

██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ c.f.:
██████████ dal quale è rappresentato e difeso giusta procura in atti

APPELLATO APPELLANTE INCIDENTALI

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con sentenza n.639/2019, il Tribunale di Avellino, provvedendo sull'opposizione proposta da ██████████ avverso il decreto ingiuntivo n. 1305/2015 – con cui gli era stato ingiunto di pagare l'importo di € 4.980,00, oltre interessi di mora al saggio legale dal 27.6.2015 al soddisfo, a titolo di canoni di locazione non corrisposti relativi ad undici mensilità dell'anno 2014 e per i mesi di gennaio e febbraio del 2015, in favore di ██████████ quale comproprietario dell'appartamento concesso in locazione, sito in Lauro, alla via ██████████ distinto in catasto al foglio ██████████ p.lla ██████████ sub ██████████ la accoglieva, revocando il decreto ingiuntivo opposto e compensando integralmente le spese di lite .

Segnatamente, quanto ai presupposti in fatto e in diritto posti a sostegno della pronuncia impugnata, il Giudice di prime cure- dopo aver premesso che ogni coerede ha diritto di agire per la riscossione dei crediti del *de cuius*, sia per l'intero credito che relativamente alla propria quota di spettanza, senza che la parte debitrice possa opporre l'eventuale mancato consenso degli altri coeredi, e che ogni partecipante alla comunione può esercitare le azioni a vantaggio della cosa comune – riteneva che, nel caso di specie, ██████████ non avesse offerto idonea prova di essere effettivamente erede di ██████████ sua dante causa.

Infatti l'opposto, in applicazione del principio generale di cui all'art. 2697 c.c., avrebbe dovuto provare la propria qualità di erede, non desumibile dalla mera chiamata all'eredità, ma abbisognevole di una dimostrazione rigorosa, da fornirsi anche mediante più documenti muniti di valore indiziario, valutabili pure in rapporto ad un atto di accettazione tacita.

Per converso, dalla documentazione prodotta non poteva ritenersi provata la qualità di erede di ██████████ né la sua qualità di successore nel contratto di locazione, stipulato tra l'opponente ██████████ e la *de cuius* ██████████ risultando

Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6dd6bdfb9df772d99be16c5e39e5c6eb
Firmato Da: PAPA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33a7bba63a326d0291ce1632cc5e8169b
Firmato Da: MARTORANA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3909b7bfb0d02dcdb08d6b66bea69f8a2



prodotta esclusivamente un'autocertificazione datata 12.9.2014, unitamente al certificato di morte di [REDACTED]

Inoltre, nel caso di specie neppure poteva operare il principio di non contestazione, avente ad oggetto le circostanze di fatto rappresentate nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio, atteso che la contestazione effettuata sul punto dall'opponente era stata "specifica ed articolata".

2. Avverso tale pronuncia, con ricorso depositato in data 10 luglio 2019, ha spiegato appello [REDACTED] deducendo a sostegno tre motivi.

3. Con comparsa di costituzione e risposta, depositata in data 3 gennaio 2020, si è costituito in giudizio l'appellato indicato in epigrafe, che ha resistito al gravame, spiegando a sua volta appello incidentale, condizionato all'accoglimento dell'impugnazione principale.

4. Con ordinanza depositata in data 28.4.2021 è stata disposta consulenza tecnica d'ufficio, affidata alle cure dell'ing. [REDACTED] depositata la relazione di consulenza tecnica, la causa è stata decisa con dispositivo reso pubblico all'esito dell'udienza del 14 settembre 2022, celebrata nella forma della trattazione scritta.

5. Preliminarmente deve essere affermata, all'esito di verifica d'ufficio, la tempestività dell'appello risultando rispettato il termine di decadenza semestrale previsto dall'art. 327 c.p.c. - nella formulazione di cui all'art.46, comma 17, della legge n. 69 del 2009, in vigore dal 4 luglio 2009, e pertanto applicabile *ratione temporis* alla presente impugnazione - atteso che la sentenza gravata è stata pronunciata e pubblicata all'udienza del 5 aprile 2019, essendosi data contestualmente lettura del dispositivo e della motivazione (cfr. Cass. sez. lav. n. 13617 del 30.5.2017), e l'atto introduttivo del presente giudizio di appello risulta depositato il 10 luglio 2019, nel rispetto del predetto termine semestrale.

6. Ancora in via preliminare, deve essere dichiarata la tempestività e la procedibilità dell'appello incidentale, atteso che la relativa memoria risulta depositata e notificata all'appellante in data 3 gennaio 2020, nel rispetto del termine di cui all'art.436, 3° comma, c.p.c. norma alla cui stregua l'appello incidentale, da proporsi, a pena di decadenza, nella memoria di costituzione, deve essere notificato alla



controparte almeno dieci giorni prima dell'udienza, nella fattispecie in esame fissata per il 15 gennaio 2020.

7. Deve inoltre essere disattesa l'eccezione di inammissibilità dell'appello principale per difetto di specificità.

Al riguardo, mette conto rilevare che l'appello in esame è regolato dal nuovo regime delineato dagli artt. 342, 345, 348bis, 348ter, 383, 434, 436bis, 447bis e 702 c.p.c., come modificati, ovvero introdotti, sia dall'art. 54 D.L. n.83 del 2012, sia dalla legge di conversione n. 134 del 2012.

In particolare, il nuovo art. 434 c.p.c. prevede che "l'appello deve essere motivato. La motivazione dell'appello deve contenere, a pena di inammissibilità: 1) l'indicazione delle parti del provvedimento che si intende appellare e delle modifiche che vengono richieste alla ricostruzione del fatto compiuta dal giudice di primo grado; 2) l'indicazione delle circostanze da cui deriva la violazione della legge e della loro rilevanza ai fini della decisione impugnata".

In definitiva, per effetto della novella, bisogna indicare nell'atto di appello esattamente quali parti del provvedimento impugnato si intendono sottoporre a riesame e, per tali parti, indicare quali modifiche si richiedono rispetto a quanto ha formato oggetto della ricostruzione del fatto compiuta dal primo giudice.

Va nondimeno chiarito, al fine di evitare di ricadere in pronunce di tipo esclusivamente formalistico, che occorre che il giudice verifichi in concreto il rispetto della norma.

