

N. R.G. 3842/2016



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**Tribunale Ordinario di Trieste**  
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica ex art. 50 *ter* c.p.c., nella persona del Giudice dott. Daniele Venier, ha pronunciato ex art. 429, I comma, I parte c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3842/2016** promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) rappresentata e difesa dall'avv. ██████████  
██████████ e dall'avv. ██████████, presso il cui studio in Trieste, via ██████████  
██████████, risulta elettivamente domiciliata

ATTRICE

contro

██████████ ██████████ (C.F. ██████████) rappresentato e difeso dall'avv.  
██████████, rinunciatario al mandato, presso il cui studio in Trieste, via ██████████  
risulta elettivamente domiciliato

CONVENUTO

OGGETTO: locazione

**CONCLUSIONI**

**Per l'attrice:**

*“ogni contraria istanza, eccezione, deduzione reietta,  
nel merito: respingere l'opposizione in quanto assolutamente infondata, in fatto ed in diritto,  
per tutte le argomentazioni sopra esposte;*



– Vero che il sig. ██████ rispondeva che era suo primario interesse portare le proprie cose all'interno dell'appartamento, trattandosi anche di mobilio e indumenti di sua figlia ██████ di pochi mesi, ma ciò era possibile solo dopo la messa in sicurezza del solaio del proprio alloggio nonché le scale di accesso allo stesso?

– Vero che il 12.06.2016 interveniva il Comando dei vigili del fuoco per un allagamento nella cucina del sig. ██████

– Vero che i vigili rilevavano che l'allagamento era stato causato da una anomalia della caldaia per acqua sanitaria e per il riscaldamento, pertanto gli stessi redigevano apposito verbale in cui diffidavano formalmente il sig. ██████ dall'utilizzare l'impianto caldaia e di acqua sanitaria per problemi di sovrappressione e scarsa manutenzione?

– Vero che gli stessi segnalavano altresì che alcune parti del parquet erano staccate probabilmente a causa di un'anomala flessione dei solai, che il passamano della scala condominiale, in particolare dal V al IV piano oscilla in modo anomalo e che all'interno dell'appartamento vi è una pesante stufa in maiolica che rischia se urtata anche solo lievemente, di cadere, rappresentando un grave pericolo per le persone vicine?

– Vero che in data 30.06.2016 il Comune di Trieste, ricevuta la segnalazione da parte dei vigili del fuoco e rilevando dagli accertamenti espletati un sostanziale pericolo per la popolazione, intimava l'Amministrazione stabili ██████ a mettere in sicurezza l'appartamento del sig. ██████ in particolare per quanto riguardava la caldaia dell'acqua sanitarie e riscaldamento, la stufa in maiolica e la flessione strutturale del solaio, nonché a verificare le condizioni del passamano condominiale per la stabilità della scala di accesso all'appartamento?

Testi:

– ██████ residente in Trieste”.

#### RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto notificato il 16.9.2016 ██████ intimava a ██████ sfratto per morosità, con contestuale citazione per la convalida, in relazione al contratto di locazione stipulato tra le parti il 15.1.2016 avente a oggetto l'appartamento sito in Trieste, via ██████ deducendo il mancato pagamento, da parte del conduttore, del canone, pari a Euro 350,00 al



me, e degli oneri accessori per i mesi di marzo, maggio, giugno, luglio, agosto e settembre 2016.

**1.1** Si costituiva il sig. [REDACTED] che si opponeva allo sfratto, sostenendo che il mancato pagamento di canoni e oneri fosse giustificato dalle condizioni dell'immobile locato, non fruibile e abitabile nella sua interezza, in considerazione dei gravi problemi di sicurezza che interessavano i solai, della pericolosità delle scale condominiali, e del difettoso funzionamento della caldaia, che aveva cagionato un allagamento nella cucina.

**1.2** Con ordinanza dd. 28.10.2016 il giudice onorario ordinava il rilascio dell'immobile, con riserva delle eccezioni, disponeva il mutamento del rito e assegnava termine per la presentazione della domanda di mediazione ex D.Lgs. 28/2010.

**2.** Designato nuovo giudice per la trattazione della causa a seguito della conversione del rito, le parti depositavano le rispettive memorie integrative; infine, la causa, respinte le rispettive istanze istruttorie delle parti, era decisa all'odierna udienza di discussione, mediante lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.

**3.** Si osserva, innanzitutto, come il mancato pagamento da parte del conduttore del canone di locazione e degli oneri accessori per i sei mesi indicati nell'atto di citazione, non solo non è contestato, ma è stato espressamente riconosciuto dal convenuto, ed è quindi da reputarsi provato.

