttore dovrà comunque corrispondere gli interessi al tasso legale (...)”.

Inoltre, è bene evidenziare che le parti, al medesimo articolato, hanno stabilito espressamente che “(...) il mancato pagamento anche di una sola rata del canone, o degli oneri accessori per un importo pari a 2 mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi degli artt. 1455 c.c. e della Legge 27/7/1978 n., 392 (...)” (cfr. pag. 2 del contratto di locazione in parola, all.to n. 2 alla memoria integrativa depositata da parte attrice in data 12.02.2021).

Ciò precisato, deve, ora, rilevarsi che, nel caso di specie, risulta pacifico tra le parti che la convenuta – nella sua qualità di società conduttrice dell'immobile in oggetto -, non ha adempiuto all'obbligo di pagamento del canone di locazione in parola, nella misura e secondo le modalità concordate dalle parti, all'art. 4 ed all'art. 6 del contratto di locazione commerciale in questione.

Ed infatti, non risulta espressamente e puntualmente contestato, da parte della convenuta, quanto riportato a pag. 10 della memoria integrativa depositata da parte attrice in data 12.02.2021, ossia che “(...) alla data della riconsegna banco judicis delle

chiavi dell'immobile locato (gennaio 2021), la Sig.ra CP_1 aveva maturato una morosità per il pagamento dei canoni di locazione per i mesi di gennaio, febbraio, aprile, maggio, giugno, luglio, agosto, settembre, ottobre, novembre, dicembre 2020 e gennaio 2021, pari ad € 11.400,00, oltre interessi legali (...)".

In particolare, la convenuta - nella memoria autorizzata depositata in data e nel successivo corso del giudizio -, sul punto, si è limitata a dedurre la propria impossibilità di provvedere al pagamento del canone, a seguito delle difficoltà intercorse per effetto della pandemia da Covid-19 – avanzando, altresì, una espressa richiesta di riduzione del canone ad equità o, comunque, di rinegoziazione dell'ammontare dello stesso -, senza sollevare alcuna espressa e puntuale contestazione in ordine alla circostanza sopra riportata - di cui a pag. 10 della memoria integrativa depositata da parte attrice in data 12.02.2021 -.

All'uopo, occorre rammentare che, ai sensi dell'art. 115, comma primo, c.p.c., il Giudice deve porre a fondamento della sua decisione anche "*(...) i fatti non specificatamente contestati dalla parte costituita (...)*".

Inoltre, secondo l'insegnamento della Suprema Corte, da cui questo Giudice unico non ha alcun motivo per discostarsi, i fatti devono considerarsi ammessi, in quanto non contestati, anche qualora "*(...) la parte (...) si sia limitata, con clausola di mero stile, a contestare "espressamente ed in ogni suo punto il contenuto dell'atto (...), senza esprimere alcuna chiara e specifica contestazione relativa a tali fatti (...)"*" (cfr. tra le altre, Cass. Civ., Sez. I, n. 31837, del 04.11.2021).

Di conseguenza, ai sensi dell'art. 115, comma primo, c.p.c., la circostanza di cui sopra, in quanto non espressamente e puntualmente contestata da parte della convenuta, deve considerarsi pacifica tra le parti (cfr. Cass. Civ. n. 15107/2004; n. 6666/2004; n. 9285/2003).

Pertanto, risultando pacifico – in quanto, si ribadisce, non espressamente e puntualmente contestato da parte della convenuta - che la convenuta/conduttrice ha omesso di versare i canoni di locazione relativi alle mensilità di gennaio, febbraio, aprile, maggio, giugno, luglio, agosto, settembre, ottobre, novembre, dicembre 2020 e gennaio 2021 – per un complessivo importo pari ad euro 11.400,00 -, va da sé che deve ritenersi sussistente, ai sensi dell'art. 1453 c.c., nonché degli artt. 4 e 6 del contratto di locazione in oggetto, il grave inadempimento, da parte della

convenuta/conduttrice, all'obbligo di pagamento del canone, sulla medesima gravante, ex artt. 4 e 6 del contratto di locazione medesimo.

Per l'effetto, considerato che, peraltro, l'inadempimento contrattuale in oggetto non può, in ogni caso, ritenersi di “(...) *scarsa importanza* (...)”, non resta che dichiarare, ex artt. 1453 e 1455 c.c., il grave inadempimento, da parte della convenuta, alle obbligazioni contrattualmente assunte agli artt. 4 e 6 del contratto sottoscritto dalle parti in data 01.02.2016 – ovvero il mancato pagamento del canone di locazione relativo alle mensilità di gennaio, febbraio, aprile, maggio, giugno, luglio, agosto, settembre, ottobre, novembre, dicembre 2020 e gennaio 2021 -.

2B. L'accertamento dell'asserito inadempimento, da parte della convenuta/conduttrice, all'obbligo di ripristino dell'immobile, di cui all'art. 10 del contratto di locazione concluso tra le parti in data 01.02.2016 e di cui all'art. 1590, comma primo, c.c.

A questo punto, occorre prendere in esame la richiesta di accertamento dell'eventuale violazione di cui al punto sub. B), ovvero l'asserito inadempimento, da parte della convenuta/conduttrice, all'obbligo di ripristino dell'immobile, di cui all'art. 10 del contratto di locazione concluso tra le parti in data 01.02.2016 ed ex art. 1590, comma primo, c.c.

A tal proposito, si osserva che, l'art. 1590, comma primo, c.c., prevede espressamente che “(...) *il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto* (...)”.

Inoltre, ai sensi del comma secondo del medesimo articolo, “(...) *in mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione* (...)”.

Deve, poi, rilevarsi che, secondo l'insegnamento della Suprema Corte, da cui questo Giudice unico non ha alcun motivo per discostarsi, “(...) *il conduttore, al termine della locazione, è tenuto a restituire l'immobile nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto, sicché, in assenza di una descrizione dello stato del bene al momento della stipula del contratto, si presume che lo abbia ricevuto in buono stato e nelle medesime condizioni*”.

deve restituirlo, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto, dovendo rispondere di ogni danno ulteriore che la cosa presenti all'atto della riconsegna (...)" (cfr. tra le altre, Cass. Civ., Sez. VI, Sentenza n. 19835 del 19.09.2014).

Peraltro, la Corte di Cassazione, in relazione alla disposizione normativa di cui all'art. 1590 c.c., ha avuto modo di precisare che "*(...) la presunzione di cui all'art. 1590, comma 2, c.c., secondo la quale, in mancanza di descrizione delle condizioni dell'immobile alla data della consegna, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato locativo, può essere vinta solo attraverso una prova rigorosa (...)*" (cfr. Cass. Civ., Sez. III, Sentenza n. 15631 del 26.06.2016; in tal senso, anche: Cass. Civ., Sez. III, Ordinanza n. 12384 del 15.04.2022).

