

Tribunale Benevento, civile  
Sentenza 7 febbraio 2020, n. 294

Massima redazionale  
Locazione - Vizi della cosa locata - Riduzione del prezzo

Costituiscono vizi della cosa locata, idonei a fondare il diritto ad ottenere la riduzione del canone per il periodo di parziale godimento dell'immobile ex art. 1578 e 1581 c.c., quei difetti gravi e non facilmente eliminabili se non attraverso un'opera di risanamento comportante un sacrificio economico per il locatore, laddove, invece, i guasti sono alterazioni transitorie e connaturali all'uso e al godimento eliminabili attraverso opere di semplice riparazione.

Integrale  
Locazione - Vizi della cosa locata - Riduzione del prezzo

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Benevento - in composizione monocratica, in persona del Giudice Istruttore dott.ssa Vincenzina Andricciola, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 707/2017 cui è riunito il procedimento n. 4294/17 RGAC avente ad oggetto: inadempimento contrattuale vertente

TRA

Ci.Gi., rappresentato e difeso da sé medesimo ed elettivamente domiciliato in Telese Terme alla Via (...)

RICORRENTE

E

Pm. s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in San Potito Sannitico alla Via (...) presso l'avv. Ga.Te., dalla quale è rappresentato e difeso giusta procura in atti;

RESISTENTE

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ritualmente notificato unitamente a decreto di fissazione di udienza, l'avv. Gi.Ci., premesso di essere conduttore dell'immobile sito in Telese Terme alla via (...), che al momento della stipula del contratto veniva concordata con la locatrice Pm.

s.r.l. l'eliminazione presso l'immobile de quo nel piano seminterrato della parete divisoria tra tavernetta e deposito, e al piano primo tra il salone e la cucina, nonché la messa in opera - sempre a cura e spese della proprietaria - del camino oltre lavori di completamento delle finiture esterne ed interne, ma che, una volta trasferitosi presso la predetta abitazione insieme ai sui familiari, peraltro con ritardo rispetto ai tempi programmati attesi i tempi lunghi della ditta locatrice nell'esecuzione delle opere concordate. costatava. suo malgrado. l'esistenza di gravi vizi e difetti

nell'immobile locato, in particolare in quanto non era stato mai sottoscritto alcun contratto di allaccio dell'acqua, e mancava il contatore del gas, dunque i termosifoni non funzionavano, e l'impianto, comunque, non era stato collaudato, non vi era il contatore dell'energia elettrica, mancavano le inferriate alle finestre del vano scala, mancava la botola di accesso al solaio, montata solo successivamente, le nicchie esterne da dove fuoriescono i tubi dell'acqua, della corrente e del telefono erano prive di chiusura, non era possibile utilizzare le docce perché prive del box, i bagni erano privi di accessori e i tombini non erano sifonati, la pavimentazione dell'atrio di ingresso presentava avvallamenti che formavano grossi ristagni di acqua, con conseguente impossibilità di utilizzo nei periodi di pioggia, per accedere allo spazio posteriore alla villetta aveva dovuto provvedere a sue spese alla realizzazione di un gettito di cemento, nell'abbattere i tramezzi tra salone e cucina erano stati tolti i fili della corrente elettrica di tal ch  per oltre quattro mesi in tali spazi era stato impossibile accendere la luce, fili che poi erano stati posizionati in una canalina esterna con un lavoro incompleto e discutibile sul piano estetico, vi erano diversi difetti nelle porte del bagno, dello studio e della tavernetta e del cancello di ingresso, mancava l'illuminazione esterna ed il numero civico, le pareti esterne presentavano vistosi distacchi di intonaco per l'umidit  ed erano tinte in modo non uniforme, cos  come anche l'ambiente del seminterrato, che era pertanto evidente l'inadempimento contrattuale della ditta locatrice nel mettere a disposizione in favore del locatore un immobile idoneo all'uso cui era destinato, tutto ci  premesso conveniva in giudizio la Pm. s.r.l. dinanzi al Tribunale di Benevento, al fine di sentirla condannare, per le indicate causali, all'esecuzione di tutti gli interventi necessari al ripristino del buono stato manutentivo della villetta, e previa riduzione del canone di locazione in modo proporzionato rispetto alla ridotta possibilit  di godimento degli spazi, alla restituzione di quanto in eccedenza versato, oltre al risarcimento dei danni subiti.

All'udienza fissata per la comparizione delle parti si costituiva la convenuta la quale contestava la fondatezza della domanda chiedendone il rigetto. Al presente fascicolo veniva riunito per ragioni di connessione oggettiva e soggettiva il procedimento recante il n. 4294/17 nel quale ugualmente l'avv. Ci., sul presupposto che l'immobile locato presentava gravi vizi e difetti, in particolare macchie di umidit  ed infiltrazioni che riguardavano diversi ambienti della villa, quali documentati anche nella consulenza redatta in sede di ATP, chiedeva la condanna della locatrice alla esecuzione degli interventi necessari al ripristino del buono stato manutentivo e alla riduzione del canone. Ammessa ed espletata prova testimoniale, all'esito dell'udienza di discussione, il Giudice Istruttore pronunciava sentenza come da dispositivo allegato agli atti e contestuali motivazioni, di cui dava lettura.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare va rilevato che nel corso del giudizio, con riguardo alla istruttoria espletata,   stata assunta prova testimoniale ed   stata acquisita la CTU redatta nella fase dell'accertamento tecnico preventivo.

