

R.G. n°11323 /2020



TRIBUNALE ORDINARIO PALERMO

SECONDA SEZIONE CIVILE

VERBALE D'UDIENZA

del 13/07/2021

nella causa promossa da

INGOGLIA

Contro

PIANELLI

All'udienza del 13/07/2021, alle ore 10:28, chiamato il procedimento indicato in epigrafe, sono comparsi davanti al Giudice dott. Stefano Sajeva:

- per parte ricorrente: l'Avv. [REDACTED] in sostituzione dell'avv

[REDACTED]

- per parte resistente: la dott.ssa [REDACTED] in sostituzione dell'avv.

[REDACTED]

L'avv. [REDACTED] discute e conclude come in atti e precisa che la morosità attinente ai canoni della locazione perdura dall'agosto 2020 sino ad oggi; la dott.ssa [REDACTED] contesta e insiste nei mezzi istruttori non ammessi in subordine discute e conclude come in atti

IL GIUDICE

Dichiara chiusa la discussione e si ritira in camera di consiglio, riservando all'esito della stessa la decisione della causa.

All'esito della camera di consiglio, alle ore 14:30 pronuncia la seguente sentenza, dando lettura del dispositivo e delle ragioni della decisione nell'assenza delle parti.





**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
SEZIONE SECONDA CIVILE**

nella persona del Giudice Dott. Stefano Sajeve, ha pronunciato
la seguente

SENTENZA

(ai sensi dell'art. 429 c.pc.)

nel procedimento iscritto al **n. 3261** dell'anno **2020** del Ruolo
Generale pendente tra

[REDACTED] nato a Trapani il 29 maggio 1962,
(c.f. **[REDACTED]**) rappresentato e difeso dall'avv.
[REDACTED] giusta procura in calce all'intimazione di sfratto
per morosità.

RICORRENTE



e

██████████ nata a Palermo il 18 giugno 1942,
(c.f. ██████████) rappresenta e difesa dall'avv. ██████████
██████████ giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e
risposta.

RESISTENTE**FATTI CONTROVERSI**

Con atto di citazione per convalida di sfratto per morosità, ritualmente notificato, l'attore in epigrafe indicato deduceva: (i) di aver concesso in locazione ad uso abitativo alla resistente un appartamento sito in Palermo nel viale ██████████ ██████████ scala A, piano 8, int. 23, giusta contratto del aprile 2015 registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 17 aprile 2015 al n. 005131 serie 3/T; (ii) che per il pagamento degli oneri accessori alla locazione il contratto faceva rinvio all'art. 9 della le. n. 392 del 1978; (iii) che la conduttrice aveva omesso di corrispondere gli oneri condominiali relativi alle annualità succedutesi dal 2015 al 2019, sicchè restava dovuto il complessivo importo di euro 4.574,82; (iv) che con scrittura privata del 12 febbraio 2019 la conduttrice riconosceva la debenza di detto importo e si obbligava a restituirlo in ratei mensili di euro 150,00; (v) che la conduttrice tuttavia era rimasta inadempiente anche rispetto a detta pattuizione e rimaneva dunque



morosa della minor somma di euro 3.414,82; (vi) che in ragione di ciò egli aveva dovuto dunque pagare direttamente all'amministratore di condominio la minor somma di euro 2.231,66 per gli oneri maturati nel 2016 e nel 2017. Concludeva, pertanto, chiedendo la convalida dello sfratto, l'emissione dell'ingiunzione di pagamento degli oneri condominiali accessori alla locazione scaduti e non corrisposti e, in caso di opposizione, l'emissione dell'ordine provvisorio di rilascio dell'immobile concesso in locazione.