Con riferimento specifico caso in esame, è bene, poi, evidenziare che, all'art. 9 del contratto di locazione in questione, è previsto espressamente che "*(...) l'immobile viene locato nello stato di fatto in cui attualmente si trova che il conduttore dichiara di ben conoscere e di ritenere idoneo alla destinazione convenuta e in buono stato di manutenzione, rinunciando a richiedere qualunque lavoro di riparazione, restauro, costituzione o adeguamento (...)*".

Le parti, all'art. 10 del contratto in parola, hanno stabilito chiaramente che "*(...) la parte conduttrice si obbliga a conservare con diligenza del buon padre di famiglia i beni oggetto del presente contratto ed a farne restituzione alla parte locatrice al termine del rapporto in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso (...)*".

Inoltre, al medesimo articolo, le parti hanno concordato espressamente che "*(...) ogni lavoro per adattamento, addizione o miglioramenti dovrà essere preventivamente autorizzato per iscritto dal locatore (...) tranne eventuali lavori alla struttura dell'immobile locato che dovranno essere comunque preventivamente autorizzati dalla parte locatrice; tutti i predetti lavori saranno in ogni caso a carico del conduttore, senza alcun diritto peraltro di indennizzi, risarcimenti o rimborsi di sorta nei confronti del locatore stesso (...)*".

Infine, ai sensi del sopra citato articolo, "*(...) restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi gli impianti igienico-sanitari, idrico, elettrico, delle serrature, agli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, anche in considerazione della destinazione dell'immobile (...)*".

Del resto, occorre rammentare che, in materia di contratti di locazione, ai sensi dell'art. 1609, comma primo, c.c., “(...) *le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'articolo 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito (...)*”.

Ciò precisato, passando ad affrontare la fattispecie in esame, è bene, in primo luogo, evidenziare che la società convenuta – nella sua qualità di conduttrice dell'immobile -, nel corso del giudizio, non ha provato, in alcun modo, che l'immobile, al momento della consegna, non si trovasse in buone condizioni di manutenzione.

Ed infatti, la convenuta non ha fornito la prova della predetta circostanza, né tramite prove orali né per via documentale, atteso che, da un lato, non ha articolato alcun capitolo di prova orale sul punto; dall'altro lato, non ha prodotto in giudizio alcun documento idoneo allo scopo.

Pertanto, ai sensi dell'art. 1590, comma secondo, c.c., in assenza di prova contraria (cfr. Cass. Civ., Sez. III, Sentenza n. 15631 del 26.06.2016), deve presumersi che l'immobile locato, al momento della consegna, si trovasse “(...) in *buono stato di manutenzione (...)*”.

Ciò posto, deve, ora, rilevarsi che, nel caso in esame, se, da un lato, deve ritenersi – per quanto sopra precisato – che l'immobile locato sia stato consegnato alla convenuta in un buono stato di manutenzione, dall'altro lato, la società convenuta – quale conduttrice dell'immobile locato – risulta essere venuta meno all'obbligo di cui all'art. 1590, comma primo, c.c., nonché alle obbligazioni espressamente previste a suo carico, ai sensi dell'art. 10 del contratto di locazione per cui è causa.

Ed infatti, nel corso del giudizio, è stato accertato che la società convenuta non ha correttamente adempiuto all'obbligo – di cui all'art. 10 del contratto medesimo - di “(...) *conservare con diligenza del buon padre di famiglia i beni (...)*” oggetto del contratto di locazione in parola ed ha omesso di riconsegnare l'immobile nel medesimo stato in cui lo stesso si trovava al momento della consegna, venendo, dunque, meno all'obbligazione espressamente posta a suo carico – quale conduttrice dell'immobile locato -, ai sensi dell'art. 1590, comma primo, c.c..

Invero, attraverso la c.t.u. depositata in data 21.11.2022, è stato accertato che la società convenuta non ha effettuato gli interventi necessari a provvedere alle c.d.

riparazioni di piccola manutenzione ed ha, inoltre, omesso di riconsegnare l'immobile oggetto del contratto in parola *“(...) in buono stato (...)”*.

In particolare, dalla lettura della c.t.u. depositata in data 21.11.2022, relativamente a *“(...) e) Rimessa in pristino/rimozione e smaltimento (...)”*, emerge che *“(...) quanto indicato nel ricorso ha riscontro, infatti il conduttore ha lasciato all'interno dell'immobile materiali di sua pertinenza (...)”* (cfr. pag. 27 della c.t.u.).

Nello specifico, in punto di *“(...) posa della pavimentazione (...)”*, emerge che *“(...) la posa della pavimentazione non risulta correttamente eseguita poiché la stessa è stata effettuata dopo la realizzazione delle opere in cartongesso, pertanto, al di sotto delle stesse, la nuova pavimentazione risulta mancante come rilevabile dalla documentazione fotografica Allegato 4 (...)”* (cfr. pag. 7 della c.t.u. depositata in data 21.11.2022).

Relativamente, invece, alla *“(...) eliminazione della parete di cartongesso (...)”*, è riportato che *“(...) le opere in cartongesso in alcuni tratti costituiscono un tutt'uno con pannellatura lignea/elementi di arredo messi sia a copertura di pareti in muratura che, nelle porzioni specchiate, in sostituzione di porte interne; sarà pertanto necessario, per il ripristino dello status quo ante, tra l'altro, eliminare l'intera struttura sia in cartongesso che lignea, ripristinare le porte, rimuovere listellature/guide in legno, stuccare tutti i fori di ancoraggio di struttura e arredi e procedere alla tinteggiatura di pareti e soffitti oltre alla ripulitura degli infissi (...)”*.

Inoltre, il c.t.u., geom. Persona_3 in relazione ad eventuali *“(...) danni agli infissi (...)”*, ha precisato che *“(...) il montaggio della parete in cartongesso, ove è stato possibile verificare, non ha causato danni agli infissi esterni non essendo stata ancorata agli stessi, si riscontra invece che le porte che danno accesso agli antibagni sono state sostituite con ante specchiate su struttura lignea (...)”* (cfr. pag. 8 della medesima c.t.u.).

Per quanto concerne, poi, l'impianto elettrico, dalla lettura della c.t.u., in primo luogo, emerge che *“(...) dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2022 all'unità immobiliare posta in Castiglion Fiorentino, Via [redacted], e dalla verifica a vista dell'impianto elettrico, si desume che: Viste le condizioni dell'impianto elettrico si presume che lo stesso alla data della consegna dell'immobile fosse funzionante (...)”* (cfr. pag. 9 della c.t.u.).

Inoltre, il c.t.u., quanto al corretto funzionamento dell'impianto elettrico, se

certamente, da un lato, ha verificato che “(...) le modifiche apportate, rispetto allo stato iniziale, sono state eseguite correttamente. Il quadro elettrico è regolarmente installato e allacciato (...)”; tuttavia, dall’altro lato, ha accertato che “(...) risultano cavi liberi e pericolosi, privi di scatole di derivazione e corpi illuminanti dalla parte del negozio (...)” ed ha, altresì, precisato che “(...) per rimettere in sicurezza l’impianto elettrico è necessario installare alcune scatole di derivazione per proteggere i fili elettrici, inoltre bisogna provvedere a proteggere con altre scatole le linee elettriche di condizionamento (...)”(cfr. pag. 9 e 10 della c.t.u. depositata in data 21.11.2022).

