

Tribunale | Bari | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 28 maggio 2021 | n. 2106

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 28 maggio 2021

Integrale

**Locazione di immobili - Facoltà di recesso del conduttore - Effettività - Decorrenza - Termine semestrale del preavviso - Sussiste**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica ed in persona del Giudice Onorario, Avv. Rosalba Campanaro, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile, in prima istanza, iscritta sotto il n.1318/2017 del Ruolo Generale Affari Contenz., promossa da:

(...), elettivamente domiciliata in Bari, alla via (...), presso lo studio dell'avv. Ma.Ga., che la rappresenta e difende in forza di procura in calce al ricorso introduttivo;

- ricorrente -

contro

(...), elettivamente domiciliato in Valenzano (BA) alla via (...), presso lo studio dell'avv. An.Fa., che lo rappresenta e difende in forza di procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

- resistente -

nonché

CONDOMINIO VIA (...) DI V., in persona del suo amministratore pro-tempore, elettivamente domiciliato in Valenzano (BA), alla via (...), presso lo studio dell'avv. Ni.Fa., che lo rappresenta e difende in forza di procura in atti;

- terzo chiamato -

FATTO E DIRITTO

I. Con ricorso ex art. 447 c.p.c. depositato il 27 gennaio 2017 (...), in qualità di conduttrice per il corrispettivo di Euro.500,00 mensili dell'appartamento sito in V. al piano terra dell'edificio di via C. n.17 in virtù di contratto del 2 gennaio 2014, conveniva in giudizio (...), in qualità di proprietario/locatore. Deduceva che, poco dopo l'inizio del rapporto locativo, constatava che l'impianto di riscaldamento centralizzato di cui fruiva il predetto appartamento, non era pienamente funzionante poiché alternava periodi di bassa resa con periodi di totale inattività; aggiungeva di aver provveduto, col consenso del proprietario, alla sostituzione della porta d'ingresso del tutto inidonea con altra blindata, sostenendo una spesa complessiva di Euro 5.856,00; che successivamente, nell'ottobre 2015 l'impianto di riscaldamento risultava totalmente fuori servizio tanto da essere stata costretta all'uso di stufe elettriche tali da determinare un aggravio dei costi di energia elettrica e con apprezzabili disagi propri e della propria famiglia; che una serie di inviti rivolti al proprietario/locatore affinché provvedesse al ripristino dell'impianto non sortivano alcun esito; che, stante anche l'inerzia del condominio, con lettera del 23 novembre 2016 aveva preannunciato al proprietario il recesso dal rapporto locativo sino a che, effettivamente, consegnava l'immobile al locatore che lo accettava senza riserva alcuna. Per l'effetto, dopo aver dedotto che la

situazione era divenuta insostenibile, che il vizio sopravvenuto era tale da diminuire in modo apprezzabile l'idoneità del bene locato per uso abitativo, e che il locatore aveva omesso di mantenere la cosa in buono stato, agiva per la risoluzione del contratto ed il risarcimento del danno.

Con comparsa di costituzione e risposta del 4 luglio 2017, si costituiva (...) contestando le argomentazioni avverse ed eccependo l'illegittimità del recesso operato dalla conduttrice stante il mancato rispetto del termine semestrale dalla disdetta; concludeva per il rigetto della domanda attorea e chiedeva, in caso di accoglimento della domanda, di esser manlevato dal Condominio di via C. 17 in V., cui provvedeva ad estendere il contraddittorio, previa autorizzazione del giudice.

Costitutosi, il Condominio terzo negava ogni responsabilità in ordine alle risoluzioni anticipate del rapporto locativo ed alla conseguente domanda risarcitoria proposta dalla ricorrente, concludendo per l'improcedibilità della domanda stante l'omessa procedura di mediazione obbligatoria e per l'estromissione dal giudizio.

II. Esperito il tentativo obbligatorio di mediazione, ammesso, ma non espletato, l'interrogatorio formale del convenuto, la causa perviene in decisione all'udienza odierna sulle rinnovate conclusioni delle parti, all'esito della discussione orale.

