



locazione per uso abitativo alla [REDACTED] per un canone mensile di euro 300,00, giusta stipulazione del 12.4.2014.

Deduceva che la conduttrice si era resa morosa nel pagamento dei canoni locativi a partire dal mese di marzo 2015, per un importo complessivo di € 5.100,00.

La [REDACTED] si costituiva in giudizio eccependo di aver sospeso il pagamento dei canoni mensili in conseguenza delle condizioni dell'immobile rivelatesi tali da rendere inidoneo il bene all'uso convenuto e ciò a causa di infiltrazioni di acqua lungo le pareti, della fuoriuscita di materiale fognario dallo scarico della doccia, della dispersione di energia elettrica e della presenza di un serbatoio in amianto nel giardino di pertinenza dell'immobile. Le suddette condizioni – proseguiva la [REDACTED] – erano state rappresentate alla locatrice, la quale non si era però attivata per la risoluzione dei problemi lamentati costringendo, quindi, essa convenuta, in stato di gravidanza, ad abbandonare l'immobile medesimo. Concludeva, quindi, chiedendo il rigetto della domanda di convalida di sfratto e proponendo domanda riconvenzionale volta alla pronuncia di risoluzione del contratto per inadempimento della locatrice e al conseguimento del risarcimento del danno.

Con ordinanza del 3.3.2017 veniva ordinato il rilascio dell'immobile in favore della [REDACTED] rilascio avvenuto in corso di causa, e disposto il mutamento del rito.

Assunta la prova testimoniale ed acquisito il fascicolo relativo all'accertamento tecnico preventivo disposto su richiesta della [REDACTED] il Tribunale dichiarava la risoluzione del contratto per inadempimento della [REDACTED] che condannava al pagamento dei canoni non versati (per un totale di € 7.500,00).

Per la riforma della sentenza proponeva appello la [REDACTED]



Si costituiva la [REDACTED] chiedendo il rigetto del gravame.

Fissata l'udienza di discussione a seguito del rigetto dell'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza, il Tribunale assumeva la causa in decisione sulle conclusioni rassegnate dalle parti mediante deposito di note scritte.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

2. Con il primo motivo di impugnazione [REDACTED] denuncia la violazione dell'art. 5, comma 1 bis, del d.lvo n. 28/2010. All'uopo evidenzia che controparte non ha attivato la procedura di mediazione nei termini fissati dall'ordinanza provvisoria di rilascio con la quale veniva anche disposto il mutamento del rito a seguito dell'opposizione alla convalida proposta dalla [REDACTED]. Aggiunge che il tentativo di mediazione da lei proposto anteriormente alla formulazione della domanda riconvenzionale rendeva procedibile il giudizio solo con riferimento alla domanda da ultimo menzionata.

3. Con il secondo motivo l'appellante denuncia l'erronea valutazione delle prove ad opera del primo giudice e segnatamente delle testimonianze (di [REDACTED] marito della [REDACTED] e di [REDACTED] madre della odierna appellante e del dott. [REDACTED] e degli esiti dell'ATP. Tali fonti di prova – secondo l'appellante – dimostravano che le condizioni in cui versava l'immobile erano tali da renderlo inidoneo all'uso. E ciò a fronte della carenza di prova, che l'appellata avrebbe dovuto fornire, in ordine ai doverosi interventi di manutenzione straordinaria che la [REDACTED] avrebbe dovuto porre in essere. Aggiunge sul punto l'appellante che l'assenza di interventi manutentivi sull'immobile carente dei requisiti per essere adibito ad abitazione non solo giustificava la sospensione del pagamento dei canoni ma integrava grave inadempimento del locatore con



conseguente risoluzione del contratto per fatto imputabile a quest'ultimo.

4. Con il terzo motivo viene censurata la sentenza nella parte in cui è stata rigettata la domanda risarcitoria avanzata in via riconvenzionale.

Al riguardo la [REDACTED] sostiene che dalla deposizione del dr. [REDACTED] emergeva come essa appellante avesse accusato disturbi dermatologici, la cui correlazione alle condizioni di insalubrità del bene ben avrebbero potuto essere accertate mediante ctu, mentre dalla deposizione dei testi [REDACTED] e [REDACTED] era emerso una situazione di sindrome depressiva, connotata da insonnia, pianto immotivato e caduta dei capelli in danno della conduttrice.

Anche i danni patrimoniali lamentati, per la perdita degli indumenti ammuffiti e dei mobili di casa, erano stati provati attraverso le deposizioni dei testi [REDACTED] e [REDACTED]

5. Il primo motivo di impugnazione è infondato.

L'art 5, comma 1 bis, l. 28/2010 prevede che “chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto .... L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale... L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la



scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione”.

