

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Palermo, sezione civile seconda, in funzione di Giudice Unico, nella persona del Giudice Onorario Dott.ssa Antonina Giardina Giardina, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella controversia civile iscritta al n. 10859 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2016 vertente

TRA

(...), nato a P., il (...), C.F. (...), elettivamente domiciliato in VIA (...), 90139 P., rappresentato e difeso dall'Avv. DI.GI. per mandato in atti;

RICORRENTE

CONTRO

(...), nato a P. il (...), c.f. (...), elettivamente domiciliata in VIA (...), elettivamente domiciliato in via (...) rappresentato e difeso dall'Avv. GI.FI. per mandato in atti.

RESISTENTE

OGGETTO: Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso abitativo.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

e della seguente contestuale motivazione:

con atto di citazione, notificato in data 8/6/2016, il signor (...) conveniva avanti il Tribunale di Palermo il signor (...), chiedendo l'accertamento e la dichiarazione della risoluzione del contratto di locazione sottoscritto tra le parti il 13/11/2007, registrato l'11/12/2007, presso L'Agenzia delle Entrate di Palermo al n. 10813 serie 3/A, per grave inadempimento del locatore, con effetto retroattivo al momento della sottoscrizione, la condanna del locatore al risarcimento dei gravi danni, derivanti al ricorrente dalla risoluzione anticipata del contratto di

locazione e dal mancato godimento dell'immobile ab initio, da quantificarsi in una somma non inferiore ad Euro 17.646,73, nonché alla restituzione delle somme corrisposte a titolo di canoni di locazione, deposito cauzionale e spese di registrazione, pari ad Euro 88.925,00, oltre interessi dai singoli pagamenti al soddisfo, con vittoria di spese di giudizio.

A tal fine, l'attore esponeva quanto segue:

L'odierno convenuto aveva concesso in locazione per uso abitativo con il contratto suindicato all'esponente un immobile di prestigio sito in P., via (...), piano settimo, contro il pagamento di un canone mensile di Euro 900,00. Ma l'odierno attore, preso possesso dell'appartamento, da subito si accorgeva della sussistenza nell'immobile di innumerevoli difetti, che rendevano intollerabile e pericolosa la conduzione dello stesso: gli infissi non funzionavano correttamente, il caminetto posto nel salotto non funzionava, una parte della pavimentazione della stanza da letto era composta da pannelli di legno piuttosto che da segato di marmo, come il resto del pavimento, gli avvolgibili delle tapparelle erano malfunzionanti, l'impianto elettrico non era conforme alla normativa e il quadro elettrico risultava privo dello sportello di copertura e di sicurezza, costituendo un elemento di pericolo per gli abitanti della casa. Era malfunzionante, altresì, la caldaia del riscaldamento e risultavano assenti in cucina il piano cottura ed il forno. Inoltre, i punti luce del terrazzo erano privi di protezione IP, mentre le pareti presentavano tracce di muffe, che rendevano l'ambiente insalubre. Il (...) aveva segnalato con tempestività i danni riscontrati nell'appartamento al locatore, il quale, tuttavia, si era disinteressato delle doglianze del conduttore, inducendolo a recedere anticipatamente dal contratto.

Il (...), prima di lasciare l'immobile, faceva redigere dall'ing. (...) una perizia, che quantificava le spese necessarie ad eliminare i danni riscontrati nell'immobile nella somma di Euro 17.646,73.

L'odierno attore, pertanto, denunciava la violazione da parte del locatore degli obblighi contrattuali, discendenti dalle norme degli artt. 1575 e 1576 c.c., a causa del mancato intervento del signor (...) nella riparazione dei numerosi difetti presenti nell'appartamento.

Si costituiva, in data 7/10/2016, con comparsa di risposta con domanda riconvenzionale, il signor (...), contestando tutte le affermazioni di parte attrice e

chiedendo, in via riconvenzionale, il risarcimento di tutti i danni subiti a causa del comportamento negligente e contrario agli accordi contrattuali posto in essere dall'attore.

Esponiva il convenuto che con raccomandata del 19/3/2015 il (...) aveva comunicato l'intenzione di recedere dal contratto di locazione, a causa della violazione da parte del locatore delle disposizioni di cui agli artt. 1575 e 1576 c.c., in considerazione dell'esistenza di vizi e danni strutturali all'immobile che avrebbero richiesto interventi di manutenzione straordinaria che il proprietario rifiutava di eseguire.

