

GIURISPRUDENZA

Corte d'Appello | Palermo | Sezione 2 | **Civile** | **Sentenza** | 4 marzo 2021 | **n. 336**

Data udienza 11 febbraio 2021

Integrale

Locazione - Danni nell'immobile locato - Riduzione del corrispettivo - Risoluzione del contratto - Rimborso delle spese sostenute per la riparazione - Presupposti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Palermo, Seconda Sezione Civile,

composta dai signori:

- 1) Dott. Giuseppe Lupo - Presidente
- 2) Dott. Cristina Midulla - Consigliere
- 3) Dott. Virginia Marletta - Consigliere relatore ed estensore

riunita in Camera di Consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 1787/2018, posta in decisione in data 23.10.2020, per la quale è stata disposta la trattazione scritta ex art. 221 commi 2 e 3 D.L. n. 34 del 2020, convertito in L. n. 77 del 2020, e promossa in questo grado

DA

(...) (C.F. (...)), nata ad A. (A.) in data (...), e (...) (C.F. (...)), nato a P. E. (A.) in data (...), con il patrocinio dell'Avv. DI.OL. e con elezione di domicilio in via C/O AVV. ST.RA. VIA (...) PALERMO presso il medesimo difensore

APPELLANTI

CONTRO

(...) (C.F. (...)), nato a P. E. (A.) in data (...), con il patrocinio dell'Avv. PR.SE. e dell'Avv. VA.DE. ((...)) VIA (...) 90139 PALERMO; e con elezione di domicilio in via (...) PALERMO presso il medesimo difensore

APPELLATO

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso del 10.7.2012 (...), premesso di avere concesso in locazione a (...) e (...) con contratto del 3.1.2011, un appartamento sito in P. E. via (...) n. 43, chiedeva al Tribunale di Agrigento l'emissione di decreto ingiuntivo nei confronti dei conduttori, per il mancato pagamento dei canoni locativi dovuti e non pagati per il periodo dal gennaio 2012 a luglio 2012.

Il Tribunale, accogliendo il ricorso emetteva il decreto ingiuntivo n. 585/2012, in data 30.9.2012, notificato il 7-14.11.2012, per la sorte di Euro 3.017,63, oltre spese del procedimento monitorio contestualmente liquidate.

I (...) (...) proponevano opposizione, citando all'uopo il (...) avanti al Tribunale di Agrigento. Eccepevano preliminarmente il difetto di legittimazione attiva della (...), per essere la sottoscrizione apposta al contratto a lei solo apparentemente riconducibile, ma in realtà apocrifia. Sollevavano altresì l'eccezione di inadempimento del locatore, per non avere costui ottemperato all'obbligo di consegnare l'immobile in buono stato di manutenzione e per non aver provveduto a mantenere lo stesso in stato da servire all'uso pattuito, poiché l'immobile versava in stato fatiscente a causa di infiltrazioni provenienti dal soffitto, mai risanate dal locatore. Pertanto deducevano di non dovere nulla al (...) a titolo di canoni locativi.

Chiedevano la revoca del decreto ingiuntivo opposto e il risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale, per Euro 5.000,00.

Il (...) si costituiva, chiedendo il rigetto dell'opposizione e della domanda risarcitoria.

