

GIURISPRUDENZA

Data udienza 27 luglio 2022

Integrale

Contratto di locazione - Cosa locata - Necessità di riparazioni

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Bari, Terza sezione civile, composta dai seguenti Magistrati:

- 1) Dott. Michele Ancona - Presidente
- 2) Dott. Vittorio Gaeta - Consigliere
- 3) Dott. Emma Manzionna - Consigliere relatore

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta nel ruolo generale degli affari contenziosi civili sotto il numero d'ordine 1861 dell'anno 2019,

TRA

(...), nato il (...) a C. di P. ed ivi residente alla via D. A. n. 36/E, pal. 2, int. 5, rappresentato e difeso dall'avv. Gi.Qu. in virtù di procura a margine dell'atto di citazione del giudizio di primo grado ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Ma.Lo. sito in Cassano delle Murge alla via (...);

APPELLANTE

E

Arca Puglia Centrale, in persona dell'amministratore unico, dott. (...), rappresentata e difesa in virtù di mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta in appello dall'avv. An.De. dell'Ufficio Avvocatura della medesima Agenzia, giusta determinazione dirigenziale d'incarico ed elettivamente domiciliata in Bari alla via (...);

APPELLATO

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con la citazione introduttiva del giudizio di primo grado, (...) deduceva che da tempo l'unità abitativa di proprietà dello IACP e dal medesimo condotta, sita in C. di P. alla via D. A. 36, era interessata da un vasto fenomeno infiltrativo che dal pluviale si estendeva nei vani cucina e bagno, intensificandosi soprattutto in occasione delle precipitazioni meteorologiche; che, pertanto, egli aveva commissionato alla ditta "(...) s.n.c." - giusta fattura n. (...) del 19.06.2009 - i lavori di rifacimento del nuovo strato di impermeabilizzazione del lastrico solare in corrispondenza del suo appartamento, mediante una nuova copertura a base bituminosa rivestita di guaina ardesiata; che i danni causati dalle predette infiltrazioni potevano essere stimati nell'importo di Euro 2.640,00 comprensivi di IVA, come per legge, come verificato dal geometra di parte, (...); che l'asserita gravità del fenomeno aveva reso necessario l'espletamento di un procedimento per accertamento tecnico preventivo ai sensi dell'art. 696 c.p.c., finalizzato all'individuazione delle cause delle surriferite problematiche ed alla quantificazione dei relativi danni; che il ctu incaricato dal Tribunale di Trani, ing. (...), aveva rilevato che i lavori erano stati eseguiti a regola d'arte ed aveva confermato i preventivi di spesa presentati dalla ditta esecutrice dei lavori; tanto premesso, chiedeva accogliersi le seguenti conclusioni: "a) Accertare l'inadempimento contrattuale dell'Istituto autonomo case popolari in ordine ai lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile de quo eseguiti ed anticipati a cura e spese del sig. (...); b) per l'effetto, condannare l'Istituto Autonomo case popolari, in persona del legale rappresentante p.t. al risarcimento dei danni di cui in narrativa, ovvero: 1) rimozione del vecchio strato di guaina sul lastrico solare, incluso graffiatura del sottofondo, compreso trasporto e scarica del materiale di risulta di mq 88,00 (Euro 880,00), 2) fornitura e applicazione su lastrico solare compreso risolto perimetrale di (idrobuild as impermeabilizzante tecnico in emulsione bituminosa adatto per terrazzi) inclusa rete in fibra di vetro (Euro 455,00), 3) fornitura ed applicazione di cemento energy (additivo per l'ottenimento di calcestruzzi permanentemente impermeabili di auto sigillanti) utile al ripristino di parti della muratura in deterioramento (Euro 50,00), 4) fornitura e posa in opera di guaina ardesiata sull'intera superficie del lastrico solare, compreso risolto perimetrale (Euro 910,00), giusta fattura n.(...) del 19.06.2009 emessa dalla ditta "(...) s.n.c." con sede in C. di P., come accertato e verificato

anche dal geometra (...) con studio in Canosa di Puglia, pari e complessivi ad Euro 2.640,00 cui vanno aggiunte le spese tecniche della perizia di parte giurata redatta dal suddetto geometra, che si esibisce nel fascicolo di parte; c) Condannare inoltre l'Istituto autonomo case popolari, in persona del legale rappresentante pro tempore, alla rifusione delle spese e competenze di causa, incluse quelle derivate dal procedimento per atp incaricato presso il Tribunale di Trani iscritto al n. di r.g. 1844/11".

Lo IACP resisteva in giudizio, chiedendo il rigetto della domanda per carenza dei presupposti di cui all'art.1577 c.c., con vittoria di spese e competenze di causa.