In particolare, secondo quanto di recente chiarito dalle Sezioni Unite della Suprema Corte (Cass. SU n. 27199/2017) gli artt. 342 e 434 c.p.c., nel testo formulato dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 7 agosto 2012, n. 134, vanno interpretati nel senso che l'impugnazione deve contenere una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice.

Resta tuttavia escluso, in considerazione della permanente natura di *revisio prioris instantiae* del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata, che l'atto di appello debba rivestire particolari forme



sacramentali o che debba contenere la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado.

Sulla scorta dei rilievi che precedono, l'appello principale deve essere dichiarato ammissibile, risultando rispettato il disposto dell'art.434 c.p.c., nella formulazione introdotta dalla legge n.134/12, dal momento che l'appellante ha sostanzialmente indicato le parti della sentenza che intendeva censurare e le ragioni per le quali riteneva di non condividere l'assunto del primo Giudice.

8. Tanto debitamente precisato, l'appello principale è fondato e merita di essere accolto, per le ragioni di seguito esposte.

Per evidenti ragioni di connessione, è opportuna la disamina congiunta dei tre motivi di impugnazione, rispettivamente intitolati 1) *“erroneità della sentenza nella parte in cui non riconosce la legittimazione attiva in capo al sign. ██████████”* 2) *“erroneità della sentenza nella parte in cui esclude l’operatività dell’art. 115 c.p.c. con la generica contestazione dei fatti allegati”*; 3) *“erroneità della sentenza nella parte in cui esclude l’operatività dell’art. 115 c.p.c. con la semplice “revocabilità” tardiva della non contestazione”*.

In particolare, secondo quanto dedotto dall'appellante, il Giudice di prime cure, nel dichiarare il difetto di legittimazione attiva del ██████████ non avrebbe tenuto conto delle risultanze probatorie acquisite agli atti del giudizio e, soprattutto, del comportamento e delle difese svolte dall'opponente in primo grado, del tutto incompatibili con la negazione della qualità di coerede del ██████████ e quindi, della titolarità del diritto affermata dall'appellante.

██████████ infatti, non aveva in alcun modo contestato la qualità di coerede dell'impugnante, avendo solo eccepito la sua mancanza di proprietà esclusiva dell'immobile locato, precisando testualmente che *“la legittimazione ad causam di parte ricorrente non è stata documentata con la produzione del certificato di esclusiva proprietà relativa all’immobile suindicato”*. *...Occorre precisare che l’immobile ad uso abitativo sito in Lauro (AV) alla via ██████████ in NCEU al foglio ██████████ p.lla ██████████ sub. ██████████ era stato dato in locazione dalla signora ██████████ proprietaria dell’immobile, al sign. ██████████ con contratto stipulato in data 21.02.2012 e registrato il 18.3.2012; ma in data 23.2.2013 la proprietaria del*

Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6dd6bdfb9df772d99be16c5e39e5c6eb
Firmato Da: PAPA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33a7bba63a326d0291ce1f32cc5e8169b
Firmato Da: MARTORANA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3909b7bfbbd02dcdb8d61661eaaf9f8a2



suddetto appartamento decedeva lasciando come eredi legittimari i sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED] e il sign. [REDACTED]
[REDACTED] (odierno opposto).

Il suddetto immobile rientra nel compendio ereditario, così come precisato nel ricorso dal sign. [REDACTED] e, pertanto, tutti gli eredi della signora [REDACTED] sono comproprietari dell'appartamento in questione.

Si eccepisce la carenza di legittimazione attiva da parte del ricorrente dal momento che lo stesso non è l'unico proprietario dell'immobile !!!”.

Avendo l'opponente affermato che [REDACTED] era coerede della [REDACTED] la titolarità del diritto risultava provata in positivo in virtù del comportamento processuale di [REDACTED] che aveva riconosciuto espressamente detta titolarità o, comunque, aveva svolto una difesa totalmente incompatibile con la negazione della titolarità del diritto in capo a [REDACTED]

Inoltre, secondo quanto dedotto con il secondo motivo, il Giudice di prime cure aveva errato nel negare l'operatività nella fattispecie del principio di cui all'art. 115 c.p.c., attribuendo il valore di contestazione specifica alla generica contestazione dei documenti posti alla base della richiesta di ingiunzione, considerato che [REDACTED] nel suo atto di opposizione non aveva mai negato in capo all'odierno appellante la qualità di erede di [REDACTED] essendosi invece giovato dell'iniziativa errata del primo giudice, che si era limitato a leggere il titolo dell'eccezione (carenza di legittimazione attiva) sollevata da [REDACTED] senza verificare il reale contenuto di essa, non contenente una contestazione dell'atto notorio nella parte in cui il [REDACTED] si dichiarava coerede della [REDACTED]

Peraltro, uno dei testimoni firmatari dell'atto di notorietà era proprio [REDACTED] che, quindi, non poteva contestare la qualità di erede del [REDACTED] in sede di opposizione dopo aver formalmente sottoscritto l'atto di notorietà.

Inoltre, la lettera di recesso anticipato dal contratto di locazione era stata inviata al [REDACTED] ed anche dal verbale di riconsegna dell'immobile risultava che lo stesso era stato rilasciato a [REDACTED] nella qualità di coerede della signora [REDACTED] ancora, i canoni di locazione maturati in epoca successiva al decesso della locatrice erano stati riscossi dall'appellante ed il [REDACTED] era stato convenuto in giudizio dagli



altri coeredi per una causa di divisione avente ad oggetto proprio il compendio ereditario di ██████████, pendente innanzi al Tribunale di Avellino e recante RG n. 7/2013.

Peraltro l'appellante, essendo nel possesso dei beni ereditari ed avendo riscosso i canoni, aveva tacitamente acquistato la qualità di erede; l'aver agito, poi, per il recupero dei canoni di locazione non pagati in virtù del contratto stipulato dalla defunta ██████████ costituiva sicuramente un atto che, ai sensi dell'art. 476 c.c., presupponeva necessariamente la volontà di accettare l'eredità in questione.

Infine, la sentenza gravata era erronea anche nella parte in cui aveva affermato che la possibilità di contestare i fatti da altri allegati non incontrava preclusioni; nel caso di specie, per essere tempestiva, la contestazione sarebbe dovuta intervenire in sede di opposizione a decreto ingiuntivo con la notifica del ricorso e non nelle note difensive autorizzate.

Gli argomenti che precedono appaiono ampiamente condivisibili.