Il locatore affermava, altresì, di avere riscontrato, al momento della riconsegna dell'immobile, che l'appartamento versava in un pessimo stato conservativo, presentando fori di varie dimensioni alle pareti di tutte le stanze, tinteggiatura colorata in luogo di quella bianca, sussistente al momento della locazione, colorazione verde anche della porta d'ingresso, ammaloramento degli infissi esterni nel salone, rottura della rubinetteria del bagno, spaccature nella parete divisoria dei vani cucina e salone.

Il signor (...) dichiarava che, in data 20/10/2015, aveva chiesto formalmente all'odierno attore, tramite missiva del proprio legale, il risarcimento dei danni causati all'immobile e il pagamento dei canoni locativi insoluti. Lo stesso aveva incaricato l'arch. (...) di individuare i danni occorsi all'immobile locato al (...), che erano quantificati in Euro 6.271,53, di cui il convenuto chiedeva il pagamento in giudizio, oltre l'Iva e unitamente al rimborso della somma spesa per il compenso del consulente, pari ad Euro 1.258,80. Inoltre, il locatore chiedeva il pagamento dei canoni locativi insoluti, relativi ai mesi da marzo ad agosto 2015, pari ad Euro 5.178,30, nonché la somma di Euro 337,00 relativa ad un assegno bancario mai consegnato dal conduttore e la somma di Euro 470,00 per interventi di manutenzione ordinaria sulla caldaia fatta installare dall'attore. L'(...), prima di promuovere il presente giudizio, presentava domanda di mediazione all'Organismo Trend Com., al fine di trovare un accordo con l'ex conduttore, che si concludeva negativamente, per mancata partecipazione del signor (...) al procedimento.

Il convenuto premesso quanto sopra, chiedeva preliminarmente, il mutamento di rito, ai sensi dell'art. 426 c.p.c., da ordinario a speciale locatizio, avendo il

giudizio ad oggetto materia di locazione, soggetta ai sensi dell'art. 447 bis al rito del lavoro. Nel merito, il convenuto dichiarava che il conduttore aveva omesso di eseguire la manutenzione ordinaria dell'immobile, prescritta a carico del conduttore dall'art. 1576 c.c., per esempio degli infissi di legno, che periodicamente avrebbero dovuto essere riverniciati, che anche il caminetto era perfettamente funzionante al momento della consegna dell'immobile al conduttore, ma che anch'esso avrebbe avuto bisogno di manutenzione nel corso degli anni. Le stesse considerazioni valgono, altresì, per gli avvolgibili delle tapparelle.

Con riguardo alla pavimentazione della camera da letto, fatta di legno, piuttosto che di marmo, la stessa era limitata ad una parte sulla quale, di solito, veniva posizionato l'armadio e che il conduttore aveva considerato influente, proprio per tale motivo. Con riguardo all'impianto elettrico e alla caldaia l'odierno convenuto dichiarava, allegando le missive del conduttore a conferma di quanto sostenuto, che era stato concordato tra le parti che il (...) avrebbe provveduto all'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa in materia, e alla installazione di una nuova caldaia, trattenendo le somme spese a tal fine, dai canoni di locazione, fino al completo saldo.

Per quanto concerne l'asserita assenza del forno e del piano cottura in cucina, l(...) dichiarava che il forno elettrico era presente sin dall'inizio della locazione, mentre il piano cottura fu acquistato dal (...), con detrazione in unica soluzione del relativo costo dal canone mensile del mese di febbraio 2008.

Aggiungeva ancora il convenuto che il (...) ad ogni minima necessità di riparazione, sebbene spettante al conduttore, aveva provveduto ad effettuarla, ponendo il relativo costo sempre a carico del locatore e detraendo le stesse dal canone di locazione. Lo stesso fu fatto per la tinteggiatura delle pareti, costata al locatore la somma di Euro 2.500,00, come si evince dalla scrittura privata del 13/2/2008, prodotta agli atti dall'(...).

Secondo le difese del convenuto, in realtà, l'odierno attore non riuscendo più a sostenere il pagamento del canone di locazione, aveva cercato una motivazione per recedere dal contratto e, a riprova di ciò, il locatore dichiarava che il (...) aveva fatto una proposta di riduzione del canone ad Euro 700,00.