Espletata la prova orale, con la sentenza n. 1959/2019, pubblicata il 7.05.2019, il Tribunale di Bari, in composizione monocratica, ha rigettato la domanda proposta da (...) e lo ha condannato alla rifusione delle spese in favore dell'ente convenuto.

Avverso detta sentenza, il (...), con atto di citazione notificato il 9.12.2019, ha proposto appello innanzi a questa Corte chiedendo, per i motivi di seguito indicati, chiedendo accogliersi le seguenti conclusioni: "a) Accertare l'inadempimento contrattuale dell'Istituto autonomo case popolari in ordine ai lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile de quo eseguiti ed anticipati a cura e spese del sig. (...); b) per l'effetto, condannare l'Arca Puglia Centrale già IACP, in persona del legale rappresentante p.t. al risarcimento dei danni di cui in narrativa, ovvero: 1) rimozione del vecchio strato di guaina sul lastrico solare, incluso graffiatura del sottofondo, compreso trasporto e scarica del materiale di risulta di mq 88,00 (Euro 880,00), 2) fornitura e applicazione su lastrico solare compreso risvolto perimetrale di (idrobuild as impermeabilizzante tecnico in emulsione bituminosa adatto per terrazzi) inclusa rete in fibra di vetro (Euro 455,00), 3) fornitura ed applicazione di cemento energy (additivo per l'ottenimento di calcestruzzi permanentemente impermeabili di auto sigillanti) utile ap ripristino di parti della muratura in deterioramento (Euro 50,00), 4) fornitura e posa in opera di guaina ardesiata sull'intera superficie del lastrico solare, compreso risvolto perimetrale (Euro 910,00), giusta fattura n.(...) del 19.06.2009 emessa dalla ditta "(...) s.n.c." con sede in C. di P., come accertato e verificato anche dal geometra (...) con studio in Canosa di Puglia, pari e complessivi ad Euro 2.640,00 cui vanno aggiunte le spese tecniche della perizia di parte giurata redatta dal suddetto geometra, che si esibisce nel fascicolo di parte; c) Condannare inoltre l'Arca Puglia Centrale già IACP, in persona del legale rappresentante pro tempore, alla rifusione delle spese e competenze del doppio grado di giudizio, incluse quelle derivate dal procedimento per atp incaricato presso il Tribunale di Trani iscritto al n. di r.g. 1844/11".

Si è costituita in giudizio l'Arca Puglia Centrale, in persona dell'Amministratore unico, contestando l'appello in fatto e in diritto e concludendo per il rigetto del proposto gravame.

A fondamento della decisione, il Tribunale di Bari ha ritenuto, in sintesi, che la relazione di accertamento tecnico preventivo esperita nel contraddittorio tra le parti, prodotta da parte attrice, in difetto di alcuna contestazione da parte dell'istituto convenuto, dovesse essere ritenuta utilizzabile nel presente giudizio; che, nel merito, la richiesta dell'attore di rimborso delle spese sostenute per le riparazioni straordinarie eseguite nell'immobile di proprietà dell'Istituto autonomo case popolari del quale era conduttore, fosse infondata, non avendo il (...) dimostrato la sussistenza dei requisiti prescritti dall'art. 1577 c.c., che richiedeva la prova dell'urgenza delle riparazioni eseguite nonché dell'avviso al locatore della necessità di eseguire le riparazioni, il cui onere incombeva sul conduttore che agiva per il rimborso. Nello specifico, il Giudice di primo grado ha rilevato che il (...) avesse prodotto una relazione di parte dalla quale risultava l'avvenuta esecuzione di alcuni lavori, la necessità di eseguirne altri e il costo dei lavori già eseguiti e da eseguire; che il ctu dell'atp avesse constatato l'esecuzione dei suddetti lavori, basandosi su quanto riportato nella relazione di parte, essendo intervenuto a lavori già eseguiti; che la relazione tecnica di parte avesse concluso per la congruità del corrispettivo versato all'impresa incaricata - pari a Euro 2.640,00 - mentre il ctu aveva omesso di pronunciarsi sulla quantificazione, dando atto tuttavia del perfetto stato dei luoghi e dell'avvenuta risoluzione dei fenomeni infiltrativi; che il contratto di locazione risaliva al gennaio 2009, i lavori erano stati eseguiti nel giugno del 2009, mentre la prima lettera di costituzione in mora prodotta in atti risaliva all'ottobre 2010; che