Reputa questa Corte distrettuale, infatti, che il Giudice di prime cure, nel ritenere contestata ed abbisognevole di prova la presenza, in capo all'odierno appellante, della qualità di erede di ██████████ non abbia fatto buon governo del principio di non contestazione.

Costituisce ormai un dato acquisito, all'esito della complessa e progressiva elaborazione della giurisprudenza di legittimità, che il principio generale di non contestazione, che informa il sistema processuale civile -con il relativo corollario del dovere del giudice di ritenere non abbisognevole di prova i fatti non espressamente contestati- trova fondamento non solo negli artt. 167 e 416 cod. proc. civ., e da ultimo nel novellato art. 115 c.p.c., ma anche nel carattere dispositivo del processo, che comporta una struttura dialettica a catena, nella generale organizzazione per preclusioni successive, che caratterizza in misura maggiore o minore ogni sistema processuale, nel dovere di lealtà e di probità previsto dall'art. 88 cod. proc. civ., il quale impone alle parti di collaborare fin dall'inizio a circoscrivere la materia effettivamente controversa, e nel generale principio di economia che deve sempre informare il processo, soprattutto alla luce del novellato art. 111 Cost..

Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6dd6 bdfb9 df772 d99 be b6c 5e39 e5c6eb
Firmato Da: PAPA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33a7 bbf6f3a32 6d029 1ce f632c 5e8 b9b
Firmato Da: MARTORANA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3909 b7 bfbfd02dc b08 d6b66 bea6 9f6a2



Nel rito del lavoro, l'atto di opposizione a decreto ingiuntivo proposto dall'opponente, che ha la veste sostanziale di convenuto, deve avere il contenuto della memoria difensiva ai sensi dell'art. 416 cod. proc. civ. e, quindi, l'opponente deve compiere tutte le attività previste a pena di decadenza, quali le eccezioni processuali e di merito, non rilevabili d'ufficio, e le domande riconvenzionali, oltre ad indicare i mezzi di prova e produrre i documenti, non diversamente da quanto è previsto per ogni convenuto nel rito del lavoro; parimenti, l'atto di costituzione dell'opposto è riconducibile, piuttosto che allo schema della memoria difensiva, a quella di un atto integrativo della domanda azionata con la richiesta di decreto ingiuntivo, sicché l'opposto ha l'onere di proporre con essa tutte le deduzioni e le eccezioni intese a paralizzare i fatti estintivi e modificativi dedotti dall'opponente o le pretese avanzate dall'opponente in via riconvenzionale e ad indicare i mezzi di prova a loro sostegno. Di conseguenza, gravando sull'opponente l'onere di articolare la propria difesa secondo quanto previsto dall'art. 416, terzo comma cod. proc. civ., così prendendo specifica posizione in ordine ai fatti allegati dall'attore, la mancanza di una tempestiva e specifica contestazione consente al giudice di ritenere tali fatti come ammessi, mentre l'allegabilità di fatti nuovi oltre tale termine significherebbe compromettere il sistema delle preclusioni sul quale il rito del lavoro si fonda e la funzione di affidare agli atti introduttivi del giudizio la cristallizzazione dei temi controversi e delle relative istanze istruttorie. (Cass. sez. L, Sentenza n. 13467 del 13/09/2003).

Pertanto anche nel processo ordinario di cognizione, l'onere previsto dall'art. 167, primo comma, cod. proc. civ., di proporre nella comparsa di risposta tutte le difese e di prendere posizione sui fatti posti dall'attore a fondamento della domanda, comporta che, esaurita la fase della trattazione, non è più consentito al convenuto, per il principio di preclusione in senso causale, di rendere controverso un fatto non contestato, né attraverso la revoca espressa della non contestazione, né deducendo una narrazione dei fatti alternativa e incompatibile con quella posta a base delle difese precedentemente svolte. (Cass.Sez. 2, Sentenza n. 26859 del 29/11/2013)

Infatti, la valutazione della condotta processuale del convenuto, agli effetti della non contestazione dei fatti allegati dalla controparte, deve essere correlata al regime delle preclusioni, che la disciplina del rito del lavoro riconnette agli atti introduttivi, non



essendo prevista una successiva fase di trattazione, con eventuale “appendice scritta”, mentre il giudizio ordinario di cognizione correla all'esaurimento della fase processuale entro la quale è consentito ancora alle parti di precisare e modificare, sia allegando nuovi fatti - diversi da quelli indicati negli atti introduttivi - sia revocando espressamente la non contestazione dei fatti già allegati, sia ancora deducendo una narrazione dei fatti alternativa e incompatibile con quella posta a base delle difese precedentemente svolte; in particolare, nel rito ordinario, come ribadito dalla più recente giurisprudenza della Suprema Corte, la mancata tempestiva contestazione, sin dalle prime difese, dei fatti allegati dall'attore è comunque retrattabile nei termini previsti per il compimento delle attività processuali consentite dall'art. 183 c.p.c., risultando preclusa, all'esito della fase di trattazione, ogni ulteriore modifica determinata dall'esercizio della facoltà deduttiva. (Cass sez. 6 - 2, Ordinanza n. 31402 del 02/12/2019).

Alla luce di tali coordinate ermeneutiche, essendo la presente controversia assoggettata al rito del lavoro, appare senz'altro condivisibile la prospettazione della parte impugnante, tesa a rimarcare che, nel formulare l'opposizione, l'odierno appellato aveva assunto una linea difensiva evidentemente incompatibile con la volontà di contestare la qualità di coerede di ██████████ che proprio in qualità di coerede aveva gestito il rapporto locatizio ab origine instaurato dalla *de cuius*. Ciò, in particolare, è reso evidente dal tenore testuale delle espressioni contenute nell'atto di opposizione, contenenti espressa ammissione della qualità di coerede dell'impugnante principale, e tese a denunciare una “carenza di legittimazione attiva” di ██████████ per non essere l'unico proprietario dell'immobile; secondo quanto si legge nell'atto di opposizione, infatti, *“la legittimazione ad causam di parte ricorrente non è stata documentata con la produzione del certificato di esclusiva proprietà relativa all'immobile suindicato”*. ...*Occorre precisare che l'immobile ad uso abitativo sito in Lauro (AV) alla via ██████████ in NCEU al foglio ██████████ p.lla ██████████ sub. ██████████ era stato dato in locazione dalla signora ██████████ proprietaria dell'immobile, al sign. ██████████ con contratto stipulato in data 21.02.2012 e registrato il 18.3.2012; ma in data 23.2.2013 la proprietaria del suddetto appartamento decedeva lasciando come eredi legittimari i sigg.ri ██████████*



presunzione di consenso degli altri proprietari è da ritenersi operante purché non risulti l'espressa e insuperabile volontà contraria degli altri comproprietari, destinata a far venir meno il presunto consenso della maggioranza.