Al comma 4 l'articolo in questione recita: “I commi 1-bis e 2 non si applicano...nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile”.

Orbene, ritiene la Corte che l'udienza entro la quale può essere rilevata o eccepita ai sensi dell'art. 5, comma 1 bis, il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione, in caso di procedimento per convalida di sfratto nel cui ambito è intervenuto il provvedimento di mutamento del rito, si identifica con l'udienza successiva alla pronuncia dell'ordinanza con la quale il giudice assegna alle parti il termine per la proposizione della procedura di mediazione.

Nella specie è accaduto che con l'ordinanza del 2.3.2017 il Giudice di primo grado disponeva il rilascio dell'immobile ai sensi dell'art. 665 c.p.c., disponeva il mutamento del rito ed assegnava alle parti termine per l'inizio della procedura di mediazione.

Alla successiva udienza del 7.9.2017 il Giudice assumeva la causa in riserva e in scioglimento della riserva, preso atto del mancato esperimento della mediazione, assegnava nuovo termine di gg. 30 per l'inizio della mediazione a cura della parte più diligente, giusta ordinanza del 5.10.2017.

A questo punto, la [REDACTED] promuoveva la procedura di mediazione con istanza depositata il 30.10.2017 in relazione al giudizio n. 1362/2017 avente ad oggetto “opposizione allo sfratto, risoluzione



del contratto di locazione per inadempimento del locatore e risarcimento del danno”.

Alla cognizione dell'organismo di mediazione veniva portata tutta la controversia oggetto di causa in essa comprese anche le questioni relative all'opposizione allo sfratto e alle ragioni sottese, quindi, all'intimazione notificata dal locatore, giusta istanza di mediazione avanzata nel termine assegnato dal Giudice.

Non assume rilievo il fatto che l'iniziativa sia stata assunta dal locatore o dal conduttore, poiché nella specie l'intera controversia veniva devoluta alla cognizione dell'organismo di mediazione.

6. In ordine agli altri motivi di impugnazione, in punto di fatto, si osserva che l'istruttoria condotta in primo grado ha evidenziato che l'immobile presentava indubbiamente dei vizi, quali degradi alle pareti, infiltrazioni di acqua dagli infissi esterni e dai prospetti nonché dal terrazzo ed anche umidità da risalita. Ciò emerge dalla relazione redatta in sede di ATP in data 13.3.2017 che evidenzia che “tali infiltrazioni sono fonte di notevole pregiudizio per la fruizione e l'abitabilità dell'appartamento”. Il consulente ha poi evidenziato altri vizi, quali l'altezza del salone inferiore a ml 2,70, il ripostiglio utilizzato a cameretta con superficie di mq 7,15, le ridotte dimensioni della camera da letto, il wc senza aerazione diretta e meccanica, la cucina senza fori di ventilazione permanenti verso l'esterno, l'impianto elettrico non conforme a legge, esalazioni nauseabonde provenienti dalla griglia di raccolta dell'acqua piovana nel cortile secondario, tracce di pregressi rigurgiti nel piatto doccia, la presenza di un serbatoio in eternit dentro un sottoscala “molto probabilmente di proprietà del fabbricato confinante di altra ditta” “proprio frontistante alla porta della cucina”.



E' pacifico che la [REDACTED] abbia mantenuto, però, la detenzione del bene fino alla esecuzione del rilascio disposto con ordinanza del 2.3.2017 e che la stessa abbia sospeso il pagamento dei canoni a far data dal marzo 2015. Ora, le censure mosse alla sentenza di primo grado con il secondo motivo di appello non possono trovare accoglimento per la decisiva considerazione che la perdurante occupazione dell'immobile da parte della conduttrice (che non ha mai offerto la restituzione delle chiavi dell'immobile) non può restare priva di significato e conseguenze, deponendo univocamente nel senso della persistenza di un interesse della [REDACTED] a conservare la disponibilità dell'immobile, cui non ha potuto che corrispondere l'illegittimità della totale sospensione del pagamento del canone. Al riguardo, deve trovare applicazione il principio secondo cui la sospensione totale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Atteso, infatti, che il principio "inadimplenti non est adimplendum" non può prescindere dall'osservanza dei canoni di correttezza e buona fede (che permeano l'intera vicenda contrattuale), deve ribadirsi che qualora un conduttore abbia continuato a godere dell'immobile, pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione del pagamento del canone, perché tale comportamento non è proporzionale all'inadempimento del locatore ed è contrario a correttezza e buona fede.