Con sentenza n. 251/2018 del 12.2.2018, il Tribunale adito accoglieva l'eccezione di difetto di legittimazione attiva della (...), perché a seguito di perizia grafologica esperita nel corso dello stesso giudizio, la sottoscrizione del contratto apparentemente riconducibile a costei era risultata apocrifia. Sicché, revocava il decreto nei confronti della predetta convenuta. Nel merito, rigettava la prospettazione dell'opponente, che aveva in sostanza sospeso i pagamenti in ragione dello stato fatiscente dell'immobile, argomentando che il pagamento del canone locativo costituisce la principale obbligazione posta dalla legge a carico del conduttore, il quale, quindi, non può in nessun caso astenersi unilateralmente dal pagamento, sicché qualora si trovi, per motivi ascrivibili al locatore, costretto a un utilizzo ridotto del bene del quale, tuttavia, mantiene il godimento, può solo chiedere la riduzione del corrispettivo. Rilevava che le infiltrazioni che avevano originato lo stato di degrado dell'immobile erano iniziate nel 2011 e che il (...) aveva denunciato la condizione fatiscente dell'immobile solo dopo avere ricevuto lo sfratto per morosità. Osservava che, comunque, il conduttore bene avrebbe potuto interessare il Condominio per le riparazioni e che non ricorreva la prova concreta dell'esistenza dei vizi dell'immobile al momento in cui era iniziata la morosità e, quindi, della reciprocità degli inadempimenti. In tutti i casi, notava, i vizi non erano tali da giustificare la sospensione integrale del pagamento del canone locativo. Pertanto, rigettava l'opposizione. Quanto alla domanda riconvenzionale di risarcimento del danno, riteneva che fosse sfornita di prova nella parte riguardante la tinteggiatura e il danno al mobilio, ma riconosceva al conduttore il danno non patrimoniale per i disagi subiti e li liquidava equitativamente in Euro 650,00.

Avverso la suddetta sentenza proponevano appello i (...)-(...), al quale resisteva il (...).

In data 23.10.2020, a seguito di trattazione scritta, la causa veniva posta in decisione.

Con il primo motivo, gli appellanti si dolgono della compensazione delle spese tra (...) e (...), sottolineando che è stata esclusa la legittimazione passiva di costei rispetto alle domande del ricorrente, perché è stato accertato che la sua sottoscrizione è apocrifia. Deducono che la motivazione del Tribunale, che richiama l'esito del giudizio e la complessità della materia trattata, costituisce mera affermazione di stile e viola le norme relative al regime delle spese del codice di rito, in particolare gli artt. 91 c.p.c. e 92 c.p.c. che esigono, per pervenire alla compensazione delle spese, la sussistenza di gravi motivi, cioè il ricorrere di eccezionali ragioni effettivamente e oggettivamente rilevanti ai fini della deroga al generale principio della soccombenza.

Il motivo è fondato. Come accennato nella parte iniziale, a seguito di c.t.u. grafologica è stato accertato che la sottoscrizione della (...) apposta in calce al contratto è apocrifia, ossia non riconducibile alla mano dell'apparente firmataria. Tale circostanza rende la (...) del tutto estranea al contratto e, quindi, alle obbligazioni nascenti da questo, con la conseguenza che il locatore non poteva agire contro costei in monitorio per l'adempimento dell'obbligazione di pagare i canoni locativi. Correttamente il primo Giudice ha riconosciuto tale assunto, ma la decisione di compensare le spese tra la (...) e il (...) appare ingiustificata e la sua motivazione insufficiente e generica e, certo, in vistoso contrasto con le disposizioni del codice. Invero, va considerato che il (...) presumibilmente era a conoscenza della falsità della sottoscrizione apposta a nome della (...), dovendo ipotizzare che costui fosse stato presente alla sottoscrizione del contratto. Sicché, l'aver azionato in monitorio il credito derivante dal contratto di locazione - per canoni insoluti - anche nei confronti della (...), nonostante l'estraneità di costei al contratto di locazione, appare scelta processuale ingiustificata, considerando oltretutto la natura formale che la L. n. 431 del 1998 attribuisce al contratto di locazione abitativa, per il quale è richiesta la forma scritta ad substantiam. Né ha pregio l'osservazione che la (...) ha sempre abitato l'immobile unitamente al (...), circostanza del tutto ininfluenza sulla titolarità formale del contratto di locazione abitativa (della quale fruiva comunque in quanto coniuge del locatore), o che in altro, pregresso contenzioso questa circostanza, cioè la firma apocrifia e la conseguente estraneità al contratto, non fosse stata accettata dagli odierni appellanti, trattandosi di scelte libere e insindacabili delle parti nel processo.