Infine, relativamente a “(...) i cavi e i tubi conduttori collegati ai condizionatori (...)”, il c.t.u., geom. *Per_3* facendo riferimento alla relazione tecnica redatta dall’installatore dell’impianto di climatizzazione (cfr. all.to n. 6 alla c.t.u.) – alla quale ha operato un espresso rinvio -, ha rilevato che “(...) in merito ai tubi conduttori collegati ai condizionatori precedentemente installati, come rilevabile dalla relazione dell’installatore impianto di climatizzazione *Persona_4* per *Controparte_2* Allegato 6, risulta che: “... i tubi dell’impianto per essere messi in sicurezza dovevano essere schiacciati e saldati... per l’eventuale installazione di nuove macchine, prima del loro montaggio dovrà essere eseguito il lavaggio delle tubazioni (...)” (cfr. pag. 10 della c.t.u. depositata in data 21.11.2022).

Poiché le conclusioni a cui è giunto il c.t.u. appaiono il risultato di un’indagine analitica, completa, corretta e competente – che non risulta, peraltro, essere in alcun modo scalfita dalle osservazioni fatte pervenire dalle parti, per il tramite dei rispettivi c.c.t.t.p.p. -, esse possono essere fatte proprie da questo Giudice Unico.

Pertanto, alla luce della c.t.u. depositata in data 21.11.2022 e di quanto sopra riportato, non resta che dichiarare, ex artt. 1453 e 1455 c.c., il grave inadempimento, da parte della convenuta – nella sua qualità di conduttrice dell’immobile locato -, all’obbligo di cui all’art. 1590, comma primo, c.c., nonché alle obbligazioni espressamente previste a suo carico, ai sensi dell’art. 10 del contratto di locazione per cui è causa.

Occorre, ora, passare ad esaminare la conseguente richiesta della parte attrice di dichiarare la risoluzione del contratto di locazione per cui è causa.

3. La conseguente domanda di risoluzione giudiziale del contratto di locazione in parola, ex artt. 1453 e 1455 c.c. ed in base alla clausola contrattuale di cui all'art. 6 del contratto di locazione in oggetto

All'uopo, occorre rammentare che, ai sensi dell'art. 1453, comma primo, c.c., “(...) nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può (...) chiedere (...) la risoluzione del contratto (...)”.

Inoltre, l'art. 1455 c.c., in materia di risoluzione giudiziale del contratto per inadempimento da parte di uno dei contraenti, stabilisce espressamente che “(...) il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra (...)”; sicché, in base a quanto previsto nella norma sopra citata, affinché il Giudice possa dichiarare risolto il contratto, è necessario che l'inadempimento contrattuale sia connotato da una certa gravità, avuto riguardo all'equilibrio complessivo del sinallagma contrattuale.

In altri termini, in base a quanto stabilito dagli artt. 1453 e 1455 c.c., è noto, il presupposto necessario, per la declaratoria di risoluzione giudiziale di un contratto a prestazioni corrispettive, è costituito dal grave inadempimento, da parte di uno dei contraenti, alle obbligazioni contrattualmente assunte.

Con particolare riferimento alla fattispecie in esame, è bene, poi, evidenziare che, all'art. 6 del contratto di locazione per cui è causa, è previsto espressamente che “(...) il mancato pagamento anche di una sola rata del canone, o degli oneri accessori per un importo pari a 2 mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi degli artt. 1455 c.c. e della Legge 27/7/1978 n. 392 (...)” (cfr. pag. 2 del contratto di locazione in parola, all.to n. 2 alla memoria integrativa depositata da parte attrice in data 12.02.2021).

Ciò precisato, deve rilevarsi che – come già evidenziato in precedenza -, nel corso del giudizio, è stato accertato il grave inadempimento, da parte della convenuta/conduttrice, alle obbligazioni contrattualmente assunte con la stipula del contratto di locazione commerciale per cui è causa (cfr. all.to n. 2 alla memoria integrativa depositata da parte attrice in data 12.02.2021).

Ed infatti, in primo luogo, si ribadisce, deve ritenersi sussistente l'inadempimento, da parte della convenuta, alle obbligazioni contrattualmente assunte agli artt. 4 e 6 del

contratto sottoscritto dalle parti in data 01.02.2016, dal momento che risulta pacifico tra le parti – in quanto non espressamente e puntualmente contestato dalla convenuta, con ogni conseguenza, ex art. 115, comma primo, c.p.c. - il mancato pagamento, da parte della società conduttrice, del canone di locazione relativo alle mensilità di gennaio, febbraio, aprile, maggio, giugno, luglio, agosto, settembre, ottobre, novembre, dicembre 2020 e gennaio 2021.

Inoltre, attraverso la c.t.u. depositata in data 21.11.2022, è stato accertato il mancato adempimento, da parte della convenuta, all'obbligo di ripristino della cosa locata, di cui all'art. 1590, comma primo, c.c., nonché alle obbligazioni espressamente previste a suo carico, ai sensi dell'art. 10 del contratto di locazione per cui è causa.

Di conseguenza, in base a quanto emerso nel corso del giudizio, va da sé che, nel caso in esame, devono ritenersi sussistenti i presupposti di cui agli artt. 1453 e 1455 c.c..

Ed infatti, nel caso in esame, l'inadempimento contrattuale della convenuta non appare qualificabile come “(...) di scarsa importanza (...)”, tenuto conto, da un lato, dell'entità dei canoni di locazione non pagati – pari a ben 12 mensilità, per una somma complessiva di euro 11.400,00 -, dall'altro, dei molteplici profili di violazione dell'obbligo di ripristino di cui all'art. 1590, comma primo, c.c. – come accertati e descritti dettagliatamente dal c.t.u. nella relazione depositata in data 21.11.2022 -.

Alla luce di quanto sopra riportato deve, dunque, ritenersi sussistente, ex artt. 1453 e 1455 c.c., il grave inadempimento, da parte della convenuta/conduttrice, alle obbligazioni contrattuali sulla medesima gravanti.

A tal proposito, occorre, infatti, evidenziare che appare infondata l'eccezione/domanda riconvenzionale della società convenuta, con la quale quest'ultima ha eccepito, ex art. 1460 c.c., l'inadempimento contrattuale della parte attrice, la quale, sarebbe venuta meno agli impegni contrattualmente assunti, in quanto l'immobile in oggetto, al momento della consegna, non sarebbe stato in un buono stato di manutenzione.