Con comparsa del 22 settembre 2020 si costituiva l'intimata, la quale: (i) eccepiva l'inammissibilità della domanda di convalida poiché, a suo dire, non si sarebbe potuto intimare sfratto per morosità qualora, come nella specie, la stessa attenga soltanto agli oneri accessori; (ii) contestava l'esistenza del suddetto credito restitutorio rilevando che la controparte non avrebbe offerto i rendiconti consultivi delle annualità nelle quali sarebbero maturati gli oneri oggetto della intimazione; (iii) eccepiva inoltre il parziale pagamento degli oneri intimati, replicando di dover ancora soltanto pari a euro 100,00 e non già a euro 3.418,82; (iv) domandava poi, in via riconvenzionale, la risoluzione del contratto e l'inadempimento del danno patrimoniale e non patrimoniale subito in conseguenza dell'inadempimento del locatore all'obbligo di mantenere la cosa locata in condizioni tali da permetterne l'uso pattuito: evidenziava al riguardo che l'appartamento già dall'inizio della locazione era interessato da un fenomeno infiltrativo le cui cause erano da rintracciare nell'omessa manutenzione di un bene condominiale (il



cavedio sovrastante l'immobile) ed era ridotto in condizioni tali da escludere il suo godimento.

All'udienza di convalida del 22 settembre 2020 in ragione dell'indicata opposizione e del tenore delle eccezioni spiegate dall'intimata, era disposto il mutamento del rito ai sensi degli artt. 426 e 447 bis c.p.c e ordinato alla conduttrice di rilasciare l'immobile entro il 23 novembre 2020.

Una volta depositate la memorie integrative - a mezzo delle quali: (i) il ricorrente insisteva in quanto dedotto ed eccepito negli atti introduttivi e dichiarava che la conduttrice, pur non avendo rilasciato il bene, aveva omesso di corrispondere i canoni di locazione da agosto 2020 al gennaio 2021 oltre agli oneri accessori maturati nel corso del 2020 (che quantificava in euro 3.300,00); (ii) la resistente insisteva nelle domande spiegate in riconvenzionale chiedendo di provare per testi la circostanza che l'immobile versava in condizioni di degrado tali da escludere l'uso pattuito - la causa, istruita mediante produzione documentale, perveniva in decisione all'udienza in epigrafe indicata sulle conclusioni precisate oralmente dalle parti.

MERITO DELLA LITE

Le domande del ricorrente vanno accolte sia pur nei limiti appresso indicati.



Ebbene, nel caso che ci occupa, parte locatrice ha chiesto sia pronunciata la risoluzione del contratto di locazione in ragione dell'inadempimento della conduttrice all'obbligazione di pagamento degli oneri condominiali accessori alla locazione relativi alle annualità succedutesi dal 2015 al 2019 per un importo pari, alla data della intimazione, ad euro 3.414,82.

Al riguardo deve subito segnalarsi l'infondatezza dell'eccezione di inammissibilità della suddetta domanda spiegata dalla resistente: per costante indirizzo ermeneutico (la cui correttezza è stata confermata anche da C. Cost. 31.3.1988, n. 377) *"anche la morosità per soli oneri accessori può essere dedotta in giudizio con lo speciale procedimento di convalida ai sensi di cui all'art. 658 c.p.c. e l'art. 5 l. 27 luglio 1978 n. 392, che prevede la valutazione della mora per gli oneri accessori nel termine stabilito, comporta la risoluzione del contratto di locazione (cfr. Cass. n. 10776/1993; Cass. n. 1835/1989; Cass. n. 6535/1987; Cass. n. 1066/1987).*

Gli oneri accessori, infatti, costituiscono una componente del canone e il loro mancato pagamento determina l'operatività delle condizioni previste dall'art. 5 l. n. 392/1978, dovendosi, peraltro, evidenziare che, anche a seguito dell'entrata in vigore della l. n. 431 del 1998, l'art. 9 della l. n. 392/1978 continua ad essere efficace, in via suppletiva, laddove come nella specie le parti non abbiano derogato al suo disposto nel regolamento contrattuale.

Sono così posti *ex lege* a carico del conduttore i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni e per i servizi



nell'interesse comune indicati dall'art. 9, contributi e spese che, tuttavia, l'amministratore può riscuotere soltanto nei confronti del condomino, restando esclusa una azione diretta nei confronti del conduttore(cfr. fra le altre Cass. n. 4606/1988; Cass. n. 10719/1993): da qui, appunto, l'interesse del locatore ad agire per la risoluzione della locazione ai sensi del citato art. 5 per il caso del loro mancato rimborso da parte del conduttore.