A dire dell'impugnante incidentale, nella presunzione di consenso non potrebbe ricomprendersi l'ipotesi della locazione stipulata all'insaputa degli altri comproprietari, *"in quanto tale condizione non presuppone la scelta di non intervenire"*, apparendo in tale ipotesi inappagante il ricorso al mandato tacito.

In particolare, dalla lettera del 13.5.2015, inviata dall'avv. [REDACTED] per conto e nell'interesse dei comproprietari suoi assistiti, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] indirizzata all'avv. [REDACTED] quale procuratore di [REDACTED] [REDACTED] da cui emergeva che i predetti non erano stati messi al corrente del rapporto locatizio, emergeva la completa estraneità degli stessi alle vicende del rapporto locatizio.

Gli argomenti posti a sostegno di tale motivo non colgono nel segno.

Invero, come correttamente rilevato dalla difesa di [REDACTED] ed è pacifico tra le parti, nel caso di specie il bene era stato concesso in locazione, con contratto stipulato in data 21.2.2012 e registrato in data 19.3.2012, dalla defunta [REDACTED] [REDACTED] nella cui posizione contrattuale erano pertanto subentrati i suoi successori, tra cui, pacificamente, l'odierno appellante principale.

Orbene, secondo una consolidata giurisprudenza di legittimità, in tema di contratto di locazione, quando la titolarità della posizione di locatore appartenga a più soggetti, i diritti nascenti dal contratto verso il conduttore, compreso quello di attivarsi giudizialmente per il pagamento dei canoni, in assenza di una specifica previsione contrattuale, sono esercitabili tanto congiuntamente quanto dal singolo o da alcuni dei contitolari, atteso che - secondo le regole generali della comunione dei diritti - la gestione dei rapporti obbligatori, non implicando disposizione della posizione comune ma solo una attività di gestione ordinaria, è espressione del diritto di ciascuno all'amministrazione della stessa. (Cass. sez. 3 , Sentenza n. 27021 del 27/12/2016).

Pertanto, anche l'ipotesi della locazione stipulata dal singolo comproprietario, all'insaputa degli altri comproprietari – fattispecie non pienamente sovrapponibile a quella in esame, in cui la locazione è stata stipulata dalla *de cuius* quando era in vita,



prima dell'insorgere della comunione ereditaria- è stata dalla giurisprudenza di legittimità, anche a Sezioni Unite (Cass. sez. U, Sentenza n. 11135 del 04/07/2012; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 25433 del 10/10/2019) ricondotta all'istituto della gestione d'affari altrui *“con la conseguenza che, nel caso di gestione non rappresentativa, il comproprietario non locatore può ratificare l'operato del gestore senza formalità particolari, potendo la ratifica essere espressa dalla stessa domanda di pagamento dei canoni, ed esigere dal conduttore, in virtù dell'art. 1705, comma 2, c.c. - applicabile per effetto del richiamo al mandato contenuto nell'art. 2032 c.c. - la parte, proporzionale alla propria quota di proprietà indivisa, dei canoni locatizi dovuti nel periodo successivo alla ratifica, non avendo tale atto efficacia retroattiva.”*

Né, difformemente da quanto dedotto dall'appellante incidentale, nella fattispecie in esame può fondatamente discorrersi di un dissenso espresso degli altri comunisti, dissenso che non può venire in rilievo né rispetto alla fase genetica del rapporto locatizio, come detto ascrivibile alla *de cuius* originaria proprietaria, né rispetto alla fase funzionale, con riferimento alle iniziative di recupero dei canoni intraprese dal comproprietario [REDACTED]

Invero, pure l'orientamento giurisprudenziale invocato dalla parte impugnante (cfr., tra le altre, Cass. sez. 3, sentenza n. 9556 del 13/04/2017) nega, con riguardo alle domande di risoluzione del contratto di locazione e di condanna del conduttore al pagamento dei canoni, la legittimazione attiva del comproprietario del bene locato "pro parte dimidia", solo *“ove risulti l'espressa volontà contraria degli altri comproprietari (e sempre che il conflitto, non superabile con il criterio della maggioranza economica, non venga composto in sede giudiziale, a norma dell'art. 1105 c.c.), considerato che, in detta situazione, resta superata la presunzione che il singolo comunista agisca con il consenso degli altri, e, quindi, cade il presupposto per il riconoscimento della sua abilitazione a compiere atti di utile gestione rientranti nell'ordinaria amministrazione della cosa comune.”*

Tale volontà contraria, che appunto deve essere espressa, non appare in alcun modo ravvisabile nel contenuto delle missive versate in atti, ove solo si consideri che i comproprietari [REDACTED] e [REDACTED] nel chiedere conto al detentore ed all'odierno appellante principale del titolo giuridico dell'occupazione, con missiva



del 29.8.2012, li invitavano a trasmettere copia del relativo contratto registrato, intimando di versare la quota pari ai due quinti del canone; con successiva missiva del 19.2.2015, i medesimi coeredi ribadivano di non aver mai avuto alcun rapporto contrattuale con [REDACTED] che aveva formalmente comunicato di avere rapporti solo con [REDACTED] [REDACTED] contestando le pretese risarcitorie formulate dal conduttore successivamente al recesso, anche nei loro confronti, in quanto “tenuti completamente all’oscuro”, non avendo mai percepito i relativi canoni di locazione. Appare evidente, dal tenore del carteggio versato in atti, che i comproprietari suddetti si limitavano a chiarire di non essere a conoscenza delle modalità di gestione del rapporto contrattuale e delle condizioni dell’immobile, ma non mostravano alcuna volontà tesa a liberare il debitore dal pagamento del canone, anche ad essi spettante *pro quota*, come affermato nella prima missiva, e senz’altro esigibile dagli stessi nei confronti del coerede destinatario del pagamento integrale, nell’ambito dell’azione di rendiconto tra coeredi.