In particolare, come già rilevato in precedenza, in base a quanto stabilito dall'art. 1590, comma secondo, c.c. e tenuto conto dell'orientamento della giurisprudenza di legittimità in materia (cfr. tra le altre, Cass. Civ., Sez. VI, Sentenza n. 19835 del 19.09.2014), “(...) in mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia

ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione (...)”.

Pertanto, dal momento che, nel caso in esame, si ribadisce, la convenuta, nel corso del giudizio, non ha, in alcun modo – né tramite prove orali né per via documentale – fornito la prova del fatto che, al momento della consegna, l’immobile non si trovasse in buono stato di manutenzione, non resta che rigettare l’eccezione di inadempimento sollevata dalla convenuta, ex art. 1460 c.c..

Di conseguenza, poiché, da un lato, è stato accertato l’inadempimento, da parte della convenuta alle obbligazioni sulla medesima gravanti, ex artt. 1587 e 1590, comma primo, c.c. ed ai sensi degli artt. 4, 6 e 10 del contratto di locazione in parola, e, dall’altro lato, l’eccezione riconvenzionale avanzata dalla convenuta è risultata infondata, non resta che dichiarare risolto il contratto di locazione in parola, per grave inadempimento della convenuta/conduttrice, ai sensi degli artt. 1453 e 1455 c.c. ed in base alla clausola contrattuale di cui all’art. 6 del contratto di locazione in oggetto.

4. Il profilo relativo al c.d. *quantum debeatur*

Passando, ora, ad affrontare il profilo relativo al c.d. *quantum debeatur*, si osserva che la parte attrice ha, in questa sede, richiesto:

- A) la condanna della convenuta al pagamento dei canoni di affitto scaduti e non pagati, per un complessivo importo di euro 11.400,00, oltre interessi dal di della messa in mora e sino al saldo;
- B) il risarcimento dei danni asseritamente derivanti dalla violazione della norma di cui all’art. 1590, comma primo, c.c., nonché delle clausole contrattuali di cui agli artt. 9 e 10 del contratto di locazione in oggetto.

4.A. La richiesta di condanna della convenuta al pagamento dei canoni di affitto scaduti e non pagati - per un complessivo importo di euro 11.400,00, oltre interessi dal di della messa in mora e sino al saldo –

Partendo dal prendere in esame la richiesta di cui al punto A), deve evidenziarsi che la stessa appare fondata e che, pertanto, deve essere accolta.

In particolare, poiché – si ribadisce –, nel corso del giudizio, è stato accertato

l'inadempimento contrattuale, da parte della convenuta/conduttrice, all'obbligo di pagamento del canone di locazione – sulla medesima gravante ai sensi dell'art. 1587 c.c. ed in base alle clausole contrattuali di cui agli artt. 4 e 6 del contratto di locazione per cui è causa – e, per l'effetto, è stata dichiarata, ex artt. 1453 e 1455 c.c., la risoluzione del contratto in parola, va da sé che la società convenuta deve essere condannata al pagamento, in favore della parte attrice, dei canoni di locazione scaduti e non pagati.

Pertanto, risultando pacifico tra le parti – in quanto, si ribadisce, non espressamente e puntualmente contestato da parte della convenuta, con ogni conseguenza ex art. 115, comma primo, c.p.c. -, il mancato pagamento, da parte della società convenuta dei canoni di locazione relativi alle mensilità di gennaio, febbraio, aprile, maggio, giugno, luglio, agosto, settembre, ottobre, novembre, dicembre 2020 e gennaio 2021, non resta che condannare la convenuta al pagamento, in favore della parte attrice, del complessivo importo di euro 11.400,00, oltre interessi dal dì della messa in mora e sino al saldo.

Ed infatti, tenuto conto di quanto stabilito all'art. 4 del contratto di locazione in oggetto ed atteso che – come già evidenziato in precedenza -, non risulta espressamente e puntualmente contestato dalla convenuta – con ogni conseguenza ex art. 115, comma primo, c.p.c. - che “(...) alla data della riconsegna (...) delle chiavi dell'immobile locato (gennaio 2021), la Sig.ra CP_1 aveva maturato una morosità per il pagamento dei canoni di locazione per i mesi di gennaio, febbraio, aprile, maggio, giugno, luglio, agosto, settembre, ottobre, novembre, dicembre 2020 e gennaio 2021, pari ad € 11.400,00, oltre interessi legali (...)” (cfr. pag. 10 della memoria integrativa depositata da parte attrice in data 12.02.2021), la parte convenuta deve essere condannata al pagamento, in favore della parte attrice, a titolo di canoni di locazione scaduti e non pagati, del complessivo importo di euro 11.400,00, oltre interessi legali, dal dì della messa in mora e sino al saldo.

4.B. La richiesta di risarcimento dei danni asseritamente derivanti dalla violazione della norma di cui all'art. 1590, comma primo, c.c., nonché delle clausole contrattuali di cui agli artt. 9 e 10 del contratto di locazione in oggetto

Occorre, ora, passare ad affrontare la richiesta di risarcimento dei danni asseritamente derivanti dalla violazione della norma di cui all'art. 1590, comma primo, c.c., nonché

delle clausole contrattuali di cui agli artt. 9 e 10 del contratto di locazione in oggetto.

All'uopo, deve rilevarsi che, tramite la c.t.u. depositata in data 21.11.2022, risulta accertato, sia il c.d. *an* che il c.d. *quantum* della richiesta risarcitoria in oggetto.

In particolare, il c.t.u. – dopo aver accertato che l'immobile per cui è causa non è stato riconsegnato, da parte della convenuta, nel medesimo stato in cui si trovava al momento della consegna – ha provveduto, dapprima, ad individuare e descrivere dettagliatamente gli interventi necessari per il ripristino dello *status quo ante* e, successivamente, a quantificare i costi di ciascuna opera da eseguire.

Nello specifico, per quanto concerne la “(...) *posa della pavimentazione* (...)”, il c.t.u., dopo aver precisato che “(...) *la posa della pavimentazione non risulta correttamente eseguita poiché la stessa è stata effettuata dopo la realizzazione delle opere in cartongesso, pertanto, al di sotto delle stesse, la nuova pavimentazione risulta mancante come rilevabile dalla documentazione fotografica Allegato 4* (...)”, ha accertato che “(...) *considerato che per il ripristino dello status quo ante le opere in cartongesso dovranno essere eliminate, si rende necessario la rimozione completa della pavimentazione emergente dagli atti di causa e la successiva posa in opera di nuove mattonelle visto e considerato che dalle informazioni acquisite presso la [...]* *Controparte_3 non vi è certezza della reperibilità di mattonelle identiche a quelle costituenti l'attuale pavimentazione del locale* (...)”.

Il consulente tecnico d'ufficio ha, poi, quantificato l'ammontare complessivo dei “(...) *costi previsti per la realizzazione della nuova pavimentazione* (...)” nell'importo di euro “(...) *8.375,00, oltre ad iva, come rilevabile dalle voci di riferimento indicate nel computo metrico delle opere Allegato 5* (...)” (cfr. pag. 7 e 8 della c.t.u. depositata in data 21.11.2022).