Per quanto concerne l'esito della prova testimoniale lo stesso   stato piuttosto contrastante. Ed invero il teste di parte ricorrente ha confermato l'esistenza dei vizi e difetti nell'immobile locato, in particolare la presenza in vari ambienti di infiltrazioni e macchie di umidit  che riducevano le facolt  di godimento dello stesso, i testi di parte resistente, invece, hanno dichiarato che l'esecuzione dei lavori e delle opere concordate tra le parti era avvenuta a regola d'arte che l'avv. Ci. era sempre stato presente e ben sapeva quale sarebbe stato l'esito finale dei lavori, in particolare relativamente all'eliminazione dei tramezzi tra cucina e salone, e spostamento dei fili elettrici che venivano posizionati in una canalina esterna, e che mai aveva contestato o lamentato alcun ch , che nessuna villetta, ad eccezione di quella che ospitava una cooperativa di minori aveva le inferriate alle finestre, inoltre che il ricorrente aveva visionato l'immobile pi  volte con il responsabile dell'agenzia immobiliare trovandolo di suo gradimento, infine che le infiltrazioni riguardavano solo il vano scala, la locatrice si era anche impegnata ad intervenire ma l'avv. Ci. aveva negato la possibilit  di accedere. Orbene sulla base dell'esito della prova assunta come enucleata deve ritenersi non dimostrata l'esistenza dei vizi e difetti quali allegati nel ricorso introduttivo del giudizio principale, non risulta, infatti, dimostrato, non essendo stata ammessa la prova orale richiesta relativamente a tali aspetti, in quanto non articolata in capi separati e specifici, che l'immobile era privo dell'impianto di termosifoni funzionante, e dell'impianto di illuminazione del piano giorno, anzi vi sono atti le certificazioni relative alla conformit  e regolarit  degli impianti rilasciate dalla ditte incaricate, la mancanza dei contratti con i fornitori di acqua e luce non pu  considerarsi grave vizio della cosa locata potendo gli stessi essere stipulati direttamente dal conduttore trattandosi di villa mai abitata prima, non   stato provato che il ritardo con il quale   stata montata la botola del solaio ha creato fastidi e disagi, che il ricorrente non aveva potuto utilizzare i bagni per la mancanza dei box doccia, che la mancanza delle inferriate alle finestre era ugualmente grave vizio della cosa locata, atteso che tutte le villette ne erano prive, inoltre quanto l'esecuzione delle opere concordate con il contratto di locazione i testi di parte resistente hanno confermato che le stesse erano state eseguite a regola d'arte e che l'avv. Ci. era stato sempre presente, senza mai contestare nulla. In ordine poi al ritardo nella consegna dell'immobile dal contratto in atti risulta che lo stesso aveva decorrenza 20.05.2015, che contestualmente alla sottoscrizione avveniva la consegna delle chiavi, e i testi escussi hanno dichiarato che a tale data l'immobile era stato messo nella disponibilit  del conduttore, pertanto la allegazione di parte ricorrente a mente della quale la locatrice aveva garantito la disponibilit  della villetta gi  a far data dal 31.03.2015 e che sulla base di tali assicurazioni il ricorrente aveva lasciato l'immobile precedentemente occupato per andare presso i propri genitori, affrontando le spese di due traslochi, risulta non provata, in contrasto sia con il documento contrattuale che con la proposta di contratto nella quale veniva indicata come data massima per la stipula il 01.06.2015, dunque non possono essere alla locatrice addebitate le spese per il primo trasloco a Limatola avvenuto nel mese di aprile 2015. Restano solo da esaminare le doglianze di cui al ricorso relativo al fascicolo riunito le quali sono state confermate dal teste di parte ricorrente Tr.Gi. e sulle quali   stato espletato ATP - Orbene il CTU nominato nella fase dell'istruzione preventiva nella perizia depositata ha constatato l'esistenza di alcuni dei vizi denunciati, in particolare ha constatato l'esistenza, nei periodi di pioggia, di ristagni di acqua sul pianerottolo antistante l'ingresso

alcuni dei vizi denunciati, in particolare ha constatato l'esistenza - nei periodi di pioggia - di ristagno di acqua sul pianerottolo adiacente l'ingresso della villa il quale, a sua volta, determina un'infiltrazione all'interno del contiguo e sottostante pianerottolo delle scale. Secondo il parere del CTU tale problematica deriva da un vizio di pendenza del pianerottolo e cattiva impermeabilizzazione dello stesso, per le macchie di umidità in camera da letto al piano primo sulla parete adiacente al bagno il CTU ha verificato che sono riconducibili ad una cattiva impermeabilizzazione del punto di congiunzione tra vasca e rivestimento del bagno contiguo, quanto quindi a tale ultimo aspetto si tratterebbe di un intervento minimo. Il perito ha dunque individuato tutti gli interventi a farsi per ovviare alle problematiche riscontrate ed indicato la percentuale del 20% quale riduzione del godimento del bene correlato ai ristagni di acqua nel pianerottolo e alle infiltrazioni e macchie di umidità nel piano seminterrato, attesa la destinazione dello stesso a deposito garage. Questo giudice condivide la conclusione cui è giunto il CTU in quanto chiare e precise sostenute da logica e coerente motivazione.