10. Merita per converso parziale accoglimento il secondo motivo di appello incidentale – intitolato “*vizi della cosa locata: appartamento insalubre inidoneo al godimento del conduttore*” - teso a riproporre domande riconvenzionali che, nel giudizio di primo grado, in ragione dell’accoglimento dell’opposizione, erano rimaste assorbite, in quanto proposte in via subordinata.

A dire dell’appellante incidentale, negli ultimi anni del rapporto locatizio, all’interno dell’appartamento locato si manifestavano rilevanti fenomeni di infiltrazioni di acqua ed umidità, con persistente formazione di numerose macchie, nonché di muffe, che avevano precluso l’utilizzazione di tutti i vani dell’immobile, assolutamente inidoneo dal punto di vista igienico- sanitario, oltre che seriamente pericoloso per la incolumità delle persone, cosicché il [REDACTED] con la sua famiglia, si era visto costretto a lasciare urgentemente l’immobile. Nonostante le continue sollecitazioni, il [REDACTED] aveva sempre tenuto una condotta di assoluta indifferenza, limitandosi a riscuotere mensilmente i canoni di locazione, disinteressandosi dei gravi pregiudizi che la situazione, più volte denunciata, arrecava al conduttore ed alla sua famiglia, pregiudizi comprovati dalla certificazione medica in atti, relativa sia al figlio del conduttore, il minore [REDACTED] che alla moglie [REDACTED]

Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6dd6 bdfb9 df772 d999 be b6c 5e39 e5c6eb
Firmato Da: PAPA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33a7 bbf6f 3a32 6d029 1ce f632c 5e8 b9b
Firmato Da: MARTORANA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3909 b7 bfb0d 02dc b08 d6 b66 bea6 9f6a2



Inoltre, dalla perizia tecnica sullo stato di fatto dell'immobile, a firma del geometra [REDACTED] emergeva che l'unità immobiliare presentava umidità e muffe nelle stanze dovute ad umidità da risalita capillare e condensa causando la cosiddetta "sindrome dell'edificio malato".

Anche il responsabile dell'U.O.P.C. del distretto sanitario di Baiano (ASL di Avellino), all'esito del sopralluogo eseguito, su richiesta del [REDACTED] in data 5.3.2015, aveva rilevato che tutti gli ambienti erano interessati da estese macchie di umido, ritenendo pertanto l'alloggio insalubre e potenzialmente rischioso per gli occupanti. Tali fenomeni infiltrativi integravano nella fattispecie dei vizi incidenti sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo da ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, registrandosi pertanto un grave inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ex art. 1575 c.c., idoneo ad alterare l'equilibrio delle prestazioni corrispettive.

Il conduttore, pertanto, avrebbe ben potuto astenersi dal versare il canone, o ridurlo; il [REDACTED] andava allora condannato all'integrale ristoro di tutti i danni arrecati al [REDACTED] ed alla sua famiglia, comprensivi non solo dei canoni di locazione corrisposti ad onta della inagibilità, insalubrità ed inabitabilità dei locali, ma anche del danno biologico e morale.

Gli argomenti che precedono appaiono in parte condivisibili.

In primo luogo deve escludersi di poter dichiarare- come preteso dall'appellante principale – l'improcedibilità delle domande riconvenzionali in questa sede riproposte dall'appellante incidentale, in ragione dell'omesso espletamento del tentativo di mediazione con riferimento alle domande riconvenzionali, non avendo il [REDACTED] dedotto la tempestiva proposizione di tale eccezione, nel giudizio di prime cure.

Ai sensi dell'articolo 5, comma 1-bis, del decreto legislativo n. 28 del 2010, infatti, l'improcedibilità della domanda per omesso esperimento del tentativo di mediazione dev'essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza: ove ciò non avvenga, e cioè nell'ipotesi in cui l'improcedibilità non sia stata eccepita tempestivamente dalla parte e nemmeno tempestivamente rilevata dal giudice di primo grado, la parte che impugna e il giudice di appello non possono rilevarla, non trattandosi di eccezione rilevabile d'ufficio in



ogni stato e grado del giudizio (cfr. in esatti termini, Cassazione civile, sez. III, 13/05/2021, n. 12896; Cass., 30/08/2018, n. 21381; Cass. Sez. 3, sent. 13 aprile 2017, n. 9557, non massimata).

Nel caso di specie, tale eccezione, quanto alle domande riconvenzionali proposte dal [REDACTED] non risulta sollevata nella comparsa di costituzione relativa al giudizio di primo grado né l'impugnante ha in alcun modo dedotto la relativa proposizione o rilevazione alla prima udienza – il cui verbale non risulta pervenuto, non essendo stato trasmesso il fascicolo d'ufficio di primo grado- all'esito della quale, invero, il primo Giudice, senza nulla specificare in ordine alle domande riconvenzionali, si limitava ad assegnare “termine di quindici giorni per la proposizione della negoziazione assistita, trattandosi di controversia in materia locatizia”. (cfr. ordinanza del 5.5.2016, consultabile mediante l'esame del fascicolo telematico, non risultando pervenuto quello cartaceo).

La mediazione pacificamente promossa dalla parte opposta, peraltro, allorquando le domande riconvenzionali erano già state proposte, non poteva che investire l'organismo di mediazione del processo cumulato nella sua complessità, e cioè sia della domanda principale di pagamento dei canoni che delle domande riconvenzionali proposte dal conduttore, in ordine alle quali già pendeva il giudizio, ciò anche in relazione alla finalità normativa diretta alla composizione del conflitto, che non può funzionalmente scindere i profili di cui le parti abbiano investito il processo (cfr., in motivazione, Cass. sez. 12896/2021).

Tanto debitamente chiarito, anche all'esito dell'istruttoria tecnica espletata nel presente grado, appare parzialmente provata la prospettazione della parte opponente in ordine all'inutilizzabilità dell'unità immobiliare nella fase finale del rapporto locatizio.

Secondo quanto chiarito dalla Corte di legittimità, allorquando ha avuto modo di occuparsi di fattispecie analoghe a quella in esame (cfr., di recente, Cass. 29329/2019; Cass. 25/05/2010, n. 12712), i fenomeni di umidità, quali quelli denunciati dall'appellante incidentale, sono annoverabili non tra le riparazioni necessarie a mantenere la cosa in stato da servire all'uso convenuto (artt. 1576 c.c.), bensì tra i vizi della cosa locata (art.1578 c.c., rectius: tra i vizi costituenti pericolo per la salute in

Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6dd6bdfb9df772d99be16c5e39e5c6eb
Firmato Da: PAPA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33a7bba63a326d0291ce1632c5e8169b
Firmato Da: MARTORANA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3909b7bfb0d2dc08d6b66bea69f6a2



quanto espongono a serio pericolo la salute dei familiari di esso conduttore, ex art.1580 c.c.) i quali, secondo giurisprudenza conforme, non derivano da un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ai sensi dell'art. 1575 c.c., ma alterano l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sull'idoneità all'uso della cosa stessa (Cass. 21/11/2011, n. 24459).

