

N. R.G. 2020/3582



TRIBUNALE ORDINARIO di PISA
SEZ. CIVILE

VERBALE DI UDIENZA del giorno 24/11/2022

Dinanzi al giudice dott. Luca Pruneti

Alle ore 10:40 compaiono:

Per XXXXX XXXXX , l'avv. XXXX XXXXX

Per XXXXX XXXXX , l'avv. XXXX XXXXX, e la parte personalmente.

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni e a discutere la causa.

L'avv. XXXXX insiste nell'ammissione dei mezzi di prova articolati nel ricorso e non ammessi al fine di dimostrare l'impossibilità per il conduttore di utilizzare le pertinenze locate unitamente all'immobile principale. Fa presente che la scrittura di rilascio non prevede la tacitazione di ogni reciproca pretesa, per il resto si riporta agli scritti difensivi, anche ai fini delle conclusioni nel merito. Evidenzia che controparte non ha partecipato alla mediazione, senza giustificato motivo.

L'avv. XXXXX conclude per il rigetto della domanda di controparte perché infondata in fatto e diritto, e discute la causa riportandosi agli scritti difensivi aggiunge: sulla mediazione, che sarebbe stata prevista in pieno periodo pandemico. Nel merito, fa presente che il locale di sgombero è nello stato attuale, ossia libero e senza cucina e con il solo servizio igienico. Ribadisce che con la scrittura di rilascio è stata tacitata ogni pretesa. Sul ponteggio fa presente che la decisione di apporlo fu del condominio.

I procuratori a questo punto si allontanano dall'aula dichiarando di rinunciare ad assistere alla lettura della sentenza.

Il Giudice si ritira in camera di consiglio; quindi pronuncia sentenza depositando motivazione contestuale.



N. R.G. 3582/2020



TRIBUNALE ORDINARIO di PISA
SEZ. CIVILE
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Luca Pruneti all'udienza del 24/11/2022 ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R. g. 3582/2020 avente ad oggetto "Altri istituti del diritto delle locazioni"

tra

XXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXX), rappresentato e difeso dall'avv. XXXX
XXXXX, elettivamente domiciliato presso il suo studio in XXXX, Via XXXX, n. XX, come da mandato in calce al ricorso

- RICORRENTE

e

XXXXX XXXXX (C.F. XXXXX) rappresentata e difesa dall'avv. XXXX XXXXX,
elettivamente domiciliata presso il suo studio in XXXX, Via XXXX, n. X, come da mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta

- RESISTENTE

Conclusioni

Le parti hanno concluso come da suesteso verbale d'udienza.

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricorso *ex art.* 447 *bis* c.p.c. del 13.10.2020, XXXXX XXXXX ha convenuto in giudizio dinanzi al Tribunale di Pisa XXXXX XXXXX per ottenere, previo accertamento del minor godimento dell'immobile allo stesso locato, la riduzione del canone di locazione contrattualmente previsto e la condanna della resistente al rimborso di € 10.191,25 per maggiori importi corrisposti, oltre al risarcimento dei danni patiti da determinarsi in via equitativa.

A fondamento del ricorso ha allegato:

- che in data 01.04.2012 ha stipulato con XXXX XXXXX un contratto di locazione ad uso abitativo per immobile composto da *"portico esclusivo, ingresso in soggiorno, cucina con accesso a portico, disimpegno, due camere e bagno oltre ad ampio locale ad uso ripostiglio e cantina posto al piano interrato del medesimo fabbricato di cui parte l'appartamento in oggetto, nonch un locale garage posto a piano interrato anch'esso nello stesso fabbricato e posto auto esclusivo scoperto"*;



- che, fin dall'inizio della locazione, il conduttore non ha potuto utilizzare il vano cantina – inserito nella planimetria dell'appartamento e composto da un vano adibito a locale di sgombero, all'interno del quale era presente una postazione cucina ed un vano adibito a bagno – a seguito del mancato funzionamento della pompa d'acqua che non garantiva il dovuto approvvigionamento idrico dei servizi;
- che in data 26.12.2014 il bagno della cantina ha avuto una perdita d'acqua che ha causato un allagamento di tutto il piano interrato, interessando anche le proprietà confinanti, fatto cui non è seguito alcun intervento da parte della proprietà, pur sollecitata, sino al 23.05.2016 allorché è stato definitivamente interrotto l'approvvigionamento di acqua;
- che anche il vano garage è rimasto inaccessibile al conduttore per circa cinque mesi a causa del posizionamento di un ponteggio davanti alla porta di accesso, utilizzato per il ripristino della facciata condominiale avvenuto nel settembre 2019;
- che, pertanto, il conduttore non ha potuto godere delle suddette porzioni di immobile, maturando il diritto alla restituzione della quota parte del canone di locazione e al risarcimento dei danni subiti.