mancasse la prova dell'urgenza e del preventivo avviso della necessità dei lavori al locatore in quanto il silenzio serbato dal conduttore per oltre un anno dalla data di esecuzione dei lavori non consentiva di ritenere che il (...) avesse avvisato il locatore della necessità delle riparazioni ; che sia il ctu che il tecnico di parte erano intervenuti quando i lavori erano già stati eseguiti e quindi non avevano potuto avvalorare l'effettiva situazione di urgenza e che nessuna utilità rivestissero le prove orali, atteso che solo uno dei testi aveva riferito di aver assistito ad un avviso telefonico " se non sbaglio nel 2009" da parte del (...) all'Istituto, che, data la genericità della affermazione, non consentiva di ritenere che esso fosse stato eseguito in epoca antecedente all'esecuzione dei lavori risalente presumibilmente al giugno 2009.

I. Con il primo motivo, l'appellante ha lamentato il "mancato esame delle risultanze probatorie" sostenendo che le risultanze peritali avessero confermato la sussistenza del nesso di causalità e la quantificazione dei danni riconducibili al fenomeno infiltrativo; che l'Arca fosse comunque a conoscenza dello stato dei luoghi oggetto di causa in quanto aveva eseguito altri interventi di ripristino presso gli appartamenti di altre palazzine interessate dalle medesime problematiche lamentate dall'attore e, in particolare, presso l'unità immobiliare posta frontalmente e sullo stesso pianerottolo del sig. (...), assegnata alla signora P.A. e che, pur in mancanza di avviso, il conduttore avesse diritto alla ripetizione di quanto speso ai sensi dell'art. 1577 co. 2 c.c., "seppur nella minor misura corrispondente alla somma che il locatore avrebbe dovuto sborsare in presenza di avviso".

II. Con il secondo motivo d'appello, l'appellante ha censurato il "mancato riconoscimento del requisito dell'urgenza e conseguente mancata liquidazione degli esborsi sostenuti - art. 1577 codice civile" ritenendo che egli avesse dato prova dell'urgenza delle riparazioni nonché dell'avviso al locatore tramite la missiva fax del 15.12.2010 e le testimonianze assunte in giudizio. Infine, l'appellante ha sostenuto di aver effettuato numerose sollecitazioni presso il call center dell'Ente e di aver richiesto, tramite la signora (...), in data 13.03.2019, presso il portale (...), l'intervento per a propria unità abitativa.

I-II a. I motivi, da esaminarsi congiuntamente in quanto strettamente connessi, sono infondati.

L'articolo 1577 c.c. così recita: "quando la cosa locata abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a farne avviso al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore".

Al riguardo, la Suprema Corte di Cassazione ha precisato che quando le riparazioni della cosa locata hanno il carattere dell'urgenza, lo stesso conduttore, una volta avvisato il locatore e nell'inerzia di questi, ha facoltà di provvedere direttamente ai lavori, non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione, e non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto del locatore (cfr. Cassazione civile sez. III, 08/07/2010, n.16136; Cassazione civile sez. III, 20/02/2014, n. 4064).

Con particolare riferimento alla necessità dell'avviso, la Suprema Corte di Cassazione ha chiarito che "ove occorranza interventi di manutenzione straordinaria, il locatore ha l'obbligo contrattuale di intervenire e di eseguirli. L'urgenza dell'intervento attribuisce al conduttore - allo scopo di

tutelarlo - la facoltà di provvedervi direttamente. La necessità del contemporaneo avviso è posto a tutela del locatore, il quale ha - a sua volta - facoltà di intervenire sia eventualmente per contestare la necessità dei lavori, sia per compiere le scelte relative alla loro esecuzione, di cui in definitiva dovrà sopportare il costo" e che "allorché il locatore sia a conoscenza della necessità di procedere a lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile locato, la mancata esecuzione degli stessi entro un limite temporale ragionevole, che deve essere apprezzato con riferimento alla loro natura, entità e necessità, ne determina l'inadempimento contrattuale e legittima il conduttore, sempre in presenza del carattere dell'urgenza, di provvedervi direttamente e a ottenere il rimborso del costo" con la (cfr. Cass. civ. sez. III n. 19943 del 18.07.2008).

II.b Nel caso in esame, questa Corte rileva ex actiis che non vi è prova, in primo luogo, del presupposto dell'urgenza.

Come ha correttamente rilevato il Giudice di prime cure, infatti, sia il perito di parte, geom. (...), che il consulente d'ufficio, ing. (...), sono intervenuti oltre un anno dopo la conclusione dei lavori commissionati dal sig. (...) (avvenuta nel giugno 2009), e precisamente, il c.t.p. ha dichiarato, nella relazione tecnica presente in atti, di essersi recato presso i luoghi di causa in data 27.01.2011, mentre il ctu nell'ambito dell'accertamento tecnico preventivo risulta aver eseguito il sopralluogo in data 30.11.2011; quindi nessuno dei due tecnici ha potuto esprimere considerazioni e valutazioni circa l'urgenza dei lavori medesimi.