Ciò posto, deve ancora aggiungersi che nel nostro caso è incontroverso che la morosità indicata in citazione si sia accresciuta durante il corso del presente giudizio poiché la conduttrice, pur conservando sino all'attualità la detenzione dell'immobile per cui è causa, non ha corrisposto né gli oneri condominiali accessori alla locazione maturati durante il corso del 2020 e ammontanti ad euro 3.300,00, né i canoni maturati dall'agosto 2020 al luglio 2021 per un importo complessivo pari ad euro 6.050,00.

Tanto chiarito va rilevato che conduttrice pur avendo riconosciuto a mezzo di apposita scrittura privata del febbraio 2019 (all. alla citazione) il debito da mancato pagamento degli oneri condominiali maturati dal 2015 al febbraio 2019 e pur non avendo contestato il mancato pagamento dei canoni maturati da agosto 2020 all'attualità, ha giustificato la propria condotta addebitando al locatore l'inadempimento dell'obbligo di mantenere la cosa in condizioni tali da permetterne l'uso pattuito (art. 1575 c.c.) e su tale base ha chiesto a propria volta la risoluzione del contratto e il



risarcimento del danno patito per aver dovuto abitare un ambiente insalubre.

Così chiariti i termini della lite, deve adesso evidenziarsi che, qualora come nella specie le parti denunciino inadempienze reciproche, è necessario procedere con un giudizio di comparazione in ordine al comportamento di ambedue, avente ad oggetto i rispettivi interessi e l'oggettiva entità degli inadempimenti, accertamento che è volto a stabilire chi si sia reso responsabile delle trasgressioni maggiormente rilevanti, e, conseguentemente, abbia causato l'alterazione del sinallagma negoziale (Cass n. 1904/2015 Cass. n 13840/2010; Cass. n 16822/2003; Cass. n. 5444/2002).

Chi ha interesse ad ottenere la risoluzione del contratto per inadempimento, dovrà inoltre dimostrare (in uno all'esistenza di un titolo e alla scadenza delle obbligazioni che assume inadempite) la sua importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c., elemento questo che ai sensi dell'art. 5 della legge n. 392 del 1978 si desume *ope legis* in caso di mancato pagamento anche di un solo canone decorsi venti giorni dalla sua scadenza ovvero degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, dovendosi inoltre ricordare che tale valutazione tiene anche conto del comportamento successivo alla proposizione della domanda, "non operando per i contratti di durata la regola generale posta dall'art. 1453 c.c. secondo la quale la proposizione della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento comporta la cristallizzazione delle posizioni dei contraenti fino alla pronunzia giudiziale definitiva, essendo vietato al



conduttore di eseguire la sua prestazione e al locatore di pretenderla: nel caso della locazione, infatti, il locatore non è in condizione di sospendere a sua volta l'adempimento della propria obbligazione ed ha interesse all'adempimento da parte del conduttore inadempiente, il quale rimane nella detenzione della cosa locata senza che il locatore possa impedirlo ed è tenuto, ai sensi dell'art. 1591 c.c., a versare al locatore il corrispettivo fino alla riconsegna, salvo il maggior danno" (così Tribunale di Roma n. 23073/2018 ma sulla medesima questione cfr Cass., n. 202/2007 "Quando sia stata proposta domanda di risoluzione del contratto di locazione per mancato pagamento di canoni scaduti e sia stata altresì domandata la condanna del conduttore al pagamento dei canoni da scadere in corso di causa deve ritenersi virtualmente proposta la domanda di risoluzione anche in relazione ai canoni che andranno a scadere. Correttamente, pertanto, il giudice tiene conto di tale inadempimento, ai fini della decisione, sussista o meno l'inadempimento originariamente dedotto").