Pertanto, il signor (...) - sottolineando che il conduttore non sarebbe rimasto a vivere nell'immobile de quo, se davvero lo stesso fosse stato così fatiscente come descritto dal conduttore - chiedeva il rigetto delle domande attoree e, in via riconvenzionale, il risarcimento di tutti i danni arrecati all'appartamento locato dal conduttore, che non ne aveva curato la manutenzione posta a suo carico, nonché il pagamento dei canoni locativi e delle quote condominiali arretrati. Tra le somme richieste il locatore indicava anche quelle che si erano rese necessarie per riparare i danni causati nella colonna pluviale del palazzo da una pallina da tennis che, per ben due volte, era stata rimossa dalla colonna suddetta e che aveva causato danni da infiltrazioni di acqua nell'immobile sottostante, impedendo il deflusso dell'acqua piovana dalla colonna. Tali somme furono poste a carico del locatore che, a rate, provvedeva a rimborsarle al Condominio e al proprietario dell'appartamento danneggiato, come confermato dall'amministratore del condominio, signor (...), ascoltato in qualità di testimone.

Complessivamente, quindi, l'(...) chiedeva il rimborso della somma di Euro 14.784, 49, con la vittoria delle spese di giudizio e, in via istruttoria, articolava prove per testi al fine di sostenere le proprie domande ed eccezioni. Con ordinanza dell'11/11/2016, il Giudice rilevato che la materia del presente giudizio ha come oggetto una richiesta di risarcimento derivante da un rapporto locatizio, disponeva il mutamento del rito da ordinario a speciale locatizio, concedendo i termini per l'integrazione degli atti introduttivi e il deposito di documenti ai sensi dell'art. 426 c.p.c.

All'udienza del 3/3/2017, il procuratore del ricorrente chiedeva la rimessione in termini per il deposito delle memorie istruttorie, sostenendo che il termine concesso a tal fine fosse scaduto prima della conclusione del procedimento di mediazione e che lo stesso non avesse ritenuto opportuno depositare la memoria, per non compromettere il buon esito dello stesso. Il giudice con ordinanza, tuttavia, rigettava la superiore istanza, rilevando la perentorietà del termine di cui all'art. 426 c.p.c. e, contestualmente, ammetteva le prove per testi articolate dal resistente. All'udienza del 27/6/2017, venivano escussi i primi due testi citati dal resistente e all'udienza del 14/9/2017 il teste, arch. M.(...) rendeva la propria testimonianza, confermando tutti gli articolati formulati dal resistente

e la propria relazione, depositata agli atti. Al termine dell'escussione, la causa veniva rinviata per discussione e decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Tanto premesso, la domanda di risoluzione del contratto di locazione, avanzata da parte ricorrente, non è fondata e va respinta per le ragioni di seguito esposte.

Giova premettere che il ricorrente, avendo denunciato l'inadempimento da parte del locatore dell'obbligo allo stesso incombente di consegnare un immobile privo di vizi, che possano costituire un pericolo per la salute del conduttore o dei suoi familiari, non provvedeva a fornire la prova di quanto affermato. Ciò posto, il locatore, al contrario, assolveva all'onere probatorio, che la legge pone a suo carico, dimostrando anche con i documenti allegati agli atti del giudizio che, sin dall'inizio del rapporto locativo, lo stesso aveva provveduto a rimborsare al conduttore, tramite detrazione dalle mensilità del canone, tutte le somme da quest'ultimo spese, sulla base di quanto convenuto con il proprietario dell'immobile con l'appendice al contratto di locazione del 13/2/2008, prodotta in giudizio, per acquistare una caldaia nuova, adeguare l'impianto elettrico alla normativa comunitaria, acquistare il piano cottura e tinteggiare tutta la casa. L'(...) ha provato, altresì, che gli erano state addebitate anche spese per riparazioni ordinarie, che sarebbe spettato al conduttore sostenere e che invece questi detraeva autonomamente dal canone locativo. Pertanto, il resistente forniva la prova che il (...) aveva goduto, sin dall'inizio della locazione, di un immobile in buono stato, senza tuttavia curarsi di provvedere all'ordinaria manutenzione dello stesso, dalla cui carenza erano derivati poi i problemi agli infissi e le infiltrazioni di acqua.

Ritiene il decidente che, nella fattispecie in esame, nessun inadempimento sia imputabile a parte locatrice.