L'obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo, di cui all'art. 1576 c.c., riguarda infatti gli inconvenienti eliminabili nell'ambito delle opere di manutenzione, e, pertanto, non può essere invocato per rimuovere guasti aventi causa in fenomeni non transitori o deterioramenti rilevanti (nella specie, presenza di umidità e formazione di condensa), rispetto ai quali la tutela del locatario resta affidata alle disposizioni dettate dagli artt. 1578 e 1581 c.c. per i vizi della cosa locata (Cass. 25/05/2010, n.12712).

Val la pena di ricordare che i vizi della cosa locata, agli effetti dell'art. 1578 c.c., sono solo quelli che incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, indipendentemente dalla loro eliminabilità e dal fatto che abbiano carattere originario, ben potendo manifestarsi successivamente alla conclusione del contratto di locazione, come si evince dall'equiparazione sancita dall'art. 1581 c.c. (Cass. 10/08/1991, n.8729).

Né rileva che il conduttore all'atto della stipulazione del contratto abbia dichiarato di aver trovato la casa in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto, atteso che la conoscenza dei vizi da parte del conduttore non libera il locatore da responsabilità, né limita la sua responsabilità se i vizi sono tali da rendere impossibile il godimento della cosa locata (art. 1579 c.c.).

Sulla scorta di tali coordinate ermeneutiche, ed alla luce delle relazioni tecniche versate in atti, e soprattutto del verbale di sopralluogo dell'ASL versato in atti dalla parte opponente, che definiva, alla data del 16 marzo 2015, "l'alloggio insalubre e potenzialmente rischioso per gli occupanti", questa Corte distrettuale ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio, commettendo al nominato c.t.u., ing. [REDACTED] i seguenti quesiti: *“Esaminati gli atti, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti tecnici, verificato lo stato dei luoghi, ove non modificato medio tempore, ed*

Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6dd6bdfb9df772d99be16c5e39e5c6eb
Firmato Da: PAPA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33a7bba63a326d0291ce1f332c5e8169b
Firmato Da: MARTORANA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3909b7bfbb0d2dcbb8d6b66bea69f6a2



appreziate le caratteristiche strutturali dell'immobile locato, sulla scorta della documentazione versata in atti integrata dai rilievi fotografici prodotti da entrambe le parti, dalle relazioni tecniche di parte prodotte dalle stesse e dalla relazione relativa allo stato dell'immobile locato redatta dall'ASL, dipartimento di prevenzione (all. n. 10 produzione ██████████ espletata ogni altra opportuna indagine: 1) descriva il CTU lo stato dell'immobile per cui è causa, quale risultante dai rilievi fotografici versati in atti, precisando natura, cause e presumibile epoca di insorgenza dei fenomeni infiltrativi, di ammaloramento e di formazione di muffe ivi riscontrabili; 2) dica in particolare il ctu se i predetti fenomeni abbiano inciso sulla struttura materiale della cosa locata, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale (artt. 1578-1581 c.c.), ovvero se si tratti di inconvenienti normalmente rimovibili nell'ambito delle attività di riparazione che competono al conduttore ai sensi dell'art. 1577 c.c.; 3) precisi il ctu se e da che epoca – con un adeguato grado di approssimazione - i predetti fenomeni abbiano inciso sull'utilizzabilità dell'immobile, anche in termini di potenziale pregiudizio alla salute dei suoi occupanti; 4) dica in particolare il c.t.u., in caso di risposta positiva al quesito che precede, se tale inutilizzabilità sia stata totale o parziale o se, ad un primo periodo di parziale inutilizzabilità- di cui dovrà essere indicata la presumibile entità in termini percentuali e la presumibile durata- abbia fatto seguito un periodo di totale inutilizzabilità dell'immobile, di cui del pari andrà indicata la presumibile durata; 5) quantifichi in particolare il ctu il pregiudizio economico subito dagli appellanti incidentali, in ragione della predetta inutilizzabilità, ove riscontrata, ragguagliato al canone di locazione pattuito tra le parti..”

All'esito degli accertamenti esperiti, l'ausiliario giudiziale ha precisato che le problematiche denunciate dall'appellante incidentale, ed effettivamente riscontrate, sono senz'altro riconducibili ad umidità dovuta a fenomeni di risalita capillare e, nel caso del primo bagno che si apre sul corridoio principale, anche a pregressi fenomeni di infiltrazione dal piano superiore. Come rilevabile dalla documentazione fotografica in atti e da quella raccolta nel corso delle operazioni di consulenza, infatti, su tutti i muri, sia all'interno che all'esterno, si rilevano rigonfiamenti e distacchi



dell'intonaco con, in alcuni casi, distacco anche del battiscopa. Questo fenomeno, secondo il motivato apprezzamento tecnico del c.t.u., è dovuto all'azione dei sali contenuti nell'acqua di risalita capillare e nei materiali da costruzione. Negli ambienti ove è presente un rivestimento di piastrelle i suddetti fenomeni si riscontrano comunque, o sopra il rivestimento oppure sul retro della parete rivestita oppure all'esterno.

In tutti gli ambienti, pertanto, secondo quanto accertato dall'ausiliario, si riscontrano macchie riconducibili a fenomeni di condensa a loro volta attivati indirettamente dall'umidità di risalita capillare che, degradando le caratteristiche di isolamento termico delle pareti, induce fenomeni di condensa dovuti alle differenze termiche fra l'aria ambientale e le pareti murarie.