L'appellante ha sostenuto di aver fornito prova dell'urgenza dei lavori tramite le testimonianze assunte in giudizio, che tuttavia non consentono di sostituire il giudizio tecnico volto ad accertare l'urgenza dei lavori e risultano inattendibili in quanto contrastanti con la stessa prospettazione difensiva attorea. Infatti, i testi (...) e (...) hanno riferito che, nel 2011 (il (...)) e nel 2013 (il (...)), avrebbero constatato la presenza di macchie di umidità nell'appartamento del (...) (appartamento che a detta del (...) si troverebbe al terzo piano della palazzina mentre è ubicato al secondo piano; in stanze peraltro non coincidenti con quelle indicate nell'atto di citazione e nelle relazioni tecniche in atti), tanto che la moglie di quest'ultimo "aveva messo dei secchi in prossimità delle zone interessate dalle infiltrazioni per raccogliere l'acqua - gocce - che cadevano dal soffitto" mentre è pacifico, in base alla stessa prospettazione difensiva attorea, che il (...) avesse eseguito i lavori di ripristino della guaina del lastrico solare sin dal giugno 2009, lavori che, in base a quanto acclarato anche dal tecnico di parte e dal c.t.u. dell'atp, avevano risolto il problema delle infiltrazioni tanto che le pareti in corrispondenza della cucina e del bagno risultavano "asciutte". Analoghe considerazioni valgono per la deposizione del teste, (...), il quale ha ricondotto il fenomeno infiltrativo che ha interessato l'unità abitata dal sig. (...) agli anni 2009-2010-2011, mentre - come anzidetto - esso era pacificamente terminato con la conclusione dei lavori di manutenzione eseguiti nel giugno 2009 ed ha anch'egli affermato, come gli altri testi, che il fenomeno infiltrativo avrebbe riguardato anche la camera da letto, diversamente dalla stessa prospettazione difensiva dell'attore e da quanto risulta acclarato dai tecnici interessati.

II.c In secondo luogo, la Corte rileva che manca la prova anche del requisito dell'avviso al locatore. Agli atti, difatti, sono presenti le raccomandate a/r n. (...) del 01.10.2010 e n. (...) del 29.10.2010 e la missiva fax del 15.12.2010 che, tuttavia, sono tutte successive alla conclusione dei lavori di

manutenzione; la richiesta di intervento inviata sulla pagina internet (...) n. ATI-01221-2009 del 13.03.2009, a firma della signora P.A. (inammissibile ex art. 345 c.p.c., in quanto prodotta solo nel presente grado di giudizio), non riguarda la necessità di un urgente intervento di manutenzione straordinaria nell'unità abitata dal (...) quanto piuttosto la segnalazione di infiltrazioni del soffitto e delle pareti del vano cucina e bagno causate dall'ammaloramento del lastrico solare e della facciata; né vi è prova delle asserite "innumerevoli sollecitazioni telefoniche" da parte del (...) all'ARCA.

D'altra parte, dall'esame delle testimonianze, non è possibile trarre elementi utili ai fini della prova della conoscenza da parte del locatore delle condizioni dell'immobile e della necessità ed urgenza delle opere di manutenzione atteso che, il teste (...) ha dichiarato di aver constatato la presenza degli addetti dello IACP presso l'abitazione del (...) nel 2011, molto tempo dopo la conclusione dei lavori in questione. La circostanza (confermata dai testi escussi) che i dipendenti dello IACP si siano recati presso l'appartamento della signora P.A. per intervenire sui fenomeni infiltrativi non implica la conoscenza da parte del locatore anche dello stato dell'appartamento del (...) all'epoca dell'esecuzione dei lavori da parte di quest'ultimo, tanto più che il teste (...) ha dichiarato che gli addetti dello IACP sarebbero intervenuti sul lastrico solare della sig.ra P. nel 2012.

Infine, manca anche la prova degli asseriti interventi dello IACP presso altre palazzine interessate dalle medesime problematiche, che comunque - come già evidenziato in merito all'intervento presso l'unità della signora P. - non implicherebbe la conoscenza del locatore circa le particolari condizioni dell'unità abitata dal (...) all'epoca dell'esecuzione dei lavori da parte di quest'ultimo. D'altra parte, se è vero che il teste (...) ha dichiarato di aver assistito ad un sollecito telefonico da parte del (...) allo IACP per risolvere le problematiche che interessavano la sua unità abitativa "se non sbaglio nel 2009", è altresì vero che egli non ha precisato in quale mese dell'anno si sarebbe verificato tale evento (che correttamente evidenziato in prime cure avrebbe dovuto essere antecedente all'esecuzione dei lavori).

