Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Sentenza n. 918/2026 del 11-03-2026

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZ. III CIVILE
nella persona del Giudice dott.ssa ### ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c., in assenza delle parti, la seguente
SENTENZA
nella causa civile di I ### iscritta al n. r.g. 7398/2023 promossa da:
rappresentato e difeso dall'avv. ### presso il cui studio elett.te domicilia in ### alla Via ### -ricorrente nei confronti di ### rappresentato e difeso dall'avv. ### presso il cui studio elett.te domicilia in ### alla via ### -resistente
E
Con ricorso ex art. 281 decies c.p.c. il Sig. ### conveniva in giudizio il ### esponendo: - di essere proprietario di un immobile sito in ### concesso in locazione ad uso abitativo a ### e ### con contratto registrato il 22 marzo 2021; - che, contestualmente alla stipula del contratto di locazione, il convenuto ### aveva sottoscritto un accordo di garanzia con cui si obbligava, a prima richiesta e con rinuncia a eccezioni, a garantire tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di locazione; - che i conduttori si erano resi morosi nel pagamento dei canoni di maggio e giugno 2022 nonché degli oneri condominiali; - che il ### di ### in data 14 settembre 2022, aveva intimato lo sfratto per morosità; - che, successivamente, i conduttori avevano provveduto al pagamento dei canoni arretrati ma avevano poi restituito l'immobile in condizioni di grave deterioramento; - che, a seguito di sopralluogo e successiva perizia di parte, venivano riscontrati danni all'immobile e agli arredi nonché condizioni di insalubrità degli ambienti; - che, all'esito di un procedimento di accertamento tecnico preventivo ex artt. 696 e 696 bis c.p.c., il CTU aveva quantificato i costi di ripristino dei luoghi in € 11.700,00; Sulla base di tali premesse, il ricorrente chiedeva la condanna del convenuto al pagamento della somma di € 11.700,00, o della diversa somma ritenuta di giustizia, oltre interessi e rivalutazione, nonché alla rifusione delle spese di CTU pari a € 1.123,10, oltre spese di lite.
Si costituiva in giudizio il convenuto ### contestando integralmente la domanda e chiedendone il rigetto. In particolare, il resistente deduceva che: - i conduttori avevano provveduto a sanare la morosità relativa ai canoni di locazione e avevano successivamente restituito l'immobile mediante offerta reale con l'assistenza dell'ufficiale giudiziario; - i fenomeni di deterioramento dell'immobile erano riconducibili non a comportamenti dei conduttori, bensì a problemi strutturali dell'immobile, segnatamente a fenomeni di umidità di risalita capillare dal terreno e umidità da condensa, come emerso dalla consulenza tecnica d'ufficio espletata nel procedimento di accertamento tecnico preventivo; - la consulenza tecnica di parte prodotta dal ricorrente non poteva assumere valore probatorio autonomo e che difetterebbe, in ogni caso, un previo accertamento giudiziale dell'inadempimento dei conduttori, presupposto necessario per l'escussione della garanzia.
Il convenuto eccepiva, inoltre, l'infondatezza della domanda nei suoi confronti e deduceva l'assenza dei presupposti per l'escussione del garante, chiedendo in via principale il rigetto del ricorso e la condanna del ricorrente alle spese di lite, anche ai sensi dell'art. 96 c.p.c. In via subordinata, chiedeva di essere autorizzato alla chiamata in causa dei conduttori ### e ### al fine di essere da questi manlevato o, comunque, di essere estromesso dal giudizio.
Il Giudice, all'udienza del 26.03.2024, ritenuta inammissibile la richiesta di chiamata in causa del terzo, rinviava la causa per discussione all'udienza del 18.11.2025, poi rinviata ulteriormente, in proseguo discussione, a causa del carico di ruolo, all'udienza odierna.
****

