

GIURISPRUDENZA

Data udienza 1 marzo 2021

Integrale

Locazione di immobili - Pagamento del canone - Obbligazione principale del conduttore - Diminuzione o riduzione del godimento del bene - Sospensione del pagamento del canone - Presupposti di legittimità

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Il Giudice dott. Gerlando Lo Presti Seminerio ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1828/2020 R.G.A.C.

TRA

(...) NATA A S. IL (...)

rapp. e dif. dall'Avv. Pa.Ga.

ATTRICE

CONTRO

(...) NATO A S. IL (...)

rapp. e dif. dall'Avv. Sergio Airò Farulla

CONVENUTO

OGGETTO: risoluzione di contratto locatizio

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 20/05/2020 (...) intimava a (...) sfratto per morosità. Esponeva l'intimante a sostegno della domanda azionata di avere concesso al convenuto in locazione in virtù di apposito contratto stipulato in data 20/05/2016 e registrato il successivo 25/05/2016 ad uso abitativo un immobile sito in S. nella locale via P. n. 43/A per un canone mensile ammontante ad Euro 150,00. Deduceva quindi a sostegno dell'azione intrapresa che il convenuto nella veste di conduttore s'era reso moroso nel pagamento dei canoni locatizi sin dal mese di ottobre del 2017 per una complessiva somma di Euro 4.650,00. Pertanto concludendo chiedeva la convalida dell'intimato sfratto. Costituendosi in giudizio la (...) contestava la domanda proposta nei suoi riguardi eccependo che il mancato pagamento dei canoni nella specie non comportava il connotarsi di una condotta inadempiente da parte sua in quanto alla luce del principio inadimplenti non est adimplendum la sospensione del pagamento era dovuta al mancato adempimento da parte della locatrice all'obbligo di eliminare determinati vizi che affliggevano l'immobile oggetto del rapporto locativo in argomento rendendolo inadatto all'uso pattuito. Pertanto concludeva instando affinché la domanda di convalida di sfratto inoltratagli venisse respinta il contratto di locazione inter partes dichiarato risolto per inadempimento della locatrice e l'attrice condannata al risarcimento dei danni che dalla sua condotta erano scaturiti. Con provvedimento riservato del 21/07/2020 il giudice disponeva il mutamento di rito del procedimento da ordinario a speciale conseguente all'opposizione del convenuto. Celebrata nel merito l'attività istruttoria esclusivamente attraverso produzioni documentali all'udienza del 01/03/2020 la causa veniva infine decisa come da dispositivo in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda di risoluzione contrattuale, nella quale si converte automaticamente la richiesta di convalida una volta disposto il mutamento di rito da sommario a speciale ai sensi degli artt. 667, 426 e 447 bis c.p.c., è fondata e va, pertanto, accolta. Invero, in base ad un costante orientamento giurisprudenziale al creditore che deduca la sussistenza di un inadempimento da parte del debitore spetta di dimostrare, secondo i criteri di