Tale condotta, consistente nella violazione della principale obbligazione a carico del conduttore, implica grave inadempimento del contratto, tale da alterarne in modo irreversibile l'equilibrio, e può giustificarsi solo ove sia mancata del tutto la controprestazione a carico del locatore, risultando altrimenti illegittima l'autoriduzione del canone e, a maggior ragione, la totale sospensione del pagamento (giurisprudenza pacifica, v., tra le altre, Cass. 23.6.2011, ord. n. 13887, secondo cui *“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”*); nello stesso senso, v. pure Cass. 10.1.2008, n. 261; Cass. 13.7.2005, n. 14739).



**3.1** Ciò posto, dalle stesse difese del [REDACTED] emerge come in realtà gli asseriti vizi dell'immobile locato non ne impedirono il godimento, che sarebbe risultato – in tesi - solo parzialmente limitato.

E invero, il convenuto ha lamentato problemi di sicurezza ai solai, precarie condizioni delle parti comuni (le scale di accesso all'alloggio pericolanti), e anomalie di funzionamento della caldaia per acqua sanitaria e riscaldamento, che non si sono peraltro rivelate, di fatto, incompatibili con l'utilizzazione (pacificamente posta in essere) dell'immobile.

In considerazione del fatto che il conduttore continuò, nonostante i vizi lamentati, ad abitare l'immobile locato, mostrando univocamente un persistente interesse a conservare la disponibilità del bene locato, le minori utilità allo stesso derivanti dalla locazione, determinate dalle condizioni della cosa locata, quand'anche sussistenti, non avrebbero potuto dunque legittimare una unilaterale e integrale sospensione dell'obbligazione di pagamento del canone (così Cass. 12.5.2017, n. 11783: *“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”*).

Le circostanze dedotte dal convenuto relativamente alle condizioni dell'immobile locato sono quindi inidonee, quand'anche provate, a giustificare il mancato pagamento del canone, risultano quindi irrilevanti le prove al riguardo dedotte e non ammesse.

**4.** Il mancato pagamento del canone di locazione da parte del [REDACTED] integra, in considerazione dell'ammontare del debito, della durata della morosità, e del protratto godimento dell'immobile, grave inadempimento, comportando un evidente squilibrio tra le prestazioni delle parti e giustificando quindi la risoluzione del contratto per inadempimento, pronuncia che, seppur non richiesta dall'attrice a seguito dell'emissione dell'ordinanza di rilascio e del mutamento del rito (la [REDACTED] essendosi limitata a concludere per il rigetto



dell'opposizione avversaria), va adottata, essendo la relativa domanda implicitamente contenuta nell'intimazione di sfratto per morosità (v. Cass. 11.7.2014, n. 15904).

**5.** Le spese (comprese quelle della fase relativa al procedimento di sfratto, che, in caso di opposizione, non possono che essere liquidate nella sentenza che definisce il giudizio) seguono la soccombenza e sono liquidate d'ufficio, in difetto di nota, nella misura indicata in dispositivo, applicati, sulla base dello scaglione di riferimento (da Euro 1.100,01 a Euro 5.200,00), i parametri medi previsti dal D.M. 55/2014 per le fasi di studio e introduttiva, e minimi per quelle istruttoria (in quanto limitatasi alle produzioni documentali) e decisionale (attesa la mancata partecipazione alla stessa del convenuto, che non ha provveduto a nominare altro difensore in sostituzione di quello rinunciante).

**5.1** Spetta altresì la rifusione degli oneri del procedimento di mediazione ai sensi del D.Lgs. 28/2010, stante la sua obbligatorietà in materia di locazione: le spese (di avvio) e le indennità dovute all'organismo di mediazione sono liquidate sulla base della documentazione giustificativa allegata (docc. 20, 20 *bis* e 21); l'importo (Euro 275,86, oltre accessori, v. doc. 20), indicato dal difensore a titolo di compenso per l'attività di assistenza prestata in quella sede appare congruo, alla stregua dei parametri previsti dal D.M. 55/2014 per le prestazioni di assistenza stragiudiziale.

**6.** Non si ravvisano nelle difese, pur infondate, del convenuto, i presupposti di cui all'art. 96 c.p.c. ai fini della condanna, richiesta dall'attrice, per responsabilità aggravata.

### **P.Q.M.**

Esaurita la discussione orale, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, definisce il giudizio come appresso:

- dichiara la risoluzione, per inadempimento del conduttore [REDACTED] del contratto di locazione dd. 15.1.2016;
- condanna il convenuto alla rifusione in favore dell'attrice delle spese di lite, liquidate in Euro 1.782,00 per compensi ed Euro 369,10 per esborsi, oltre a spese generali, CPA e IVA *ex lege*, nonché degli oneri del procedimento di mediazione ex D.Lgs. 28/2010, liquidati in Euro 275,86 per compensi ed Euro 126,00 per spese e indennità, oltre a CPA e IVA *ex lege*;



- rigetta la domanda ex art. 96 c.p.c. dell'attrice.

Trieste, 28 febbraio 2018

Il Giudice

dott. Daniele Venier