In conclusione, l'appello merita di essere integralmente rigettato, con conseguente conferma della sentenza di primo grado, la cui motivazione deve ritenersi integrata dalle argomentazioni che precedono.

Le spese del presente grado sono poste a carico dell'appellante secondo soccombenza e liquidate in base ai parametri medi del D.M. n. 55 del 2014, in ragione dell'attività svolta (con esclusione della fase istruttoria) e del valore della causa (scaglione di valore fino ad Euro 5.200,00).

Per effetto dell'odierna decisione (rigetto integrale d'appello), sussistono, inoltre, i presupposti di cui all'art. 13 comma 1-quater D.P.R. n. 115 del 2002, per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore contributo unificato di cui all'art. 13 comma 1 bis D.P.R. n. 115 del 2002.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Bari, III Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da (...) nei confronti dell'Arca Puglia Centrale, in persona dell'amministratore unico, per la riforma della sentenza n. 1959/2019 del Tribunale di Bari, pubblicata in data 7.05.2019, così provvede: 1)

Rigetta l'appello e per l'effetto, conferma l'impugnata sentenza;

2) Condanna l'appellante al pagamento delle spese del presente grado di giudizio, spese che liquida, in favore di parte appellata, nell'importo di Euro 1830,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese forfettario del 15%, IVA e CPA come per legge;

3) dichiara che per effetto dell'odierna decisione (rigetto integrale d'appello), sussistono, inoltre, i presupposti di cui all'art. 13 comma 1-quater D.P.R. n. 115 del 2002, per il versamento a carico dell'appellante dell'ulteriore contributo unificato di cui all'art. 13 comma 1 bis D.P.R. n. 115 del 2002.

Così deciso in Bari il 27 luglio 2022.

Depositata in Cancelleria il 30 agosto 2022.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 27 luglio 2022

Massima redazionale

Contratto di locazione - Cosa locata - Necessità di riparazioni

Adita in materia di locazioni la Corte d'Appello di Bari si sofferma in sentenza sulla corretta esegesi della disposizione dell'articolo 1577 c.c., in tema di riparazioni della cosa locata. L'articolo 1575, n. 2, c.c. pone a carico del locatore l'obbligazione di mantenere la cosa "in istato da servire all'uso convenuto". Per effetto di tale disposizione, il locatore ha l'obbligo di effettuare nel corso della locazione tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie necessarie a mantenere l'immobile nello stato esistente al momento della stipulazione del contratto, ma non anche di operare modificazioni o trasformazioni del bene funzionali a renderlo idoneo all'attività che il conduttore si ripromette di svolgervi, ovvero ad adeguarlo a disposizioni di legge o dell'autorità sopravvenute alla consegna. L'articolo 1576 c.c. onera poi il locatore dell'esecuzione delle riparazioni necessarie, delle quali, a mente del successivo articolo 1577, il conduttore è tenuto a dare avviso al locatore; solo nel caso si tratti di riparazioni anche urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, ma purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore. Si osserva così in sentenza che, quando le riparazioni della cosa locata hanno il carattere dell'urgenza, lo stesso conduttore, una volta avvisato il locatore e nell'inerzia di questi, ha facoltà di provvedere direttamente ai lavori, non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione, e non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto del locatore. Con la precisazione che, ove occorranza interventi di manutenzione straordinaria, il locatore ha l'obbligo contrattuale di intervenire e di eseguirli. L'urgenza dell'intervento attribuisce al conduttore - allo scopo di tutelarlo - la facoltà di provvedervi direttamente. La necessità del contemporaneo avviso è posta a tutela del locatore, il quale ha - a sua volta - facoltà di intervenire sia eventualmente per contestare la necessità dei lavori, sia per compiere le scelte relative alla loro esecuzione, di cui in definitiva dovrà sopportare il costo. Allorché dunque il locatore sia a conoscenza della necessità di procedere a lavori di

manutenzione straordinaria dell'immobile locato, la mancata esecuzione degli stessi entro un limite temporale ragionevole, che deve essere apprezzato con riferimento alla loro natura, entità e necessità, ne determina l'inadempimento contrattuale e legittima il conduttore, sempre in presenza del carattere dell'urgenza, di provvedervi direttamente e a ottenere il rimborso del costo. (Gi.Ca.)