Può, dunque, ritenersi dimostrato che la cosa locata risulta caratterizzata dalla presenza di vizi gravi intesi come quei difetti non afferenti al mero stato di manutenzione, ma incidenti sulla composizione, costruzione e funzionalità strutturale dell'immobile, e tali da aver determinato una riduzione nel godimento del bene, da distinguersi dai guasti o deterioramenti dovuti alla normale usura, per i quali diviene operante l'obbligo del locatore di provvedere alla necessarie riparazioni ex art. 1576 c.c. e la cui inosservanza dà luogo a inadempimento contrattuale.

Si ritiene, infatti, che costituiscono vizi della cosa locata quei difetti gravi e non facilmente eliminabili se non attraverso un'opera di risanamento comportante un sacrificio economico per il locatore, laddove, invece, i guasti sono alterazioni transitorie e connaturali all'uso e al godimento eliminabili attraverso opere di semplice riparazione. In base alle risultanze dell'accertamento tecnico preventivo i vizi in questione lungi dall'essere meri e transitori guasti si configurano come difetti tali da rendere parzialmente inutilizzabile l'immobile locato.

Al conduttore deve, pertanto, in via preliminare riconoscersi il diritto ad ottenere la riduzione del canone per il periodo di parziale godimento dell'immobile ex art. 1578 e 1581 c.c., come acclarato dall'esito della prova testimoniale e dalla perizia. Considerato, quindi, un importo del canone pari ad Euro 500,00, e la parziale inutilizzabilità dello stesso nella misura del 20% dell'immobile locato, il canone può essere ridotto alla somma di Euro 400,00, come suggerito dal CTU.

In base alla documentazione in atti, (missive e diffide ad adempiere) dall'esito della prova testimoniale assunta, può farsi decorrere il periodo di parziale utilizzo e di riduzione del canone nella misura come sopra indicata dal mese di maggio 2016, data di invito per la negoziazione assistita sino all'esecuzione degli interventi necessari a ripristinare il buono stato manutentivo dell'immobile locato, con conseguente condanna del locatore a restituire in favore del ricorrente l'importo versato in eccedenza, tenuto conto del fatto che al verbale di udienza del 06.02.2020 il conduttore ha dichiarato di essere moroso nel pagamento dei canoni di locazione relativi agli ultimi sei mesi.

Quanto ai danni gli stessi non risultano essere stati dimostrati dal ricorrente cui incombeva il relativo onere. La causa può, pertanto, essere decisa nei termini innanzi indicati.

Il parziale accoglimento della domanda giustifica la compensazione di 1/3 delle spese di lite, ad esclusione di quelle della CTU che debbono essere poste interamente a carico di parte convenuta.

P.Q.M.

Il Tribunale di Benevento - in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dall'avv. Giuseppe Ci., disattesa ogni diversa richiesta, eccezione o conclusione, così provvede:

accoglie parzialmente la domanda e per l'effetto dichiara la Pm. s.r.l. - locatrice - inadempiente dall'obbligo posto a suo carico di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto, e dispone la riduzione ex art. 1578 - 1581 c.c. dell'importo del canone dalla somma mensile di Euro 500,00 alla somma mensile di Euro 400,00 a decorrere dal mese di maggio 2016 sino all'esecuzione degli interventi necessari a ripristinare il buono stato manutentivo della cosa locata;

condanna la Pm. s.r.l. all'esecuzione a sua cura e spese degli interventi necessari ad eliminare gli inconvenienti riscontrati quali indicati nella CTU a firma dell'arch. Mr.Vi.;

condanna la Pm. s.r.l. alla restituzione in favore di parte attrice della somma versata in eccedenza a titolo di canoni di locazione a decorrere dal mese di maggio 2016 oltre interessi nella misura legale dalla domanda al soddisfo;

rigetta la domanda avanzata da parte attrice di condanna della Pm. s.r.l. al risarcimento del danno subito;

condanna la Pm. s.r.l. pagamento in favore di Ci.Gi. dei 2/3 delle spese processuali, liquidate complessivamente in Euro 650,00 per esborsi, ed Euro 3900,00 per onorari, oltre iva e c.p.a. come per legge e rimborso spese generali.

Condanna la Pm. s.r.l. al rimborso in favore di parte ricorrente delle spese della CTU come liquidate nella fase dell'accertamento tecnico preventivo;

Così deciso in Benevento il 6 febbraio 2020.

Depositata in Cancelleria il 7 febbraio 2020.