Per quanto riguarda l'epoca di insorgenza delle problematiche riscontrate, il ctu ha testualmente affermato che *“non è possibile dare una indicazione, fermo restando che ne risulta notizia in atti per la prima volta con la comunicazione di recesso inviata dalla Parte [redacted] in data 13 febbraio 2015.”*

Secondo il condivisibile avviso dell'esperto, inoltre, *“i predetti fenomeni non erano inconvenienti normalmente rimovibili nell'ambito delle attività di riparazione che competono al conduttore e, come peraltro dichiarato dalla ASL di Avellino, la loro presenza impediva il godimento dell'appartamento locato”.*

Quanto poi alla parziale o totale inutilizzabilità dell'immobile, costituente come visto oggetto di uno specifico quesito, il ctu ha precisato che *“può senz'altro affermarsi che si è pervenuti nel tempo alla totale inutilizzabilità del bene ma non è possibile dire in quanto tempo e con che rapidità si siano sviluppati i predetti fenomeni atteso peraltro, come già esposto, che in atti non vi è alcuna menzione delle problematiche prima del febbraio 2015”*; *“lo sviluppo delle problematiche riscontrate ha condotto alla totale inutilizzabilità del bene e, pertanto, il pregiudizio economico dell'appellante incidentale ha riguardato l'intero canone di locazione. Al fine di rispondere al quesito, e quantificare detto pregiudizio economico, occorre considerare che la prima segnalazione veniva effettuata il 13 febbraio 2015 e l'appartamento veniva rilasciato il 12 marzo successivo come da verbale di riconsegna in atti”.*

Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6dd6 bdfb9 df772 d999 be b6c 5e39 e5c6eb
Firmato Da: PAPA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33a7 bbf6f3a32 6d029 1ce f632c 5e8 b9b
Firmato Da: MARTORANA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3909 b7 bfb0d2dc b08 d6 b66 bea6 9f6a2



Appare evidente, dal tenore testuale delle espressioni impiegate dall'ausiliario, l'impossibilità di retrodatare, in difetto di adeguati riscontri documentali, l'epoca di insorgenza dei fenomeni riscontrati, in misura tale da determinare la parziale o totale inutilizzabilità dell'immobile, ad un periodo antecedente alla segnalazione del 13 febbraio 2015, di cui vi è prova documentale.

Del resto, la relazione versata in atti, redatta da personale dell'ASL, si riferisce al sopralluogo del 5 marzo 2015, ed anche la documentazione medica prodotta, riferibile a patologie di tipo asmatico interessanti il figlio dell'appellante incidentale, [REDACTED] e la moglie [REDACTED] reca le date del 13.2.2015 e del 3.3.2015. Né, al fine di individuare l'effettiva ricorrenza, e la durata, di un periodo di parziale inutilizzabilità dell'appartamento, antecedente a quello individuato dall'ausiliario, può farsi ricorso alla prova testimoniale articolata dal [REDACTED] che anche in questo grado ne ha chiesto l'ammissione.

Trattasi infatti di capi eccessivamente generici con riferimento al profilo che in questa sede rileva, atteso che, mentre l'insorgenza dei fenomeni di umidità ed infiltrazioni viene fatta risalire ad "almeno tre anni" (capo n.3, pag. 18 del ricorso in opposizione), nessuna specificazione contiene il testimoniale quanto ad un'eventuale inutilizzabilità parziale, ed alla sua datazione, chiedendosi anzi di provare " *che tutti i vani dell'appartamento erano diventati completamente inutilizzabili ed impraticabili tanto che il conduttore, con la propria famiglia, ha dovuto lasciare urgentemente l'immobile de quo, per gli innegabili pregiudizi che le condizioni dello stesso stavano arrecando alla salute della sua famiglia*", circostanza apprezzata pure dall'ausiliario, che ha posto riferimento proprio alla lettera di recesso del 13 febbraio 2015, ai fini della datazione che qui rileva .

Nel quantificare l'entità del pregiudizio economico subito dall'appellante incidentale, da raggugiarsi al canone di locazione, potrà pertanto tenersi conto esclusivamente del canone relativo al periodo dal 13 febbraio 2015 al 28 febbraio 2015, da detrarre dall'importo di € 4.980,00 - relativo ad undici mensilità dell'anno 2014 e a gennaio e febbraio del 2015- oggetto di domanda monitoria, non venendo in rilievo il canone di marzo 2015 (che è stato preso in considerazione dal c.t.u.) che non è stato domandato dal ricorrente in ingiunzione.



La datazione del credito risarcitorio alla data del recesso, e della contestuale segnalazione in forma scritta del vizio sopravvenuto, esime poi questa Corte distrettuale dall'esame dell'ulteriore questione, sollevata dalla difesa del [REDACTED] fin dal giudizio di prime cure, in ordine all'assenza di idonee segnalazioni, in epoca antecedente al recesso, dei fenomeni infiltrativi alla parte locatrice.

In particolare, sulla scorta di quanto precisato dall'ausiliario ai fini della quantificazione del risarcimento, "avendo il contratto decorrenza dal 21 febbraio 2012, gli otto giorni tra il 13 e il 20 febbraio 2015 ricadevano nel terzo anno (per il quale il canone mensile era fissato in Euro 380)" mentre i giorni successivi, e cioè tra il 21 febbraio e 28 febbraio (non dovendo considerarsi il mese di marzo), ricadevano nel quarto anno (per il quale il canone era stabilito in Euro 400 mensili). Pertanto, calcolando il pregiudizio economico ragguagliato al canone mensile, relativamente al periodo individuato, lo stesso va determinato in € 101,33 - pari a $(380,00: 30) \times 8$ - a cui aggiungere € 106,66 - pari a $(400: 30) \times 8$ - per un totale di 207,99 Euro, da portare in detrazione all'importo di € 4.980,00, oggetto della domanda monitoria.

Previa revoca del decreto ingiuntivo opposto, pertanto, l'appellante incidentale andrà condannato al pagamento dell'importo di € 4.772,01 (pari all'importo di € 4.980,00-207,99), oltre interessi al saggio legale dal 27.6.2015 al soddisfo.

Non possono essere accolte, inoltre, le ulteriori domande risarcitorie proposte.

Invero, quanto al danno biologico, l'appellante incidentale ha fatto valere, in violazione del fondamentale canone di cui all'art.81 c.p.c., in nome proprio diritti altrui, in quanto in ipotesi spettanti ai familiari [REDACTED] e [REDACTED] con conseguente inammissibilità delle relative domande; del tutto indeterminati, infine, sono rimasti i danni "per l'anticipata risoluzione del contratto di locazione", che il [REDACTED] non ha né allegato né tanto meno provato.