III. Procedendo all'esame della domanda di risoluzione del contratto proposta dalla ricorrente che ha contestato l'inadempimento del locatore, può ritenersi acquisito che l'impianto di riscaldamento, di cui pure l'appartamento era dotato, ha smesso di funzionare nella stagione invernale 2015/2016, trattandosi di circostanza incontestata in punto di fatto dal resistente ed essendovi agli atti la Delib. condominiale del 14 luglio 2016 (doc. n. 5 fasc. ricorrente) in cui, al punto 4 dell'o.d.g. si fa riferimento ai lavori di riparazione di due caldaie "fuori servizio" dell'impianto termico, che evidentemente si trovavano in tale stato già da epoca precedente. È certo, poi, che l'impianto ha continuato a non funzionare sino a dicembre 2016, tanto che nella convocazione dell'assemblea condominiale tenutasi nello stesso mese (doc. n. 6 fasc. ricorrente) si porta all'o.d.g. ancora l'approvazione del preventivo di spesa per la riparazione o sostituzione delle due caldaie mentre la delibera assembleare assunta nello stesso giorno riporta la decisione di dismettere l'impianto termico centralizzato; sicché può ritenersi provato che l'appartamento locato è rimasto privo del servizio di riscaldamento dalla stagione invernale 2015/2016 a quella 2016/2017. Ne consegue che l'assunto della ricorrente ha trovato pieno riscontro in atti, non essendo per altro oggetto di alcuna contestazione da parte del proprietario.

Orbene, ai sensi dell'art. 1575. n. 2, c.c., corre obbligo al locatore di mantenere la cosa locata "in stato da servire all'uso convenuto" e che, in adempimento di quest'ultimo il (...) avrebbe dovuto procedere a proprie spese all'installazione di un nuovo impianto di riscaldamento autonomo, a fronte dell'inerzia del condominio che non ha provveduto tempestivamente alla riparazione dell'impianto centralizzato e l'ha poi dimesso. Va rammentato sul punto che l'obbligazione ex art. 1575, n. 2, c.c. è del tutto distinta dalla garanzia per vizi prevista dall'art. 1578 c.c. in quanto quest'ultima norma si applica per i vizi non conosciuti o non facilmente riconoscibili esistenti al momento della consegna della cosa al conduttore, mentre la ratio dell'art. 1575 c.c. è quella di mantenere e conservare la cosa nello stesso stato in cui si trovava all'inizio del contratto. La stessa, pertanto, trova applicazione proprio in ipotesi simili a quella per cui è causa, quando cioè occorre provvedere a riparazioni o ad altre attività idonee a conservare le qualità, le caratteristiche e le utilità che la cosa locata presentava all'atto della stipulazione del contratto, e che siano venute meno nel corso dell'esecuzione del medesimo. Sul punto deve ancora rilevarsi che sebbene la norma ex art. 1575 c.c. non è di ordine pubblico, e può quindi essere derogata dalle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale (Cass. 11856/92) nel caso di specie, il contratto di locazione non conteneva alcuna clausola in tal senso, sicché appare irrilevante che non fosse espressamente previsto un obbligo del locatore di provvedere alla installazione di un impianto autonomo, derivando direttamente dalla norma citata, in quanto non espressamente derogata, l'obbligo di conservare le originarie funzionalità. Lo stesso locatore, del resto, ha dato atto della circostanza che l'appartamento condotto dalla B. era stato dotato di impianto di riscaldamento sicché tale caratteristica dell'immobile, ben nota ad entrambe le parti, faceva evidentemente parte dell'uso convenuto della cosa locata. Deve ancora aggiungersi che l'obbligo del locatore ex art. 1575 c.c. viene meno soltanto nelle ipotesi di impossibilità sopravvenuta della prestazione, senonché deve escludersi che la rottura delle caldaie dell'impianto termico centralizzato e la dismissione dello stesso concreti tale fattispecie essendovi altri mezzi tecnici per fornire il riscaldamento ad un alloggio. Va aggiunto, infine, che, qualora un'opera di straordinaria manutenzione dell'immobile locato è posta dalla legge o dal contratto a carico del locatore, questi deve provvedere alla sua effettuazione indipendentemente dal relativo costo ed ancorché esso sia sproporzionato rispetto all'utile ricavato dalla cosa locata (Cass. 1947/81). Infine, sebbene l'obbligo del locatore di conservare all'immobile tutte le funzionalità di cui il medesimo risultava dotato all'inizio del rapporto non comportasse automaticamente, la necessità di realizzare un impianto termico autonomo, non vi è prova che nel caso di specie il (...) si sia comunque adoperato per la adozione di valide soluzioni alternative. Non può esservi dubbio, pertanto, sul fatto che, quanto meno a decorrere dall'ottobre 2015 il locatore, non garantendo alla conduttrice un adeguato sistema di riscaldamento dell'appartamento, si è reso inadempiente alle obbligazioni sul medesimo gravanti. Con altrettanta certezza, tuttavia, può affermarsi, per essere documentato in atti, che la conduttrice ha assolto al proprio onere del pagamento del canone dall'inizio della locazione sino a tutto dicembre 2016 (doc. n.16 fascicolo ricorrente).