Il conduttore non provvedeva al regolare pagamento dei canoni di locazione, dal mese di marzo al mese di agosto del 2015, e rimaneva debitore altresì della somma di Euro 337,00 relativa ad un assegno bancario non consegnato e di Euro 470,00, relativi ad una spesa di ordinaria manutenzione della caldaia, che avrebbe dovuto sostenere personalmente. Inoltre, veniva accertato, nel corso dell'istruttoria, sia con documenti che tramite prove testimoniali, che il signor (...) per ben due volte aveva provocato danni alla condotta pluviale,

provocandone l'intasamento con una pallina da tennis e determinando altresì il verificarsi di infiltrazioni nell'appartamento sottostante.

E' noto che, per i contratti di locazione ad uso abitativo, l'art. 5 L. n. 392 del 1978, in deroga all'art. 1455 c.c., prevede una valutazione ex lege della gravità dell'inadempimento, atteso che, ai sensi della predetta disposizione normativa, anche il mancato pagamento di un solo canone di locazione, decorsi venti giorni dalla sua scadenza, costituisce grave inadempimento contrattuale che legittima il locatore a proporre la domanda di risoluzione del contratto, ex art. 1453 c.c.

E' consolidato l'orientamento della Cassazione, in base al quale in materia di locazione di immobili urbani, adibiti ad uso abitativo, nel caso in cui il conduttore abbia omesso di pagare una o più mensilità del canone locativo (ovvero oneri accessori per un importo superiore a due mensilità di canone), la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento, non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente ai sensi degli artt. 5 e 55 della L. n. 392 del 1978, (cfr. Cass. sentenza del 21/6/2017 n. 15348).

Di contro, il conduttore deduce l'inadempimento del locatore, ex art. 1575 c.c., all'obbligo di mantenere l'immobile locato in stato di servire all'uso convenuto.

Giova ricordare che la giurisprudenza di legittimità, in caso di inadempienze reciproche, afferma che, ai fini della pronuncia di risoluzione per inadempimento, è necessario far luogo ad un giudizio di comparazione in ordine al comportamento di ambo le parti, al fine di stabilire quale di esse, in relazione ai rispettivi interessi ed all'oggettiva entità degli inadempimenti, si sia resa responsabile delle violazioni maggiormente rilevanti, perché l'inadempimento deve essere addebitato esclusivamente a quel contraente che, con il proprio comportamento colpevole prevalente, abbia alterato il nesso di reciprocità che lega le obbligazioni assunte con il contratto, dando causa al giustificato inadempimento dell'altra parte (Cass. n. 20614/2009, 26493/2006).

Va, in primo luogo, osservato che al punto 4) del contratto di locazione inter partes, con clausola specificamente approvata per iscritto ai sensi dell'art. 1341 c.c., si è espressamente convenuto che "il pagamento del canone o di quant'altro non potrà essere sospeso o ritardato, con la conseguenza che il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone o degli oneri accessori,

quali che ne siano le ragioni costituisce, per espressa volontà delle parti, motivo di risoluzione, ipso iure, senza necessità di messa in mora, del contratto...".

Al contrario, in ordine allo stato dell'immobile, deve ritenersi pienamente valida ed efficace la clausola di cui al punto 5 del contratto di locazione, in cui il conduttore ha dichiarato di avere visitato l'immobile e di averlo trovato di proprio gradimento.

Ciò posto, è noto che: "In tema di inadempimento contrattuale vale la regola che l'"exceptio non rite adimpleti contractus", di cui all'articolo 1460 cod. civ., si fonda su due presupposti: l'esistenza dell'inadempimento anche dell'altra parte e la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, bensì in relazione alla situazione oggettiva. In applicazione di tale principio, qualora un conduttore abbia continuato a godere dell'immobile locato, pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perché tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore" ( Cass. n. 8425/2006, Cass. n. 2855/2005).

La peculiarità del rapporto di locazione, caratterizzato, a differenza di altre figure contrattuali a prestazioni corrispettive, dal godimento dell'immobile, integrante la prestazione del locatore, imporrebbe dei correttivi alle regole di autotutela, nel senso che il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ridotto, unilateralmente ed immediatamente, in caso di omesso od inesatto adempimento del locatore senza l'intervento di un provvedimento giudiziale, anche sommario (art. 657 c.p.c.), salva l'ipotesi in cui la mancata controprestazione del conduttore dipenda dal mancato godimento dell'immobile e sia circoscritta alla sola durata della sua inutilizzabilità.