Ebbene, nel caso che ci occupa, parte ricorrente ha soddisfatto l'onere probatorio che le incombeva (cfr. Cass. n°15659.2011 conf. Cass. n°3373.2010; Cass. n°9351.2007; Cass. Sezioni Unite n°13533.2001), producendo in giudizio:

(i) il contratto di locazione stipulato *inter partes* nell'aprile del 2015 (registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 17 aprile 2015 al n. 005131 serie 3/T) ove si prevedeva il versamento di un corrispettivo mensile di € 550,00 (cfr. artt. 5 contratto all. citazione) e si faceva diretto rinvio alla legge n. 392/1978 (e nella specie all'art. 9 cit.) per



quanto concerne la disciplina del pagamento degli oneri condominiali accessori alla locazione;

(ii) una scrittura privata dal 12 febbraio 2019 sottoscritta dalla conduttrice (e come anticipato dalla stessa non disconosciuta nella presente sede, né in altro modo contestata) ove ella riconosceva di essere debitrice della somma di euro 3.850,32 per mancato pagamento degli oneri condominiali maturati dal 2015 al febbraio 2019 e si impegnava ad adempiere in rate mensili;

(iii) il fatto storico del parziale adempimento dell'obbligazione di pagamento degli oneri accessori indicati nella suddetta scrittura per un importo pari ad euro 1.110,00;

(iv) il fatto storico dell'inadempimento della conduttrice all'obbligazione di pagamento del residuo pari ad euro 2.740,32 importo questo all'evidenza superiore a quello di due canoni della locazione (euro 1.100,00);

(v) il fatto storico dell'inadempimento della conduttrice all'obbligazione di pagamento degli canoni oneri condominiali accessori alla locazione maturati durante il corso del 2020 e ammontanti ad euro 3.300,00, e dei canoni maturati dall'agosto 2020 al luglio 2021 per un importo complessivo pari ad euro 6.050,00.

Lo stesso non può dirsi invece per la conduttrice.

Il denunciato fenomeno infiltrativo che, è incontestato, interessa dal 2015 una parte dell'immobile condotto in locazione, non può tecnicamente qualificarsi come "vizio" della cosa locata ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1578 e 1581 c.c. (per tale



intendendosi il difetto che attiene intrinsecamente alla struttura materiale della cosa, nella costruzione, nella composizione, nell'aspetto o nel funzionamento), poiché l'evento pregiudizievole non deriva dall'omessa manutenzione del bene concesso in locazione ma dall'omessa manutenzione di un bene (il cavedio sovrastante l'immobile per cui è causa) che la resistente stessa indica come condominiale (sulla questione cfr. fra le altre Cass. n. 14350/2000 e Cass. n. 2469/1996).

Si ha riguardo, viceversa, ad una emblematica ipotesi di molestia di fatto (art. 1585 co.2. c.c.), la quale è per legge estranea al perimetro applicativo della garanzia per vizi dovuta dal locatore e che impegna invece esclusivamente la responsabilità del terzo che ne è autore, il quale ultimo dovrà essere chiamato dal conduttore a rifondergli l'eventuale danno sofferto in seguito alla diminuzione di godimento dovuta alla sua abusiva ingerenza (sulla questione si segnala Cass, n. 24805/2005 *"l'art. 1585, comma 2, c.c., attribuisce al conduttore la legittimazione ad agire contro i terzi che arrechino pregiudizio al godimento dell'immobile (cosiddetta molestia di fatto), e tale legittimazione non riguarda soltanto i danni causati agli arredi o mobili di proprietà del conduttore, ma si estende a tutto ciò che sia oggetto del godimento stesso, e quindi anche alle strutture murarie dell'appartamento che siano state danneggiate dal fatto illecito del terzo, dovendosi invece escludere la configurabilità di una responsabilità e di un obbligo di garanzia del locatore per gli stessi fatti"* ma ancora fra le altre con riguardo alle infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento



sovrastante Cass. n. 1693/2010; Cass. n. 12220/2003; Cass. n. 12089/1990; Cass. n. 2392/1986; Cass. n. 5859/1982; P. Chieti 25.6.1996).