In particolare, i singoli interventi e le singole opere da eseguire, in punto di “(...) *posa della pavimentazione* (...)”, nonché i rispettivi costi di ciascuna opera, risultano indicati e descritti dettagliatamente nel computo metrico allegato alla c.t.u. (cfr. all.to n. 5 alla c.t.u.) – a cui il c.t.u. ha fatto espresso rinvio -, la cui elencazione deve considerarsi parte integrante della presente sentenza.

Relativamente, poi, a “(...) *i costi per l'eliminazione della parete di cartongesso e per il ripristino dello status quo ante* (...)”, nonché agli eventuali “(...) *danni agli infissi* (...)”, il geom. *Persona_3* ha, dapprima, riferito che “(...) *le opere in cartongesso*

in alcuni tratti costituiscono un tutt'uno con pannellatura lignea/elementi di arredo messi sia a copertura di pareti in muratura che, nelle porzioni specchiate, in sostituzione di porte interne; sarà pertanto necessario, per il ripristino dello status quo ante, tra l'altro, eliminare l'intera struttura sia in cartongesso che lignea, ripristinare le porte, rimuovere listellature/guide in legno, stuccare tutti i fori di ancoraggio di struttura e arredi e procedere alla tinteggiatura di pareti e soffitti oltre alla ripulitura degli infissi (...)" ed ha, poi, attestato che "(...) il montaggio della parete in cartongesso, ove è stato possibile verificare, non ha causato danni agli infissi esterni non essendo stata ancorata agli stessi, si riscontra invece che le porte che danno accesso agli antibagni sono state sostituite con ante specchiate su struttura lignea sarà pertanto necessario, per ripristinare lo status quo ante, la fornitura e posa in opera di due nuove porte complete, sarà altresì da ricollocare la porta preesistente che dà accesso ad uno dei due bagni utilizzando l'infisso lasciato disponibile nel magazzino a piano interrato. Il tutto come rilevabile dalla documentazione fotografica Allegato 4 (...)" (cfr. pag. 8 della c.t.u.).

Dunque, il c.t.u. ha quantificato l'ammontare complessivo di detti interventi nell'importo di euro "(...) 6.666,28, oltre ad iva, come rilevabile dalle voci di riferimento indicate nel computo metrico delle opere Allegato 5 (...)" (cfr. pag. 8 e 9 della c.t.u. depositata in data 21.11.2022), operando, anche in tale caso, un espresso rinvio al computo metrico allegato alla relazione (cfr. all.to n. 5 alla c.t.u.), la cui elencazione e descrizione degli interventi di ripristino - anche in punto di eliminazione della parete in cartongesso e di danni agli infissi -, deve considerarsi parte integrante della presente sentenza.

Inoltre, in punto di "(...) impianto elettrico (...)" e di costi degli interventi necessari per assicurarne il "(...) corretto funzionamento (...)", dalla lettura della c.t.u. depositata in data 21.11.2022, se, da un lato, emerge che "(...) le modifiche apportate, rispetto allo stato iniziale, sono state eseguite correttamente. Il quadro elettrico è regolarmente installato e allacciato (...)" ; tuttavia, dall'altro lato, "(...) come rilevabile dalla relazione dell'installatore elettrico Persona_5 Allegato 6 (...)", risulta accertato che "(...) risultano cavi liberi e pericolosi, privi di scatole di derivazione e corpi illuminanti dalla parte del negozio (...)" e che "(...) per rimettere in sicurezza l'impianto elettrico è necessario installare alcune scatole di derivazione per proteggere

i fili elettrici, inoltre bisogna provvedere a proteggere con altre scatole le linee elettriche di condizionamento (...)” (cfr. pag. 9 e 10 della c.t.u.).

Il cui ha, dunque, individuato il costo relativo a dette opere, descritte analiticamente nella relazione tecnica allegata alla c.t.u. (cfr. all.to n. 6 alla c.t.u.) – a cui si rinvia integralmente -, nel complessivo importo di “(...) euro 1.100,00+IVA (...)” (cfr. pag. 10 della c.t.u. depositata in data 21.11.2022).

In relazione, poi, a “(...) i cavi e i tubi conduttori collegati ai condizionatori (...)”, il c.t.u., a pag. 10 della relazione depositata in data 21.11.2022, ha, dapprima, riferito che “(...) come rilevabile dalla relazione dell’installatore impianto di climatizzazione *Persona_4* per *Controparte_2* Allegato 6, risulta che: “... i tubi dell’impianto per essere messi in sicurezza dovevano essere schiacciati e saldati... per l’eventuale installazione di nuove macchine, prima del loro montaggio dovrà essere eseguito il lavaggio delle tubazioni (...)” ed ha, poi, quantificato i predetti lavori nel complessivo importo di euro “(...) 150,00+iva (...)”.

Infine, il consulente tecnico d’ufficio ha evidenziato che “(...) sono infine da considerare e comprendere, per il ripristino dello status quo ante, i costi necessari per l’inoltro all’ *Controparte_4* del Comune di Castiglion Fiorentino di idonea pratica, a firma di tecnico abilitato corredata della necessaria documentazione e del pagamento dei relativi oneri comunali (...)” ed ha, dunque, quantificato il relativo costo nell’importo di euro “(...) 1.300,00 circa (...)” (cfr. pag. 10 della c.t.u. depositata in data 21.11.2022).

Poiché le conclusioni a cui è giunto il c.t.u., anche sotto tale profilo, appaiono il risultato di un’indagine analitica, completa, corretta e competente – che non risulta, peraltro, essere in alcun modo scalfita dalle osservazioni fatte pervenire dalle parti, per il tramite dei rispettivi c.c.t.t.p.p. -, esse possono essere fatte proprie da questo Giudice Unico.

Pertanto, alla luce della c.t.u. depositata in data 21.11.2022, nonché dei relativi computi metrici ad essa allegati (cfr. all.ti n. 5 e 6 alla c.t.u.), il danno patrimoniale riportato dalla parte attrice - in conseguenza dell’inadempimento, da parte della convenuta, alle obbligazioni contrattualmente assunte all’art. 10 del contratto sottoscritto dalle parti in data 01.02.2016, nonché a quanto stabilito dall’art. 1590, comma primo, c.c. - ammonta alla complessiva somma di euro 17.591,28, oltre iva

come per legge (se dovuta), così ottenuta: euro 8.375,00 (costi di ripristino relativi alla posa della pavimentazione, importo non comprensivo di iva) + euro 6.666,28 (costi di ripristino relativi alla eliminazione della parete in cartongesso ed ai danni cagionati agli infissi, importo non comprensivo di iva) + euro 1.100,00 (costi di ripristino dell'impianto elettrico, importo non comprensivo di iva) + euro 150,00 (costi di ripristino per la messa in sicurezza dei cavi e dei tubi collegati ai condizionatori, importo non comprensivo di iva) + euro 1.300,00 (costi per le pratiche edilizie necessarie).

