

**ISSN 1127-8579**

**Pubblicato dal 28/05/2013**

**All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/35088-locazioni-il-verbale-di-consegna-il-momento-della-verit>**

**Autore: Gherardini Remo**

**Locazioni. Il verbale di consegna: il momento della verità.**

## **LOCAZIONI. IL VERBALE DI CONSEGNA: IL MOMENTO DELLA VERITÀ.**

**(A CURA DI REMO GHERARDINI, AVVOCATO DEL FORO DI BOLOGNA)**

In materia di locazione segnaliamo un'ulteriore interessante sentenza, la n. 21376/12, emessa, di recente, dal Tribunale di Bologna che si colloca in quello che rappresenta oramai il consolidato orientamento della giurisprudenza.

IL CASO : LA società XX otteneva nei confronti del sig. Y decreto ingiuntivo di pagamento della somma di € .....per canoni di locazione, onere accessori e spese varie maturate a fronte di contratto di locazione.

Il signor Y proponeva opposizione mediante il quale: a) eccepiva ex art. 1460 c.c. il grave inadempimento della società XX deducendo che l'alloggio consegnato non era in buono stato di manutenzione ed era quindi inadatto all'uso convenuto; b) chiedeva in via riconvenzionale il risarcimento dei danni patiti a causa dell'inadempimento della società XX facendo presente che il nucleo familiare era stato costretto ad abitare in altro immobile a condizioni più onerose affrontando esborsi per €..... e di avere patito anche un danno di tipo morale ed esistenziale;

La società XX, rappresentata e difesa dallo Studio Legale dell'Avv. Remo Gherardini del Foro di Bologna, si costituiva in giudizio contestando ogni assunto avverso e chiedendo il rigetto dell'opposizione con il favore delle spese e chiedeva altresì la concessione della provvisoria esecuzione del D.I. opposto. Ciò in quanto nel verbale di consegna, redatto in contraddittorio tra le parti, non risultava l'evidenza dei vizi lamentati dall'opponente e tantomeno altri particolari difetti tali da rendere l'alloggio inadatto all'uso convenuto (abitativo). Pertanto la società XX contestava la produzione documentale dell'opponente (alcune missive con cui l'opponente lamentava la *presunta* esistenza dei vizi) in particolare eccependo come detta produzione documentale non potesse in alcun modo "superare" quanto si evinceva dal verbale di consegna redatto in contraddittorio tra le parti.

Con SENTENZA n. 21376/12 depositata in data 29/11/2012 il Tribunale di Bologna, dopo aver concesso la provvisoria esecuzione al decreto ingiuntivo opposto, rigettava l'opposizione svolta dal signor Y, condannando quest'ultimo al pagamento delle spese

legali sostenute dalla società XX e confermando così il decreto ingiuntivo precedentemente emesso.

Il Tribunale di Bologna, con la predetta sentenza, ha osservato come nel verbale di consegna dell'alloggio l'opponente aveva dichiarato che l'immobile non presentava vizi e/o difformità apparenti inserendo nel riquadro dedicato alle "osservazioni" alcuni elementi e particolari relativi all'arredo (cassonetto del bagno, aste di movimentazione, particolari mancanti in alcuni infissi, etc) comunque tali da non rendere l'alloggio inadatto all'uso convenuto.

Inoltre il Tribunale riteneva significativa la circostanza secondo cui l'opponente a distanza di un mese dalla redazione del predetto verbale di consegna dell'alloggio, con cui egli era divenuto di fatto detentore del bene immobile, stipulava comunque con la società XX il contratto di locazione, divenendo così conduttore/custode del bene, a chiara dimostrazione della ininfluenza delle doglianze rispetto all'economia complessiva del contratto, così rinunciando a far valere i supposti vizi, dei quale era peraltro perfettamente a conoscenza al momento della stipula. A nulla quindi sono valse le successive missive con cui, a distanza di cinque mesi dalla stipula, l'opponente lamentava ancora una volta i supposti vizi, introducendo pure nuovi elementi non fatti valere in sede di consegna dell'alloggio e quindi non riportati nel verbale di consegna del bene immobile redatto in contraddittorio tra le parti.