11. Evidentemente infondate, infine, sono le doglianze proposte con il terzo motivo di appello incidentale - intitolato "*circa la mancanza delle condizioni di ammissibilità per l'emissione del decreto ingiuntivo ed infondatezza della domanda nel quantum*" - teso a protestare la mancanza di idonea prova scritta del credito, e l'inadeguato assolvimento dell'onere probatorio, da parte dell'opponente, che non avrebbe



prodotto *“certificazione e/o documenti idonei tali da dimostrare la propria domanda”*.

Mette conto al riguardo precisare che in sede di opposizione a decreto ingiuntivo l'oggetto della cognizione non è limitato al controllo della ammissibilità e della validità del provvedimento monitorio ma attiene altresì ad un completo riesame, nel contraddittorio delle parti, della valutazione di merito sottesa al decreto di condanna, mediante l'accertamento dell'esistenza e della validità della pretesa creditoria azionata (ex plurimis, cfr. Cass., 27 settembre 1999 n.10704; Cass., 14 aprile 1999 n.3671; Cass., 29 gennaio 1999 n.807).

Con l'atto di opposizione si instaura un ordinario giudizio di cognizione, nel quale le parti assumono la posizione corrispondente alla effettiva situazione sostanziale, anche ai fini della regola dell'onere probatorio stabilita dall'art.2697 c.c.: spetta dunque all'opposto, attore in senso sostanziale, fornire adeguata dimostrazione della sussistenza dei fatti costitutivi del diritto azionato, incumbendo sull'opponente la prova della fondatezza delle eccezioni sollevate (v., oltre alle sentenze citate, anche Cass., 8 settembre 1998 n.8853; Cass., 17 novembre 1997 n.11417).

Alla luce di tali principi, appare evidente che, una volta acclarata la comproprietà dell'immobile locato in capo all'appellante principale, che ha materialmente assicurato la (protrazione della) disponibilità dell'appartamento al conduttore, e prodotto il contratto di locazione del 21 febbraio 2012, registrato in data 19 marzo 2012 - che all'art.5 contiene precisa indicazione del canone di locazione pattuito, nei termini indicati al paragrafo precedente - competeva al conduttore assolvere l'onere probatorio del fatto estintivo dell'obbligazione, integrato dall'intervenuto pagamento del canone per le undici mensilità dell'anno 2014 e per il mese di gennaio 2015 (essendosi esclusa la debenza del canone di febbraio 2015), onere probatorio che, nella fattispecie, non può in alcun modo considerarsi assolto, in difetto di idonea prova documentale.

Peraltro, superflua ogni altra considerazione, del tutto generica appare la prova testimoniale articolata sul punto nell'atto di opposizione, ivi ponendosi solo riferimento al “regolare” pagamento dei canoni di locazione relativi all'intero rapporto locatizio, senza alcuna indicazione delle circostanze di tempo e di luogo in



cui sarebbe intervenuto il pagamento dei canoni oggetto di causa; il medesimo conduttore, del resto, ancora costituendosi nel presente grado, ha affermato che il pagamento dei canoni contestati sarebbe stato provato “*attraverso una serie di ulteriori elementi*”, neppure indicati.

Conclusivamente, merita accoglimento l'appello principale e solo parziale accoglimento l'appello incidentale e per l'effetto, previa revoca del decreto ingiuntivo opposto n.1305/2015, reso dal Tribunale di Avellino, l'appellato (appellante incidentale) [REDACTED] va condannato al pagamento in favore dell'appellante principale [REDACTED] dell'importo di € 4.772,01, a titolo di canoni di locazione, oltre interessi al saggio legale dal 27.6.2015 al soddisfo.

12. In ragione del parziale accoglimento del gravame, occorre provvedere, anche d'ufficio, ad un nuovo regolamento delle spese processuali alla stregua dell'esito complessivo della lite, atteso che, in base al principio di cui all'art. 336 c.p.c, la riforma della sentenza del primo giudice determina la caducazione del capo della pronuncia che ha statuito sulle spese. (cfr., tra le tante, Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 1775 del 24/01/2017). Si giustifica pertanto, in ragione della parziale soccombenza reciproca, una compensazione delle spese del doppio grado nella misura di un terzo, con condanna dell'appellante incidentale, la cui soccombenza è senz'altro prevalente, alla refusione dei residui due terzi delle spese di lite che, in applicazione dei parametri di cui al DM n. 55/2014, si liquidano come da dispositivo che segue, tenuto conto della nota spese versata in atti e della prova degli esborsi sostenuti per il consulente tecnico di parte.

13. Le spese di consulenza tecnica d'ufficio, liquidate nel corso del giudizio di primo grado, sono poste a carico di ciascuna parte nella misura della metà, in considerazione del comune interesse all'accertamento delle condizioni dell'immobile.

P.Q.M.

la Corte di Appello di Napoli - II sezione civile, definitivamente pronunciando sugli appelli principale ed incidentale come in epigrafe proposti e tra le parti ivi indicate, avverso la sentenza del Tribunale di Avellino n.639 del 2019, così provvede:



- 1) In accoglimento dell'appello principale ed in parziale accoglimento dell'appello incidentale, previa revoca del decreto ingiuntivo opposto n.1305/2015, reso dal Tribunale di Avellino, condanna l'appellato (appellante incidentale) [REDACTED] al pagamento in favore dell'appellante principale [REDACTED] dell'importo di € 4.772,01, a titolo di canoni di locazione, oltre interessi al saggio legale dal 27.6.2015 al soddisfo;
- 2) Rigetta nel resto l'impugnazione incidentale;
- 3) Compensa le spese di lite relative al doppio grado nella misura di un terzo;
- 4) Condanna l'appellato (appellante incidentale) [REDACTED] alla refusione in favore dell'appellante principale dei residui due terzi delle spese di lite che, in tale percentuale, liquida, quanto al giudizio di primo grado, nell'importo di € 1.620,00 per compenso professionale, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, Iva e Cpa come per legge e, quanto al presente grado, nell'importo di € 1.850,00 per compenso professionale ed € 1.449,00 per esborsi, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, Iva e Cpa come per legge;
- 5) Pone le spese di consulenza tecnica d'ufficio, liquidate come da separato decreto, per metà a carico dell'appellante principale [REDACTED] e per la residua metà a carico dell'appellato [REDACTED]

Così deciso in Napoli, nella Camera di Consiglio del 14 settembre 2022

Il Consigliere estensore

dott.ssa Paola Martorana

Il Presidente

dott. ssa Rosaria Papa