A questo occorre, tuttavia, evidenziare che la stessa parte attrice – sia nella memoria integrativa depositata in data 12.02.2021 che in sede di precisazione delle conclusioni – ha espressamente riconosciuto che, dalla somma dovuta dalla convenuta a titolo di danno patrimoniale, deve essere sottratto l'importo di euro 2.850,00, ossia l'importo pacificamente versato, da parte della convenuta medesima, a titolo di deposito cauzionale, ai sensi dell'art. 8 del contratto di locazione per cui è causa.

In particolare, a pag. 10 della memoria integrativa depositata da parte attrice in data 12.02.2021, viene indicato espressamente che, dalla somma complessiva relativa ai costi delle opere di ripristino avrebbe dovuto essere “(...) *detratto il deposito cauzionale di € 2.850,00 (...)*” ed, inoltre, a anche a pag. 6 della nota di trattazione scritta del 14.10.2024, la parte attrice ribadisce che i costi necessari per le opere di ripristino dell'immobile avrebbero dovuto essere determinati “(...) *al netto del deposito cauzionale di € 2.850,00 (...)*”.

Pertanto, la circostanza che le parti, in sede di stipula del contratto, avessero stabilito il versamento, da parte della convenuta/conduttrice, di una somma pari ad euro 2.850,00 a titolo di deposito cauzionale – oltre ad essere stata espressamente ammessa dalla stessa parte attrice -, trova conferma anche dalla lettura del contratto di locazione stipulato dalle parti (cfr. all.to n. 2 alla memoria integrativa depositata dalla parte attrice in data 12.02.2021).

Nello specifico, all'art. 8 del contratto di locazione in questione, è previsto espressamente che “(...) *il conduttore versa al locatore euro 2.850,00 (...)* pari a tre mensilità del canone (...). *Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione (...)*”.

Di conseguenza, preso atto del contenuto della clausola contrattuale di cui all'art. 8,

nonché del fatto che la parte attrice ha espressamente riconosciuto che, dalla somma alla medesima dovuta a titolo di danno patrimoniale, deve essere sottratto l'importo di euro 2.850,00 – pacificamente versato, da parte della convenuta, a titolo di deposito cauzionale -, non resta che condannare la parte convenuta al pagamento, in favore della parte attrice, a titolo di risarcimento del danno, del residuo importo di euro 14.741,28, oltre iva come per legge (se dovuta), così ottenuto: euro 17.591,28 (danno complessivo come quantificato al punto 5 della presente sentenza, non già comprensivo di iva) – euro 2.850,00 (somma corrisposta dalla convenuta, a titolo di deposito cauzionale).

É appena il caso, poi, di evidenziare che, in assenza di una espressa richiesta della parte attrice, non è stato possibile riconoscere gli interessi, in relazione alla predetta somma, liquidata a titolo di danno patrimoniale.

Ed infatti, poiché nei debiti di valore gli interessi hanno natura compensativa, detti interessi “(...) non possono essere riconosciuti in mancanza di una specifica domanda di parte, perché tali interessi costituiscono la modalità liquidatoria del danno, che deve essere allegato e provato (...)” (cfr. in tal senso, Cass. Civ., Sez. IV, Sentenza n. 4938 del 16.02.2023).

Pertanto, poiché, nel caso in esame, la parte attrice – nel corso del giudizio –, con riferimento al danno patrimoniale, non ha richiesto espressamente di vedersi liquidati anche gli interessi, va da sé che non è stato possibile riconoscere gli interessi sulla somma liquidata, in questa sede, a titolo di risarcimento del danno.

5. La domanda riconvenzionale avanzata dalla parte convenuta

Passando, ora, ad affrontare la domanda riconvenzionale avanzata dalla parte convenuta, si osserva che la predetta domanda riconvenzionale ha ad oggetto:

- A. la richiesta di risoluzione del contratto di locazione in oggetto, per asserito grave inadempimento della parte locatrice;
- B. la richiesta di restituzione della somma di euro 2.850,00, versata dalla convenuta, al momento della consegna dell'immobile, a titolo di deposito cauzionale, ex art. 8 del contratto di locazione medesimo;
- C. la richiesta di rimborso, da parte del locatore, della somma di euro 5.016,01, asseritamente sostenuta dalla convenuta per la posa della pavimentazione

dell'immobile;

D. la richiesta di rimborso, da parte del locatore, della somma di euro 9.250,00, asseritamente sostenuta dal conduttore per ripristinare e mettere a norma l'impianto elettrico.

Ciò precisato, partendo dall'esaminare la richiesta sub. A), deve rilevarsi che, al punto 3) della presente sentenza, è già stata dichiarata, ex artt. 1453 e 1455 c.c., la risoluzione del contratto di locazione in oggetto, per grave inadempimento della convenuta.

Ed infatti, si ribadisce, nel corso del giudizio, da un lato, è stato accertato il grave inadempimento, da parte della convenuta, alle obbligazioni sulla medesima gravanti, ex artt. 1587 e 1590, comma primo, c.c. ed ai sensi degli artt. 4, 6 e 10 del contratto di locazione in parola, e, dall'altro lato, l'eccezione/domanda riconvenzionale di inadempimento avanzata dalla convenuta è risultata infondata.

Di conseguenza, alla luce di quanto riportato al punto 3) della presente sentenza, non resta che rigettare la richiesta di cui al sopra citato punto A).

Per quanto concerne, poi, la richiesta sub. B) – ovvero la richiesta di restituzione della somma di euro 2.850,00, versata dalla convenuta, al momento della consegna dell'immobile, a titolo di deposito cauzionale, ex art. 8 del contratto di locazione medesimo -, si osserva che, detta richiesta, è stata, sostanzialmente accolta, dal momento che, al punto 4A) della presente sentenza, nel determinare la somma complessivamente spettante all'attrice a titolo di danno patrimoniale – conseguente all'inadempimento contrattuale, da parte della convenuta, all'obbligo di ripristino di cui all'art. 1590, comma primo, c.c., nonché alle obbligazioni sulla medesima gravanti, ai sensi dell'art. 10 del contratto di locazione in questione -, dalla somma di euro 17.591,28, oltre iva come per legge (se dovuta) – corrispondente ai danni patrimoniali complessivi, come accertati tramite al c.t.u. -, su espressa richiesta della parte attrice, è stato sottratto l'importo di euro 2.850,00, pacificamente versato dalla conduttrice, al momento della consegna dell'immobile locato, a titolo di deposito cauzionale, ai sensi dell'art. 8 del contratto di locazione sottoscritto dalle parti in data 01.02.2016.

Passando, ora, ad affrontare la richiesta di cui al punto C) – ossia la richiesta di rimborso, da parte del locatore, della somma di euro 5.016,01, asseritamente sostenuta dalla convenuta per la posa della pavimentazione dell'immobile -, detta richiesta, appare

infondata e, pertanto, la stessa deve essere rigettata.