Correttamente, quindi, il primo giudice ha pronunciato la risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice ed ha rigetto la domanda di risoluzione avanzata in via riconvenzionale dalla stessa.

7. Il terzo motivo è infondato.



I danni alla salute lamentati dalla [REDACTED] sono sforniti di prova, perché, come evidenziato dal primo giudice, non può essere preso “un certificato medico a fondamento di detta pretesa e tenuto conto che il teste che l’ha emesso non ha saputo confermare, neppure in termini probabilistici, l’esistenza del nesso di causalità tra le condizioni dell’immobile e il deteriorarsi dello stato di salute della resistente”. Va aggiunto che il certificato in questione, in data 22.7.2015 a firma del dr. [REDACTED] attestava solo che la [REDACTED] era affetta da “alopecia areata del cuoio capelluto”. Nemmeno dalle deposizioni dei testi [REDACTED] e [REDACTED] (rispettivamente coniuge e madre della [REDACTED]) possono ricavarsi elementi da cui porre in relazione la patologia certificata dal dr. [REDACTED] e le condizioni dell’immobile.

Il materiale offerto è quindi insufficiente ai fini della dimostrazione, anche in termini probabilistici, del nesso causale fra le condizioni del bene e lo stato di salute certificato dal dr. [REDACTED]

In questo quadro, la invocata consulenza tecnica d'ufficio è inammissibile. Ed invero, la ctu non è mezzo istruttorio in senso proprio, avendo la finalità di aiutare il giudice nella valutazione di elementi acquisiti o nella soluzione di questioni che necessitino di specifiche conoscenze, pertanto il suddetto mezzo di indagine non può essere utilizzato al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume, ed è quindi legittimamente negata qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova, ovvero di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati.

Anche la pretesa di ristoro dei danni patrimoniali lamentati, per la perdita degli indumenti ammuffiti e dei mobili di casa, è infondata, in quanto non è dato comprendere dalle deposizioni dei testi [REDACTED] e [REDACTED] la consistenza dei pretesi danni per effetto delle infiltrazioni di





umidità presenti nell'appartamento. I testi hanno solo confermato il generico capitolato di prova sul punto, senza alcuna specificazione dei beni asseritamente danneggiati, specificazione necessaria per procedere ad una stima dei pretesi danni, in disparte ogni considerazione sul fatto che il rapporto di vicinanza fra i testi e la [REDACTED] impone una verifica rigorosa delle relative deposizioni, la cui genericità non depone nel senso della attendibilità dei testi medesimi.

8. L'appello va, quindi, respinto.

9. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in complessivi € 3.500,00 di cui € 1.000,00 per la fase di studio, € 800,00 per la fase introduttiva ed € 1.700,00 per la fase decisionale, oltre iva, cpa e rimborso spese generali come per legge. Essendo la [REDACTED] ammessa al patrocinio a spese dello Stato, giusta domanda depositata presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Messina in data 19.10.2021, va disposto il pagamento delle spese processuali in favore dello Stato ai sensi dell'art. 133 dpr 115/2002.

Si puntualizza che la liquidazione è avvenuta in applicazione dello scaglione di cui alle tabelle allegate al d.m. 55/2014 per le cause di valore indeterminabile di complessità bassa [stante la domanda risarcitoria formulata dall'appellante: "ritenere e dichiarare che la sig.ra [REDACTED] è tenuta al risarcimento... e conseguentemente condannarla al pagamento della somma di € 16.500,00 ... ovvero in quell'altra misura che potrà essere liquidata..." (v. Cassazione 10984/2021)].

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Messina, seconda sezione civile, definitivamente pronunciando nel giudizio di appello proposto da [REDACTED] avverso la sentenza n. 957/2021 emessa dal Tribunale di Messina anche nei confronti di [REDACTED] così decide:



rigetta l'appello;

condanna [REDACTED] [REDACTED] al rimborso delle spese processuali in favore di controparte, spese che liquida in complessivi € 3.500,00 per compensi professionali, di cui di cui € 1.000,00 per la fase di studio, € 800,00 per la fase introduttiva ed € 1.700,00 per la fase decisionale, oltre iva, cpa e rimborso spese generali come per legge, disponendo che il pagamento avvenga in favore dello Stato.

dichiara che sussistono i requisiti di cui all'art. 13, co. 1 quater, D.M. 115/2002, per il pagamento da parte dell'appellante di un ulteriore importo pari a quello già versato a titolo di contributo unificato.

Così deciso nella camera di consiglio del 20.10.2022.

Il Consigliere est.

Dott. A. Zappalà

Il Presidente

Dott. S. Neri