Il Tribunale di Bologna riteneva, accogliendo le eccezioni e le difese della società XX, che l'opponente ben avrebbe potuto provvedere direttamente alla sistemazione degli elementi che riteneva non correttamente funzionanti, peraltro con esborsi economici del tutto esigui, non potendo egli, invece, giustificare il mancato pagamento dei canoni di locazione e degli accessori visto che l'immobile locato non era del tutto inidoneo all'uso pattuito e non gliene era stato impedito il godimento (così statuisce l'oramai consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui "[OMISSIS] *In tema di locazione, al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore.(Nella specie, mancato mantenimento della cosa locata in condizioni da servire all'uso convenuto).* La sospensione

*totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore [OMISSIS]" (Cass.Civ. Sez. III, sent. 7772 del 23-4-2004 rv. 572287. Conformi: Cass.Civ. 05/10/1998 n. 9863; Cass.Civ. 13/07/2005 n. 14739; Cass.Civ. 01/06/2006 n. 13133; Cass.Civ. 10/01/2008 n. 261).*

Quanto deciso dal Tribunale di Bologna con la richiamata sentenza è in linea con il costante orientamento giurisprudenziale anche della Suprema Corte di Cassazione che più volte, in casi analoghi, ha ribadito che "[OMISSIS] *In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, l'obbligazione che incombe sul locatore di intervenire e provvedere tempestivamente alle riparazioni necessarie per mantenere l'immobile nelle condizioni di servire all'uso convenuto **NON SUSSISTE per i vizi dei quali il conduttore abbia dichiarato espressamente di essere a conoscenza, accettando la cosa nelle condizioni in cui essa si trovava, salvo che il locatore non abbia assunto uno specifico impegno in tal senso, impegno del quale occorre che sia fornita la prova*** [OMISSIS]" (Cfr. Cass.Civ. 5/10/2000 n. 13270).

La decisione del Tribunale di Bologna si colloca in linea con il predominante orientamento giurisprudenziale in materia di denuncia dei vizi del bene immobile locato, che sancisce che "[OMISSIS] *Allorquando il conduttore, all'atto della stipulazione del contratto di locazione, non abbia denunciato i difetti della cosa da lui conosciuti o facilmente riconoscibili, deve ritenersi che abbia implicitamente rinunciato a farli valere, accettando la cosa nello stato in cui risultava al momento della consegna, e non può, pertanto, chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone, né il risarcimento del danno o l'esatto adempimento, né avvalersi dell'eccezione di cui all'art. 1460 cod. civ. [OMISSIS]" (così Cass. Civ. 07/03/2001 n. 3341, conforme Cass. Civ. 22/11/1985 n. 5786).*

Sempre in tema di vizi della cosa locata si ricorda che la Corte di Cassazione ha costantemente affermato e ritenuto che "[OMISSIS] *costituiscono **vizi della cosa locata**, agli effetti dell'art. 1578 cod. civ. — la cui presenza non configura un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ex art. 1575 cod. civ., ma altera l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sulla idoneità all'uso della cosa stessa e consentendo la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del corrispettivo, ma non la esperibilità dell'azione di esatto adempimento — **quelli che incidono sulla struttura materiale della***

*cosa, alterandone la integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se sono eliminabili e si manifestano successivamente alla conclusione del contratto di locazione. Ciò posto, è da escludere che possano essere ricompresi tra i vizi della cosa locata quei guasti o deterioramenti della stessa dovuti alla naturale usura, effetto del tempo, ovvero di accadimenti accidentali (nella specie, rottura di un tubo del vaso di espansione dell'impianto di riscaldamento posto nel sovrastante sottotetto, che aveva determinato un'infiltrazione) [OMISSIS]" (Cass. Civ. 18/04/2001, n. 5682; Cass.Civ. n. 2605/95; Cass.Civ. Sez. III, 15/05/2007 n. 11198).*