All'uopo, deve, infatti, rilevarsi che – come già rilevato in precedenza -, le parti, all'art. 10 del contratto di locazione in oggetto, hanno concordato espressamente che *“(..)* ogni lavoro per adattamento, addizione o miglioramenti dovrà essere preventivamente autorizzato per iscritto dal locatore (...) *tranne eventuali lavori alla struttura dell'immobile locato che dovranno essere comunque preventivamente autorizzati dalla parte locatrice; tutti i predetti lavori saranno in ogni caso a carico del conduttore, senza alcun diritto peraltro di indennizzi, risarcimenti o rimborsi di sorta nei confronti del locatore stesso (...)*”.

A tal proposito, occorre, in particolare, evidenziare che, nel caso in esame, la parte convenuta – sulla quale incombeva il relativo onere -, nel corso del giudizio, non ha, in alcun modo, provato il fatto che la posa della pavimentazione dell'immobile – in relazione alla quale ha avanzato la richiesta di rimborso della somma di euro 5.016,01 – fosse stata *“(..)* preventivamente autorizzati dalla parte locatrice (...)”.

Inoltre – diversamente da quanto asserito dalla parte convenuta -, non risulta, poi, in alcun modo, provata neppure la circostanza che le parti avessero concluso un esplicito accordo, in virtù del quale la spesa sostenuta dal conduttore relativamente a detto intervento, in deroga a quanto previsto dall'art. 8 del contratto di locazione in parola, avrebbe dovuto essere rimborsata dal locatore.

Ed infatti, entrambe le predette circostanze non risultano provate dalla convenuta, né tramite prove orali, né per via documentale, atteso che la società convenuta, da un lato, non ha articolato alcun capitolo di prova orale sul punto e, dall'altro lato, non ha prodotto alcun documento idoneo allo scopo.

Di conseguenza, in assenza di detta prova ed alla luce di quanto stabilito dall'art. 8 del contratto di locazione per cui è causa, non resta che rigettare la richiesta sub. C).

Infine, non appare meritevole di accoglimento neppure la richiesta di cui al sopra citato punto D), la richiesta di rimborso, da parte del locatore, della somma di euro 9.250,00, asseritamente sostenuta dal conduttore per ripristinare e mettere a norma l'impianto elettrico.

All'uopo, è bene, innanzitutto, evidenziare che – diversamente da quanto asserito dalla parte convenuta -, nel corso del giudizio, non è emerso in alcun modo, che, al momento della consegna dell'immobile, l'impianto elettrico non fosse a norma e/o

perfettamente funzionante.

A tal proposito, occorre rammentare che – come già sottolineato in precedenza -, ai sensi dell’art. 1590, comma secondo, c.c., come precisato dalla giurisprudenza di legittimità, (cfr. Cass. Civ., Sez. III, Sentenza n. 15631 del 26.06.2016), incombe sul conduttore l’onere di provare che la cosa locata, al momento della consegna, non si trovasse “(...) in *buono stato di manutenzione* (...)”.

Ebbene, poiché nel caso in esame, la convenuta – si ribadisce -, nel corso del giudizio, non ha, in alcun modo – né per via documentale né tramite prove orali -, provato che l’impianto elettrico dell’immobile concesso in locazione, al momento della consegna, non fosse a norma e/o che lo stesso non si presentasse in condizioni di sicurezza e/o che, comunque, non fosse perfettamente funzionante, va da sé che, in assenza di detta prova, ai sensi dell’art. 1590, comma secondo, c.c., deve presumersi che l’impianto elettrico, al momento della consegna, si trovasse “(...) in *buono stato di manutenzione* (...)”.

Ciò posto, deve, inoltre, rilevarsi che, all’art. 10 del contratto di locazione in oggetto, le parti hanno pattuito espressamente che “(...) *restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi gli impianti (...) elettrico* (...)”.

Pertanto, alla luce di quanto stabilito nella clausola contrattuale sopra citata e di quanto sopra riferito, va da sé che la convenuta/conduttrice non avrà diritto a vedersi rimborsata la spesa asseritamente sostenuta in relazione all’impianto elettrico.

Di conseguenza, alla luce di tutto quanto sopra riportato, non resta che rigettare la domanda riconvenzionale avanzata dalla parte convenuta.

Ogni altra questione, domanda e/o eccezione deve considerarsi assorbita nella presente decisione.

Quanto al regolamento delle spese del giudizio, le stesse seguono la soccombenza e si liquidano - tenuto conto delle tabelle di cui al D.M. n. 55/2014 e succ. mod. -, come segue:

- quanto alla procedura di mediazione, in euro 441,00 per la fase di attivazione;
- quanto al presente giudizio, in euro 1.701,00 per la fase di studio della controversia; euro 1.204,00 per la fase introduttiva del giudizio; euro 1.806,00 per la fase istruttoria e/o di trattazione; euro 2.905,00 per la fase decisionale.

Per quanto concerne, poi, la richiesta di parte attrice di vedersi riconosciuti gli incrementi percentuali previsti dall'art. 4, comma secondo, del D.M. n. 55/2014, occorre evidenziare che, secondo quanto stabilito dall'art. 4, comma secondo, del D.M. n. 55/2014, nell'ipotesi in cui, in una causa, un avvocato assista più soggetti aventi la stessa posizione processuale, il compenso unico “(...) può (...)” – e, dunque, non “(...) deve (...)” - essere aumentato dal Giudice, per ogni soggetto oltre il primo, nella misura del 30 per cento, fino a un massimo di dieci soggetti.

In altri termini, come emerge dal chiaro tenore letterale della norma sopra citata – per quanto riguarda l'ipotesi in cui un unico avvocato assista più soggetti aventi la stessa posizione processuale -, il legislatore ha riconosciuto al Giudice un potere di natura discrezionale, consentendogli, cioè, di valutare, caso per caso, l'opportunità di applicare o meno gli incrementi dei compensi professionali ivi previsti.

Ciò precisato, nella fattispecie in esame, non si è ritenuto opportuno accogliere la richiesta di parte attrice di vedersi riconosciuti gli incrementi percentuali di cui all'art. 4, comma secondo, del D.M. n. 55/2014, valutati nel complesso i motivi della controversia e tenuto conto, in particolare, della sostanziale identità delle difese processuali dei tre attori – due dei quali (*Persona_1* e *Persona_2*), peraltro, sono deceduti nelle more del giudizio (rispettivamente, in data 17.06.2022 ed in data 05.05.2023, cfr. all.ti n. 1 e n. 2 alla comparsa di costituzione in prosecuzione depositata da parte attrice in data 30.05.2023) -.