distribuzione dell'onere della prova contenuti nell'art. 2697 c.c., il fatto costitutivo del credito, mentre al debitore spetta di provare il fatto estintivo dello stesso o di una sua parte. Pertanto, il primo è tenuto unicamente a fornire la prova dell'esistenza del rapporto o del titolo dal quale deriva il suo diritto, mentre, a fronte di tale prova, dovrà essere onere del debitore dimostrare di avere adempiuto alle proprie obbligazioni. Applicando questo principio di diritto al caso di specie e rilevando che il convenuto ha ammesso l'esistenza del rapporto contrattuale (peraltro provato documentalmente) che lo lega all'attrice, deve ritenersi che ciò basta per considerare sussistente il credito allegato da (...) nei confronti di (...), relativo al mancato pagamento dei canoni oggetto dell'intimazione. Alla luce, quindi, di quanto appena affermato deve presumersi, fino a prova contraria, la sussistenza di un oggettivo inadempimento delle obbligazioni pecuniarie di cui sopra. Peraltro, nel caso di specie il mancato pagamento dei canoni intimati risulta poi non contestato da parte convenuta. Deve a questo punto sottolinearsi che in base al disposto dell'art. 1218 c.c., una volta rilevata la sussistenza di un oggettivo inadempimento, si presume che lo stesso sia imputabile al debitore (anche questa volta la prova contraria è a carico di quest'ultimo e, nel caso di specie, non è stata fornita). Occorre a questo punto commentare il comportamento tenuto nell'occasione dal conduttore il quale non ha provveduto a pagare i canoni oggetto del rapporto locativo in argomento adducendo l'esistenza di vizi che non consentivano una piena fruizione dell'immobile locato e quindi l'uso per cui la locazione in parola s'era inaugurata. Al riguardo va ricordato in generale come in tema di locazione di immobili il pagamento del canone costituisca la principale e fondamentale obbligazione del conduttore al quale non è consentito astenersi dal versare il corrispettivo o di determinare unilateralmente il canone nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del godimento del bene anche quando si assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore e ciò perché la sospensione totale o parziale dell'adempimento di detta obbligazione ai sensi dell'art. 1460 c.c. è legittima soltanto quando venga a mancare contemporaneamente la controprestazione dell'altro protagonista contrattuale. La suddetta eccezione postula la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti ne facciano ma in relazione alla oggettiva proporzione degli inadempimenti stessi considerata con riferimento all'intero equilibrio del contratto ed alla buona fede. Pertanto se il conduttore ha in ogni caso goduto dell'immobile per quanto lo stesso presentasse vizi e ha quindi ricevuto la prestazione dubbio alcuno può nutrirsi in riguardo al connotarsi in seguito a ciò di un comportamento gravemente inadempiente posto in essere da parte sua. Il convenuto avendo sospeso l'intera sua prestazione pertanto ha fatto sì che venisse a mancare la proporzionalità tra i due inadempimenti anche ammettendo l'ipotesi che l'immobile oggetto del rapporto locativo tra le parti fosse in effetti afflitto da vizi che ne limitavano l'uso. Di tali vizi peraltro non è stata fornita nessuna prova in giudizio in riguardo all'eventuale misura della limitazione della possibilità di godimento dell'immobile nonché che essi siano insorti successivamente alla stipula del contratto ed infine l'eventuale imputabilità ad inadempimento della locatrice. Ancora infatti è da affermare al riguardo che nell'individuazione di questa proporzionalità da concretizzarsi nell'ambito dell'economia del contratto di locazione possono tenersi in conto per analogia i principi di cui all'art. 1584 c.c. per cui il fatto già che il conduttore abbia goduto dell'immobile seppur presupponendo una qualche limitazione in tale godimento nonostante i vizi della cosa locata imputabili o meno alla locatrice non sembra giustificabile a norma dell'art. 1460 comma 2 c.c. il rifiuto di prestazione dell'intero canone potendo giustificarsi eventualmente solo una riduzione dello stesso proporzionata all'entità del mancato godimento eventualmente da provare. In proposito va pure ricordato che per pacifico orientamento della giurisprudenza di legittimità, in caso di denuncia di inadempienze reciproche ai fini della pronuncia di risoluzione per inadempimento (e per la declaratoria della legittimità del recesso ex art. 1385 c.c.), per stabilire da quale parte sia l'inadempimento colpevole non basta la valutazione dell'inadempimento di un solo contraente ma occorre procedere ad una valutazione unitaria e comparativa del comportamento di entrambi i contraenti in relazione al contratto ed apprezzarne l'effettiva gravità ed efficienza causale rispetto alle finalità economiche del contratto. Ciò tenendo conto dei precetti generali sull'imputabilità e sull'importanza dell'inadempimento ed in modo da stabilire, per quanto riguarda le singole pattuizioni, quale dei due abbia fatto venir meno, con il proprio comportamento, l'interesse dell'altro al mantenimento del contratto. Tale giudizio di comparazione deve tenere conto del comportamento complessivo di ciascuno dei contraenti, onde stabilire quale di essi, in relazione ai rispettivi interessi ed alla oggettiva entità degli inadempimenti, possa legittimamente predicarsi come responsabile delle trasgressioni maggiormente rilevanti ai fini della alterazione funzionale del sinallagma. Occorre quindi procedere ad una valutazione unitaria e comparativa dei rispettivi comportamenti, che, al di là del pur necessario riferimento all'elemento cronologico degli stessi, li investa nel loro rapporto di dipendenza (sul piano causale) e di proporzionalità, nel quadro della funzione economico-sociale del contratto, in maniera da consentire di stabilire su quale dei contraenti debba ricadere l'inadempimento colpevole idoneo a giustificare quello dell'altro ed al fine di accertare la sussistenza degli inadempimenti reciprocamente dedotti e di apprezzarne la effettiva gravità ed efficienza causale. In altri termini, tale valutazione comparativa deve tener conto non solo dell'elemento cronologico, ma anche e soprattutto dei rapporti di causalità e proporzionalità esistenti tra le prestazioni inadempite e dell'incidenza di queste sulla funzione economico-sociale del contratto. Quindi effettuando nel caso di specie una comparazione degli inadempimenti, deve ritenersi che all'inadempimento del conduttore (mancato pagamento dei canoni di locazione) non è corrisposto un inadempimento della locatrice tale da legittimare la sospensione totale del pagamento dei canoni. Infatti il conduttore ha goduto dell'immobile ed un'eventuale riduzione di tale godimento comunque non l'avrebbe esentato dall'obbligo di pagare i canoni.