A quella data, essendo stata deliberata dal condominio la dismissione dell'impianto centralizzato e non essendo stato realizzato un impianto autonomo, sussistevano sicuramente tutti i presupposti che giustificavano il recesso della conduttrice, effettivamente operato con raccomandata del 23 novembre 2016.

Nella specie non risultano contestate le modalità formali di esercizio del recesso.

Va pertanto dichiarata la risoluzione anticipata del contratto di locazione intervenuto tra le parti per effetto del legittimo recesso operato dalla conduttrice.

Pur tuttavia, a fronte di un più limitato godimento dell'immobile, non vi era alcun titolo che legittimasse la conduttrice ad interrompere del tutto il pagamento dei canoni.

Va infatti evidenziato, in linea di principio, che l'esercizio della facoltà di recesso da parte del conduttore diviene produttiva di effetti giuridici, con la cessazione del rapporto locatizio, alla scadenza del termine semestrale di preavviso previsto, con la conseguenza che il conduttore, indipendentemente dal momento (anteriore alla scadenza di detto preavviso) di materiale rilascio dei locali, rimane obbligato alla corresponsione dei canoni sino alla cessazione "de iure" del preavviso e cioè per sei mesi, a decorrere dalla data del preavviso (Cass. 27.11.2006 n. 25136; Cass. n. 10520 del 1990).

Nel caso di specie, avendo la conduttrice esercitato il recesso senza rispettare il termine di preavviso ex lege, consegue che la riconsegna dell'immobile, nel gennaio 2017, non escludeva la persistenza dell'obbligo di pagare il canone sino al termine semestrale indicato nel preavviso di rilascio ai fini della risoluzione del contratto.

Sicché quanto alla domanda risarcitoria formulata dalla ricorrente, a fronte delle reciproche inadempienze delle parti, le reciproche pretese andranno compensate.

Non vi è poi alcuna prova documentale, in atti, per la spesa asseritamente sostenuta dalla ricorrente per la sostituzione della porta d'ingresso né vi è riscontro probatorio di altre voci di danno.

Pertanto, la domanda risarcitoria va rigettata.

La decisione che precede assorbe ogni esame sulla domanda di manleva proposta dal resistente nei confronti del condominio convenuto.

IV. Le spese del giudizio, tenuto conto del petitum attoreo e dei limiti in cui lo stesso è stato accolto, vanno integralmente compensate tra tutte le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Bari, III sezione civile, definitivamente decidendo in primo grado nella causa civile iscritta al R.G. n.1318/2017, respinta ogni ulteriore domanda ed eccezione, così provvede:

1. dichiara risolto il contratto di locazione intercorso tra le parti;
2. spese processuali compensate.

Così deciso in Bari il 28 maggio 2021.

Depositata in Cancelleria il 28 maggio 2021.

#### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 28 maggio 2021

Massima redazionale

### **Locazione di immobili - Facoltà di recesso del conduttore - Effettività - Decorrenza - Termine semestrale del preavviso - Sussiste**

---

In tema di locazione, l'esercizio della facoltà di recesso da parte del conduttore diviene produttiva di effetti giuridici, con la cessazione del rapporto locatizio, alla scadenza del termine semestrale di preavviso previsto, con la conseguenza che il conduttore, indipendentemente dal momento (anteriore alla scadenza di detto preavviso) di materiale rilascio dei locali, rimane obbligato alla corresponsione dei canoni sino alla cessazione "de iure" del preavviso e cioè per sei mesi, a decorrere dalla data del preavviso.