La più recente decisione in tal senso dei giudici di legittimità è l'ordinanza n. 1317 del 2015, con la quale è stato confermato il precedente orientamento; si legge, in particolare, nell'anzidetta ordinanza che "costituisce pacifico orientamento di questa Corte...il principio...secondo cui in tema di locazione, al conduttore non è consentito astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale



dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti" (v. tra le altre, Cass. n. 18987/2016, Cassazione 10.1.2008 n. 261 e l'ordinanza 23.6.2011 n. 13887).

Va pertanto respinta la domanda di parte ricorrente di risoluzione del contratto per inadempimento del locatore e di restituzione dei canoni locativi pagati fin dall'inizio del rapporto contrattuale.

Va accolta la domanda di risarcimento dei danni riscontrati nell'appartamento di via (...), già elencati nel verbale di rilascio dell'immobile e accertati successivamente tramite la relazione tecnica redatta dall'arch. (...), nonché la domanda di condanna del ricorrente al pagamento del compenso del suddetto consulente di parte. A tale proposito, si evidenzia che la Cassazione del 18.5.2015 n. 10173 ha affermato che le spese sostenute per la consulenza tecnica di parte, che ha natura di allegazione difensiva tecnica, rientrano tra quelle che la parte vittoriosa ha diritto di vedersi rimborsate. Merita accoglimento altresì l'istanza di condanna del conduttore al pagamento di tutti i canoni scaduti e non pagati fino al rilascio dell'immobile.

Infine, il ricorrente va condannato al versamento a favore dell'Erario di una somma pari al contributo unificato, ai sensi dell'art. 8 comma 4 bis del D.Lgs. n. 28 del 2010, secondo cui "il giudice condanna la parte costituita che (...) non ha partecipato al procedimento della mediazione senza giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio". La citata disposizione normativa non lascia margini di discrezionalità al giudice che è, dunque, tenuto - una volta ravvisata la mancanza di un motivo che giustifichi l'assenza di una parte al procedimento di mediazione laddove esso sia previsto, come nel caso di specie, quale condizione di procedibilità - ad applicare la sanzione di cui all'art. 4 bis. La legge non attribuisce al giudice alcun potere discrezionale. La norma prevede che in assenza di giustificato motivo il "giudice condanna". Non è utilizzata l'espressione "può condannare", che sarebbe stata invece indicativa di una facoltà attribuita al giudice. (Tribunale di Palermo, ordinanza del 29/7/2015, Giudice Ru.).

Le spese del giudizio seguono la soccombenza, come per legge e sono liquidate come in dispositivo, ai sensi del D.M. n. 55 del 2014, nella fascia di valore compresa tra 52.000 e 260.000, in base alla dichiarazione di valore fatta di ricorrente nell'atto introduttivo.

P.Q.M.

mediante la lettura, all'udienza del 14/12/2017, alle ore 16.34, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., in assenza delle parti, del seguente dispositivo, con riserva di depositare la motivazione entro i successivi trenta giorni:

Ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinta, definitivamente pronunciando così provvede:

1 - rigetta le domande dell'attore;

2 - accoglie la domanda riconvenzionale proposta da (...) e, per l'effetto, dichiara il signor (...) responsabile dei danni causati all'immobile di via (...), 82, piano settimo;

3 - condanna l'attore al rimborso delle somme necessarie per la riparazione dei danni occorsi all'appartamento de quo, quantificate dal consulente di parte convenuta in Euro 6.271,53;

4 - condanna l'attore al pagamento della somma di Euro 5.515,86 a titolo di canoni locativi non corrisposti, la somma di Euro 1.258,74 a titolo di quote condominiali e spese di riparazione colonna pluviale e la somma di Euro 1.268,80 a titolo di compensi per il consulente di parte arch. (...);

5 - condanna (...) al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo dovuto per il giudizio, ai sensi dell'art.8 comma 4 bis del D.Lgs. n. 28 del 2010;

6 - condanna parte soccombente alla refusione delle spese di giudizio che liquida in Euro 13.430,00, oltre rimborso spese generali e Iva e c.p.a.

Così deciso in Palermo il 15 gennaio 2018.

Depositata in Cancelleria il 18 gennaio 2018.