Si è costituita in giudizio XXXXX XXXXX, la quale, contestando ogni avversaria richiesta, ha chiesto rigetto delle domande proposte, asserendo:

- che la locazione per cui è causa ha avuto ad oggetto un appartamento posto al primo piano di un fabbricato e alcune pertinenze, ossia locale ad uso ripostiglio e cantina, situate nel seminterrato, mancando nel contratto menzione di un punto cucina collocato nel seminterrato, essendo ivi presente soltanto un servizio igienico e un attacco per l'approvvigionamento di acqua;
- che, al momento della consegna, non erano presenti vizi che diminuissero in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito del bene, essendo evidente che le suddette pertinenze costituissero un "*quid pluris*" e non si prestassero ad un godimento diverso da quello adibito catastalmente ad "uso di sgombero";
- che, con riferimento alla perdita d'acqua verificatasi nella cantina, il conduttore avrebbe potuto eseguire le opere indispensabili ed urgenti, salvo poi chiederne la ripetizione al locatore, se fosse stato realmente necessario, non essendo, peraltro, in alcun modo provato che il vano non potesse essere utilizzato in assenza di acqua;
- che, avendo il conduttore esercitato il proprio diritto di recesso, le parti hanno provveduto a sottoscrivere apposito verbale di restituzione dell'immobile e di riconsegna delle chiavi, con il quale hanno posto consensualmente fine al rapporto locatizio con ampia e reciproca quietanza di ogni eventuale pretesa l'uno nei confronti dell'altro.

Con ordinanza del 08.04.2021, il Giudice, viste le istanze istruttorie e ritenuta la causa matura per la decisione, ha rinviato per la discussione all'udienza del 24.11.2022, invitando le parti a conciliare la lite.

All'udienza del 24.11.2022, le parti hanno concluso e discusso come da suesteso verbale.



Le domande veicolate in ricorso meritano accoglimento solo in minima parte.

Incontestati il titolo e il rapporto intercorso tra le parti, si duole in via principale il ricorrente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1578 c.c., dapprima della disfunzione, quindi dell'interruzione dell'approvvigionamento idrico nel locale ad uso ripostiglio e cantina posto al piano seminterrato del complesso in cui è posto l'immobile locato, allegando che ciò avrebbe limitato il godimento della cosa.

Premesso che, com'è noto, *“grava sul conduttore (anche per ovvie ragioni di maggiore vicinanza alla prova) l'onere di individuare e dimostrare l'esistenza del vizio che diminuisce in modo apprezzabile l'idoneità del bene all'uso pattuito”* (Cass. 3548/2017), nel caso il ricorrente non perviene alla dimostrazione del vulnus al diritto personale di godimento contrattualmente pattuito.

Si osserva preliminarmente che, a dispetto dell'argomentazione difensiva della XXXXX, nel verbale di riconsegna dell'immobile le parti non formulano, neppure implicitamente, alcuna rinuncia a far valere pretese in virtù del contratto.

Ciò posto, a mente del contratto, la porzione di immobile in tesi interessata dal denunciato vizio è un locale ad uso cantina e sgombero, strutturalmente e funzionalmente autonomo – anche per distanza – dall'unità abitativa, posta al primo piano dell'edificio. Né una diversa funzione in via di fatto dei locali in questione è menzionata nel contratto, o un diverso interesse del conduttore è oggettivizzato in esso. In siffatto quadro descrittivo, non si comprende quale pregiudizio apprezzabile al godimento possa essere derivato dal – non meglio descritto – insufficiente approvvigionamento dell'acqua sin dalla stipula del contratto, nel 2012, quindi dall'interruzione definitiva della fornitura nel 2016.

Al riguardo, coglie nel segno la difesa della resistente secondo la quale l'utilizzo da parte del conduttore dell'acqua potabile nei locali in esame è da ritenersi indipendente e irrilevante ai fini della godibilità piena delle porzioni di immobili in questione, in assenza di particolari e specifiche esigenze del conduttore stesso, non esplicitate, tuttavia, nel ricorso, né altrimenti presumibili in considerazione della precipua funzione dei locali.

È invece meritevole di accoglimento la domanda di riduzione del canone, e dunque di restituzione della maggior quota incamerata dalla locatrice, in relazione all'impossibilità di fruire del garage posto al piano terreno del fabbricato per 5 mesi, a causa dell'impedimento all'accesso costituito dalle impalcature per il restauro della facciata nel settembre 2019. La circostanza è pacifica, limitandosi la resistente ad imputare la responsabilità del fatto al condominio. Rileva tuttavia il Tribunale che il condominio non è terzo rispetto alla parte locatrice, che nella propria qualità non può esonerarsi del pregiudizio derivante dal fatto lecito posto in essere dall'ente di gestione di appartenenza.

Arrotondando per difetto, in via equitativa, le stime del consulente di parte – non contestate – in relazione al valore locativo del solo locale garage, ossia 75 euro al mese, si perviene al riconoscimento, in favore di parte ricorrente, della complessiva somma di € 375,00, oltre interessi dalla domanda al saldo.

La minima misura di accoglimento della domanda rispetto alla richiesta formulata in ricorso determina la compensazione integrale delle spese di lite.



P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- in parziale accoglimento del ricorso, condanna XXXX XXXXX al pagamento, in favore di XXXXX XXXXX, di € 375,00 oltre interessi nella misura di legge dalla domanda al saldo;
- spese di lite compensate.

Pisa, 24/11/2022

Il Giudice
Luca Pruneti

Nota

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.