Pertanto, il creditore ricorrente in monitorio deve rifondere le spese di lite alla (...) per entrambi i gradi avendo chiamato costei, attraverso il ricorso in monitorio, in un contenzioso al quale è formalmente estranea.

Tali spese in favore della (...) vanno liquidate per il primo grado in complessivi Euro 2.000,00 per compensi, oltre IVA e CPA, mentre per questo secondo grado vanno liquidate in complessivi Euro 3.000,00, oltre IVA e CPA.

Con il secondo motivo, si impugna la sentenza nella parte in cui rigetta la domanda risarcitoria. Si lamenta che il primo Giudice non ha tenuto conto delle prove raccolte, in forza delle quali sarebbe dimostrato che l'immobile locato, in quasi tutti i suoi ambienti, è stato interessato da infiltrazioni di acque piovane provenienti dal soffitto e dal conseguenziale degrado, con muffe, ammoloramenti e criticità tali da renderne impossibile il normale godimento. Tale condizione sarebbe confermata da una certificazione dell'ASP che, a seguito di sopralluogo del 23.11.2011, ha non solo escluso l'abitabilità dell'immobile, ma anche dichiarato che l'immobile non aveva le caratteristiche igienico sanitarie per essere considerato abitabile e ha ravvisato il pericolo di crollo dell'intonaco del soffitto. Si deduce, quindi, di avere fornito le prove occorrenti, sia con le testimonianze che con la c.t.p., sostanzialmente confermata dallo stesso perito in sede testimoniale, e che per questo il Giudice avrebbe dovuto mettere a fondamento della decisione la perizia e i fatti non specificamente contestati dalla controparte, ex art. 115 c.p.c.. Si censura, inoltre, che il danno non patrimoniale sia stato liquidato senza la preventiva esecuzione di apposita c.t.u..

Con il terzo motivo, si lamenta che il Tribunale non si sia pronunciato sull'eccezione di compensazione tra il credito vantato dal (...) e il suo credito per i risarcimenti richiesti.

I motivi non hanno fondamento.

Va premesso che è stato intimato dal (...) ai due appellanti sfratto per morosità con atto notificato il giorno 11.5.2011, come dedotto dalla stessa parte e non contestato dall'appellante, e che risponde al vero che prima di tale evento, il conduttore non ha mai segnalato le infiltrazioni e i guasti oggi lamentati; del resto, la c.t.p. più volte invocata dall'appellante è del novembre 2011, e successive solo le richieste risarcitorie.

La c.t.p. eseguita dal geom. Lazzara, che ne ha riferito anche in sede di esame testimoniale, conferma che le infiltrazioni provengono dal lastrico solare, e constatato che questo è stato rifatto in epoca recente, ipotizza che il rifacimento e la manutenzione non siano stati effettuati a regola d'arte. Il perito stima in Euro 2.600,00 la somma necessaria per i lavori interni.

Le altre prove confermano le infiltrazioni e le conseguenti criticità come degrado, cadute di intonaco e stucco, mentre non restano confermati i danni agli immobili.

Tuttavia, manca del tutto sia la precisa allegazione dei lavori compiuti dal (...) per risanare l'immobile, atteso che costui non ha dedotto quali interventi e in quali estensioni e ambienti ha eseguito nell'immobile né ha dedotto le cifre sostenute per attuarli. È peraltro evidente che una c.t.u. non avrebbe potuto fornire tali indicazioni, che rientrano nell'onere probatorio di chi chiede il risarcimento o il rimborso.