Fondata è pertanto la domanda di pagamento dei canoni ed a tal proposito deve ricordarsi che in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale per il risarcimento del danno ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa costituito dall'avvenuto adempimento ed eguale criterio di riparto dell'onere della prova deve ritenersi applicabile al caso in cui il debitore convenuto s'avvalga dell'eccezione d'inadempimento ex art. 1460 c.c. Quanto agli effetti della risoluzione deve ritenersi che il convenuto dovrà rilasciare l'immobile condotto in locazione in favore dell'attrice poiché ormai detenuto senza titolo alcuno e si vedrà altresì costretto a pagare i ratei di canone scaduti e non pagati oltre interessi dalle singole scadenze al saldo e da scadere sino alla data in cui rilascerà il cespite oggetto della locazione in parola. Occorre al riguardo ricordare infatti che la locazione ha natura di contratto ad esecuzione continuata o periodica, e quindi trovando applicazione l'art. 1458 c.c., i canoni di locazione devono essere corrisposti da parte del conduttore sino alla data del godimento dell'immobile. Per giurisprudenza costante, difatti ai fini dell'applicabilità della regola contenuta nella seconda parte del comma 1 dell'art. 1458 c.c. secondo cui gli effetti retroattivi della risoluzione non operano nei contratti ad esecuzione continuata o periodica, per prestazioni già eseguite. Appare utile al riguardo ricordare che sono contratti ad esecuzione continuata o periodica quelli che fanno sorgere obbligazioni di durata per entrambe le parti,