Deve infatti ribadirsi che il locatore ha l'obbligo di rimuovere soltanto i vizi di costruzione della cosa locata, originari o sopravvenuti, quando ciò si renda necessario al fine di mantenere il bene locato nello stato da servire all'uso convenuto Cass. n. 2350/1988); soltanto ove il locatore ometta di provvedere alla sollecitata rimozione dei vizi intrinseci della cosa concessa in locazione può dunque discorrersi di inadempimento (o secondo altri potrà attivarsi la garanzia di cui agli artt. 1578 e 1581 c.c.) e potrà dunque domandarsi la risoluzione del contratto, la riduzione proporzionale del canone pattuito, il risarcimento dei danni occorsi (Cass. n. 10685/1994) e anche sospendersi in autotutela il pagamento degli oneri accessori e dello stesso canone nonostante la conservazione della detenzione della cosa locata sempre che, si intende, le condizioni di degrado dell'immobile siano tali da renderlo strutturalmente inidoneo a qualsivoglia attività, senza alcun margine di dubbio, (Cass. n. 12103/2020).

In altri termini, laddove, come nella specie, una molestia di fatto (infiltrazione causata dall'omessa manutenzione di un bene altrui) determini il deterioramento dell'immobile condotto in locazione il mancato godimento dello stesso non può addebitarsi al locatore ma dipende eziologicamente dalla mancata attivazione da



parte del conduttore degli appositi rimedi che questi è legittimato ad esperire ai sensi dell'art. 1585 co. 2 c.c.

Per tutte queste ragioni, dunque, deve escludersi la ricorrenza di un inadempimento del locatore, mentre, in ragione della presunzione legale di cui all'art. 5 l. n. 392/1978, deve qualificarsi come grave (art. 1455 c.c.) l'inadempimento della conduttrice all'obbligazione di rimborso degli oneri accessori alla locazione indicati in premessa e a quella di pagamento dei canoni maturati dall'agosto del 2020 all'attualità, dovendosi per mera completezza evidenziare che tale contegno ha determinato una significativa alterazione del sinallagma contrattuale e una irragionevole compressione della sfera giuridica del locatore, il quale, pur avendo perso, in ragione della esecuzione del contratto, la disponibilità del proprio immobile, non ha potuto godere di una rilevante quota dei frutti civili dallo stesso prodotti nel periodo in esame e ha dovuto sopportare in prima persona esborsi posti dal contratto a carico della conduttrice.

A ciò consegue il rigetto della domanda di risoluzione e di quella risarcitoria spiegate in via in riconvenzionale dalla resistente (entrambe per difetto di presupposti) e l'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto di locazione per cui è causa spiegata dal ricorrente a cui consegue la conferma del provvedimento di rilascio dell'immobile emesso in data 22 settembre 2020.



Quanto, invece, alla domanda di condanna al pagamento degli oneri accessori alla locazione indicati in citazione (euro 2.740,32), degli oneri condominiali accessori alla locazione maturati durante il corso del 2020 (euro 3.300,00) e dei canoni maturati dall'agosto 2020 al luglio 2021 per un importo complessivo pari ad euro 6.600,00 va premesso quanto segue.

Laddove, come nella specie, si abbia riguardo a obbligazioni periodiche che trovano titolo in un rapporto negoziale di durata, la richiesta di rimborso della quota parte del debito maturata dopo la litispendenza (nella specie gli oneri condominiali maturati durante il corso del 2020 e ammontanti ad euro 3.300,00, e i canoni maturati dall'agosto 2020 al luglio 2021 per un importo complessivo pari ad euro 6.050,00) avanzata nelle memorie integrative e ulteriormente precisata all'udienza di discussione e decisione non integra una domanda nuova, ma si risolve in un ampliamento quantitativo della somma originariamente richiesta che, mantenendo inalterati i termini della contestazione, incide solo sul *petitum* mediato, relativo alla entità del bene da attribuire, e determina, quindi, solo una modifica (piuttosto che il mutamento) della originaria domanda, ammessa ai sensi dell'art. 420 e 414 c.p.c. (in tal senso Cass. n. 17977/2007 la quale rileva che le variazioni puramente quantitative del *petitum* non comportano alcuna violazione del principio del contraddittorio, né menomazione del diritto di difesa dell'altra parte, ove non alterino i termini sostanziali della controversia e non introducano nuovi temi di indagine, e con riferimento ai rapporti di



locazione cfr. Cass, n. 11491/2000; Cass., n. 7546/2002 nonché Tribunale Bari, n.2650/2015).