Ebbene, va confermata la valutazione del primo Giudice in ordine alla infondatezza dell'eccezione di inadempimento che il conduttore ha inteso avanzare contro il locatore. Secondo gli artt. 1577 c.c. e 1578 c.c., il qualora il godimento dell'immobile locato risulti menomato dalla presenza di danni e ammaloramenti, il conduttore può chiedere la riduzione del corrispettivo, la risoluzione del contratto e in presenza di alcune condizioni, anche eseguire riparazioni urgenti, con contemporaneo avviso al locatore, potendone in questo caso ricevere il rimborso delle spese. Sin tanto che conserva il godimento, anche parziale, il conduttore non può, tuttavia, astenersi dal pagare i canoni, poiché il mancato pagamento altererebbe il sinallagma contrattuale. Nel caso di specie, il conduttore non ha avvisato dei danni il locatore prima di ricevere la notifica del decreto ingiuntivo, di guisa che nessun colpevole inadempimento può ipotizzarsi a carico di quest'ultimo (Cass. 12037/2011).

Sicché, confermato l'inadempimento grave del conduttore, va rigettato l'appello per quanto concerne l'opposizione al decreto ingiuntivo.

Va confermato anche il rigetto della domanda risarcitoria.

Il conduttore invero non ha neppure dedotto in ordine alla somma che avrebbe sostenuto per affrontare i lavori di ripulitura e risistemazione, e manca perciò ogni prova in ordine a quali lavori sarebbero stati eseguiti.

Gli appellanti si sono limitati a chiedere, a titolo di risarcimento del danno "globale", per tutte le voci dedotte (patrimoniale e non patrimoniale) l'importo di Euro 5.000,00. Anche in ordine al danno non patrimoniale la domanda e la relativa allegazione è eccessivamente generica, mancando ogni comprensibile riferimento fattuale. Parte attrice assume di avere sofferto un danno biologico, morale, esistenziale "ictu oculi evidente", senza specifici riferimenti alla natura, qualità e dimensione dei danni stessi.

Ne consegue che i motivi in esame vanno disattesi.

Quanto alla censura relativa all'omessa pronuncia sulla compensazione tra il contestato credito del (...) e il credito del conduttore per i danni sofferti per l'inadempimento dell'appellato, si deve ritenere che correttamente il primo giudice non ha disposto la compensazione giudiziale, che, secondo quanto prevede l'art. 1243 c.c., non costituisce un obbligo ma una mera facoltà del decidente. Nella specie, osta alla pronuncia la circostanza che la somma riconosciuta in favore dell'appellato deve essere maggiorata degli interessi sanciti nel decreto confermato.

Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano a carico del (...) e in favore del (...), in complessivi Euro 3.500,00 per compensi, oltre oneri forfetari, CPA e IVA

Visto l'art. 13 D.P.R. n. 115 del 2002 (come modificato dall'art. 1 commi 17 e 18 della L. n. 228 del 2012, in vigore dal 31.1.2013), si deve dare atto della sussistenza dei presupposti, a carico dell'appellante, dell'obbligo di pagare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello corrisposto per l'impugnazione.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando, sentiti i Procuratori delle parti:

- 1) in parziale riforma della sentenza n. 251/2018, appellata da (...) e (...) nei confronti di (...), pronunciata dal Tribunale di Agrigento in data 12.2.2018, condanna il (...) al pagamento, in favore della (...) delle spese del giudizio, che liquida, per il primo grado in complessivi Euro 2.000,00 oltre accessori e per questo secondo grado, in complessivi Euro 3.000,00, oltre accessori;
- 2) conferma, per il resto, la sentenza impugnata;
- 3) condanna l'appellante (...) al pagamento, in favore dell'appellato, delle spese del presente grado del giudizio, che liquida in complessivi Euro 3.500,00, oltre accessori;
- 4) dà atto della sussistenza dei presupposti, a carico dell'appellante (...), dell'obbligo di pagare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello corrisposto per l'impugnazione, giusta l'art. 13 D.P.R. n. 115 del 2002 (come modificato dall'art. 1 commi 17 e 18 della L. n. 228 del 2012).

Così deciso in Palermo l'11 febbraio 2021.

Depositata in Cancelleria il 4 marzo 2021.