ossia quelli in cui l'intera esecuzione del contratto avvenga attraverso una serie di prestazioni da realizzarsi contestualmente nel tempo. Pertanto, mentre non possono considerarsi compresi nella previsione normativa del citato art. 1458 c.c. quei contratti in cui ad una prestazione periodica o continuativa si contrappone una prestazione istantanea dell'altra parte, debbono esservi ricompresi quei contratti in cui ad una prestazione continuativa se ne contrappone un'altra periodica, poiché in tal caso la corrispettività si riflette su tutte le prestazioni attraverso le quali il contratto riceve esecuzione e ciò in applicazione del principio, che la locazione ha natura di contratto ad esecuzione continuata, che si concreta nella corresponsione del canone integrata dal godimento del bene protrattosi nel tempo. Deve essere infine respinta la domanda di condanna del convenuto per responsabilità aggravata avanzata, ex art. 96 c.p.c., dall'attrice non ricorrendo i presupposti di cui alla richiamata norma, la quale nel disciplinare come figura di danno extracontrattuale la responsabilità processuale aggravata per mala fede o colpa grave della parte soccombente in un giudizio di cognizione non deroga al principio secondo il quale colui che intende ottenere il risarcimento dei danni deve dare la prova sia dell'an che del quantum, ed il giudice non può liquidare il danno, neppure equitativamente, se dagli atti non risultino elementi atti ad identificarne concretamente l'esistenza. Detta condanna, quale sanzione dell'inosservanza del dovere di lealtà e probità cui ciascuno è tenuto, non può derivare solo dal fatto della prospettazione di tesi giuridiche non condivise dal giudice, occorrendo che l'altra parte deduca e dimostri nell'indicato comportamento la ricorrenza del dolo o della colpa grave, nel senso della consapevolezza, o dell'ignoranza, derivante dal mancato uso di un minimo di diligenza, dell'infondatezza delle suddette tesi. L'accogliibilità di detta domanda è quindi condizionata alla dimostrazione di specifici presupposti, individuabili nel dolo o nella colpa grave di controparte nonché nella dimostrazione dell'effettiva e concreta esistenza di un danno consequenziale al comportamento di quest'ultima. Nel caso di specie, invece, la domanda di condanna ex art. 96 c.p.c. è sfornita di ogni elemento probatorio a sostegno, sia per quanto attiene all'elemento soggettivo (dolo o colpa grave) che oggettivo (entità del danno sofferto) e quindi non può essere accolta. Non è stata infatti raggiunta la prova né dell'esistenza di un danno risarcibile conseguente all'instaurazione del giudizio, naturalmente ulteriore rispetto alle spese processuali sostenute (ed al riguardo è noto che la prova sull'an incombe sempre sulla parte, potendo il giudice effettuare una valutazione equitativa solo sul quantum una volta che è stata fornita la prova circa la sussistenza del danno), né di una condotta dolosa o gravemente colposa del convenuto. Dalle emergenze processuali appena descritte rimane ovviamente assorbita la domanda riconvenzionale avanzata dal convenuto. La data del rilascio infine, ex art. 56 della L. n. 392 del 1978, può essere fissata in mesi due dal deposito della presente sentenza. Le spese di lite liquidate come in dispositivo seguono la soccombenza.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando; dichiara risolto il contratto di locazione stipulato tra le parti per inadempimento del conduttore; dispone per l'effetto che parte convenuta provveda entro il termine di mesi due decorrente dalla notifica della presente sentenza a rilasciare in favore dell'attrice l'immobile oggetto del rapporto locativo in argomento; condanna parte convenuta al pagamento dei canoni scaduti e non pagati oltre interessi dalle singole scadenze al saldo e da scadere fino al rilascio dell'immobile; rigetta la domanda di condanna del convenuto per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c. avanzata da parte attrice; rigetta la domanda riconvenzionale avanzata dal convenuto; condanna infine parte convenuta al pagamento delle spese processuali che liquida in Euro 2.500,00 oltre I.V.A.

Così deciso in Agrigento l'1 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria il 16 marzo 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 1 marzo 2021

Massima redazionale

Locazione di immobili - Pagamento del canone - Obbligazione principale del conduttore - Diminuzione o riduzione del godimento del bene - Sospensione del pagamento del canone - Presupposti di legittimità

In materia di locazione di immobili il pagamento del canone costituisce la principale e fondamentale obbligazione del conduttore al quale non è consentito astenersi dal versare il corrispettivo o di determinare unilateralmente il canone nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del godimento del bene anche quando si assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore e ciò perché la sospensione totale o parziale dell'adempimento di detta obbligazione ai sensi dell'art 1460 c.c. è legittima soltanto quando venga a mancare contemporaneamente la controprestazione dell'altra parte. La suddetta eccezione postula la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti ne facciano ma in relazione alla oggettiva proporzione degli inadempimenti stessi considerata con riferimento all'intero equilibrio del contratto ed alla buona fede.