Da ciò deriva, innanzitutto, che la conduttrice va condannata al pagamento dei canoni maturati dall'agosto 2020 al luglio 2021 come sollecitato dal ricorrente dovendosi osservare che ella non ha dimostrato né l'adempimento di detta pretesa, né altro fatto estintivo, modificativo e impeditivo.

La domanda di pagamento degli oneri accessori spiegata ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392 del 1978 va accolta invece nei limiti dell'importo, già riconosciuto come dovuto dalla conduttrice con la scrittura privata del 12 febbraio 2019 (cfr. all. citazione), che il locatore ha dimostrato di aver pagato all'amministratore di condominio (euro 2.321,66 cfr. all. citazione) mentre va rigettata per la restante parte; ciò perché il ricorrente non ha dimostrato i fatti costitutivi della sua pretesa restitutoria e nella specie non ha provato: (i) di aver sostenuto l'esborso (fatto quest'ultimo specificamente contestato dalla conduttrice); (ii) di aver adempiuto all'onere di invio della comunicazione di rimborso, di cui al secondo comma della menzionata disposizione; (iii) i criteri impiegati per la ripartizione del rimborso (sul tema fra le altre Cass. n. 22899/2016).

Per tali ragioni la conduttrice è condannata a rimborsare al locatore euro 2.321,66 quali oneri condominiali accessori alla locazione relativi al 2016 e al 2017 ed euro 6.600,00 a titolo di canoni



maturati e non corrisposti dall'agosto 2020 al luglio 2021 oltre interessi nella misura di legge da ciascuna scadenza al saldo.

In ragione dell'esito del giudizio, le spese dell'odierno procedimento vanno: (i) poste ex art. 91 c.p.c. a carico della resistente integralmente soccombente; (ii) liquidate ex DM 55/14, sulla base del valore della causa e applicando per ciascuna fase i parametri minimi in ragione della spiccata semplicità della questione in € 76,00 per esborsi ed € 2.738,00 per onorari oltre IVA, CPA e rimborso delle spese generali pari al 15% del compenso totale.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa domanda, eccezione e difesa, così provvede:

RISOLVE per grave inadempimento della conduttrice il contratto del aprile 2015 registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 17 aprile 2015 al n. 005131 serie 3/T a mezzo del quale [REDACTED] [REDACTED] ha concesso in locazione ad uso abitativo a [REDACTED]



██████████ l'immobile sito in Palermo nel viale ██████████ n. ██████████ scala A, piano 8, int. 23 e per l'effetto

ORDINA a ██████████ il definitivo rilascio in favore di ██████████ dell'immobile sito in Palermo nel viale ██████████ ██████████ scala A, piano 8, int. 23.

CONDANNA ██████████ ██████████ a restituire a ██████████ ██████████ euro 2.321,66 a titolo di oneri condominiali accessori alla locazione, maturati negli anni 2016 e 2017.

CONDANNA ██████████ a pagare in favore di ██████████ la somma di € 6.600,00 per i canoni maturati dall'agosto 2020 al luglio 2021, oltre agli interessi legali calcolati da ogni singola scadenza e sino al soddisfo.

RIGETTA le domande spiegate da ██████████ in danno di ██████████

CONDANNA ██████████ a rifondere in favore di ██████████ le spese di lite che liquida in € 76,00 per esborsi ed € 2.738,00 per onorari oltre IVA, CPA e rimborso delle spese generali pari al 15% del compenso totale.

Così deciso a Palermo, lì 13 luglio 2021

Il Giudice

Dott. Stefano Sajeva



Sentenza n. 3046/2021 pubbl. il 14/07/2021

RG n. 11323/2020

Repert. n. 6032/2021 del 14/07/2021

Tribunale di Palermo
Sezione II Civile



Firmato Da: SAJEVA STEFANO E messo Da: ARUBAPE C S.P.A. NG CA 3 Serie#: 38a8f1dbd7109c0469c4acf646b30e59 - Firmato Da: VERACE GIUSEPPE E messo Da: ARUBAPE C S.P.A. NG CA 3 Serie#: 64db2a74594fe2a9731d2813995736