Relativamente, poi, alla richiesta di parte attrice di vedersi rimborsate - da parte dei convenuti – le spese dalla medesima sostenute relativamente alla procedura di mediazione, deve evidenziarsi che la Suprema Corte (cfr. tra le altre, Sez. III Civ., Sentenza del 14 maggio 2019, n. 12712) ha precisato che la liquidazione delle spese di lite deve ricomprendere anche quelle sostenute dalla parte relativamente alla procedura di mediazione, atteso che l'art. 91, comma primo, c.p.c. prevede che il Giudice, in applicazione del principio della soccombenza, debba condannare “(...) la parte soccombente al rimborso delle spese a favore dell'altra parte (...)”.

Inoltre, la Corte di Cassazione, nella medesima pronuncia, ha ulteriormente chiarito che la parte risultata vittoriosa nel successivo giudizio di merito, in applicazione del principio di cui all'art. 91 c.p.c., relativamente alla procedura di mediazione, ha diritto a vedersi rimborsate, sia le spese sostenute per la propria assistenza legale in tale fase, sia

gli esborsi relativi a detta procedura, precisando, altresì, che il mancato rimborso di questi ultimi esborsi può essere giustificato solo da “(...) *gravi ed eccezionali ragioni* (...)”.

Pertanto, in aderenza all’orientamento giurisprudenziale sopra citato, nella fattispecie in esame, si è ritenuto opportuno liquidare – come in dispositivo - alla parte attrice (vittoriosa) a titolo di spese relative alla procedura di mediazione (cfr. all.to n. 6 alla memoria integrativa depositata da parte attrice in data 12.02.2021), non solo il compenso professionale ma anche le spese vive.

Inoltre, in punto di liquidazione delle competenze professionali, a parere di questo Giudice unico, deve trovare applicazione il D.M. n. 147/2022 (in vigore dal 23 ottobre 2022), il quale all’art. 6 stabilisce che “(...) *Le disposizioni di cui al presente regolamento si applicano alle prestazioni professionali esaurite successivamente alla sua entrata in vigore* (...)”; che, infatti - seppur con riferimento al passaggio tra il D.M. 140/2012 e il D.M. n. 55/2014 (ma con considerazioni estensibili alla questione in esame)-, la Suprema Corte ha affermato che “(...) *in tema di spese processuali, i parametri introdotti dal d.m. n. 55 del 2014, cui devono essere commisurati i compensi dei professionisti, trovano applicazione ogni qual volta la liquidazione giudiziale intervenga in un momento successivo alla data di entrata in vigore del predetto decreto, ancorché la prestazione abbia avuto inizio e si sia in parte svolta nella vigenza della pregressa regolamentazione, purché a tale data la prestazione professionale non sia stata ancora completata* (...)” (così Cass. 19989/2021; cfr., altresì, in tal senso, Cass. SS UU n. 17405/2012).

Infine, devono essere poste a carico della parte convenuta le spese di c.t.u., come liquidate nel corso del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale di Arezzo, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da *Parte_1* in proprio ed in qualità di erede di *Persona_1* [...] e di *Persona_2* – deceduti nelle more del giudizio -, nei confronti di *Controparte_1* – quale titolare e legale rappresentante della omonima ditta individuale -, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

1. dichiara, ex artt. 1453 e 1455 c.c., il grave inadempimento, da parte della convenuta – quale conduttrice dell’immobile locato - alle obbligazioni contrattualmente assunte all’art. 4 ed all’art. 6 del contratto sottoscritto dalle parti in data 01.02.2016 – ovvero il mancato pagamento del canone di locazione relativo alle mensilità di gennaio, febbraio, aprile, maggio, giugno, luglio, agosto, settembre, ottobre, novembre, dicembre 2020 e gennaio 2021 -;
2. dichiara, ex artt. 1453 e 1455 c.c., il grave inadempimento, da parte della convenuta – nella sua qualità di conduttrice dell’immobile in questione - all’obbligo di cui all’art. 1590, comma primo, c.c., nonché alle obbligazioni espressamente previste a suo carico, ai sensi dell’art. 10 del contratto di locazione per cui è causa;
3. per l’effetto, ai sensi degli artt. 1453 e 1455 c.c. ed in base alla clausola contrattuale di cui all’art. 6 del contratto di locazione in oggetto, dichiara risolto il contratto di locazione in parola, per grave inadempimento della convenuta/conduttrice;
4. condanna, di conseguenza, la parte convenuta al pagamento, in favore della parte attrice, a titolo di canoni di locazione scaduti e non pagati, del complessivo importo di euro 11.400,00, oltre interessi legali, dal dì della messa in mora e sino al saldo;
5. dichiara, altresì, che il danno patrimoniale riportato dalla parte attrice - in conseguenza dell’inadempimento, da parte della convenuta, alle obbligazioni contrattualmente assunte all’art. 10 del contratto sottoscritto dalle parti in data 01.02.2016, nonché a quanto stabilito dall’art. 1590, comma primo, c.c. - ammonta alla complessiva somma di euro 17.591,28, oltre iva come per legge (se dovuta), così ottenuta: euro 8.375,00 (costi di ripristino relativi alla posa della pavimentazione, importo non comprensivo di iva) + euro 6.666,28 (costi di ripristino relativi alla eliminazione della parete in cartongesso ed ai danni cagionati agli infissi, importo non comprensivo di iva) + euro 1.100,00 (costi di ripristino dell’impianto elettrico, importo non comprensivo di iva) + euro 150,00 (costi di ripristino per la messa in sicurezza dei cavi e dei tubi collegati ai condizionatori, importo non comprensivo di iva) + euro 1.300,00 (costi per le pratiche edilizie necessarie);
6. preso atto di quanto previsto dall’art. 8 del contratto di locazione per cui è causa, nonché del fatto che la parte attrice ha espressamente riconosciuto che, dalla somma alla medesima dovuta a titolo di danno patrimoniale, deve essere sottratto l’importo di euro 2.850,00 – pacificamente versato, da parte della convenuta, a titolo di deposito

cauzionale -, condanna la parte convenuta al pagamento, in favore della parte attrice, a titolo di risarcimento del danno, del residuo importo di euro 14.741,28, oltre iva come per legge (se dovuta), così ottenuto: euro 17.591,28 (danno complessivo come quantificato al punto 5 della presente sentenza, non già comprensivo di iva) – euro 2.850,00 (somma corrisposta dalla convenuta, a titolo di deposito cauzionale);

7. rigetta la domanda riconvenzionale proposta dalla parte convenuta;

8. dichiara ogni altra questione, domanda e/o eccezione assorbita nella presente decisione;

9. condanna la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano: - quanto alla procedura di mediazione, in euro 48,80 per spese ed euro 441,00 per competenze professionali, oltre 15% per spese generali, iva e cpa se dovute; - quanto al presente giudizio, in euro 145,50 per spese ed euro 7.616,00 per competenze professionali, oltre 15% per spese generali, iva e cpa se dovute;

10. pone, infine, definitivamente a carico della parte convenuta le spese di c.t.u., come liquidate nel corso del giudizio.

Arezzo, 28.01.2025

IL GIUDICE

Dr.ssa Carmela Labella