Così sinteticamente compendiato l'iter processuale, si osserva quanto segue.
Dalla documentazione versata in atti, risulta che il convenuto ### ha sottoscritto un contratto di garanzia, con il quale si è obbligato a garantire tutte le obbligazioni nascenti dal contratto di locazione stipulato tra il ricorrente ### e i conduttori dell'immobile.
Il contratto prevedeva, in particolare: il pagamento a prima richiesta; la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale; la rinuncia a sollevare eccezioni; nonché l'estensione della garanzia a qualsiasi obbligazione derivante dal contratto di locazione, «ivi compreso il risarcimento dei danni».
Tali clausole consentono di qualificare il negozio come contratto autonomo di garanzia, caratterizzato dall'indipendenza dell'obbligazione assunta dal garante rispetto al rapporto principale e dalla conseguente deroga al principio di accessorietà che contraddistingue la fideiussione. ### il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, infatti, la presenza delle clausole di pagamento a prima richiesta e di rinuncia alle eccezioni vale a qualificare la garanzia come contratto autonomo, espressione dell'autonomia negoziale di cui all'art. 1322 c.c., con la funzione di tenere indenne il creditore dalle conseguenze economiche dell'inadempimento del debitore principale (tra le più recenti, Cass. civ., sez. III, 21 gennaio 2026, n. 1292).
In tale figura negoziale l'obbligazione del garante si configura come autonoma e qualitativamente distinta da quella gravante sul debitore principale, sicché l'inadempimento dell'obbligazione garantita rileva soltanto quale presupposto fattuale dell'operatività della garanzia e non consente al garante di opporre al creditore le eccezioni derivanti dal rapporto fondamentale.
La giurisprudenza di legittimità ha tuttavia individuato un limite a tale principio nella cosiddetta exceptio doli generalis, configurabile quando la richiesta di pagamento formulata dal beneficiario risulti fraudolenta o abusiva, ossia quando l'escussione della garanzia si ponga in violazione dei principi di buona fede e correttezza ovvero sia fondata su una pretesa manifestamente priva di giustificazione.
In tali ipotesi, il garante può rifiutare il pagamento dimostrando il carattere abusivo dell'escussione o l'inesistenza del rapporto garantito, trattandosi di un limite necessario all'autonomia della garanzia, ciò in quanto, l'inopponibilità delle eccezioni di merito non può comportare un'incondizionata sudditanza del garante ad ogni pretesa del beneficiario. Ad avviso della costante giurisprudenza di merito e di legittimità «Nel contratto autonomo di garanzia, l'inopponibilità delle eccezioni di merito derivanti dal rapporto principale non può comportare un'incondizionata sudditanza del garante ad ogni pretesa del beneficiario, sicché al primo è riconosciuta la possibilità di avvalersi del rimedio generale dell'exceptio doli, che lo pone al riparo da eventuali escussioni abusive o fraudolente, purché alleghi non circostanze fattuali idonee a costituire oggetto di un'eccezione che il debitore garantito potrebbe opporre al creditore, ma faccia valere la condotta abusiva del creditore, il quale, nel chiedere la tutela giudiziale del proprio diritto, abbia fraudolentemente taciuto, nella prospettazione della fattispecie, situazioni sopravvenute alla fonte negoziale del diritto azionato ed aventi efficacia modificativa o estintiva dello stesso, ovvero abbia esercitato tale diritto al fine di realizzare uno scopo diverso da quello riconosciuto dall'ordinamento, o comunque all'esclusivo fine di arrecare pregiudizio ad altri, o ancora contro ogni legittima ed incolpevole aspettativa altrui» (così, Corte appello ### sez. II, 19/09/2023, 1848).
Nel caso di specie, il ricorrente ha promosso un procedimento di accertamento tecnico preventivo, all'esito del quale il consulente tecnico d'ufficio ha accertato la presenza di fenomeni di degrado dell'immobile e ha quantificato il costo degli interventi necessari al ripristino.
Va tuttavia ricordato che l'accertamento tecnico preventivo ha natura meramente istruttoria e conservativa della prova e non comporta accertamento della responsabilità delle parti.

La consulenza tecnica può infatti individuare lo stato dei luoghi, le cause tecniche dei fenomeni e il costo delle opere necessarie al ripristino, ma non è idonea, di per sé, a dimostrare l'imputabilità giuridica dei danni.
In particolare, nel caso di specie, dalla relazione del consulente tecnico d'ufficio è emerso unicamente che i fenomeni di degrado dell'immobile sono riconducibili, da un lato, a umidità di risalita capillare, proveniente dal terreno e, dall'altro, a umidità da condensa aggravata dalla mancata aerazione dei locali. Il consulente ha altresì evidenziato che il fenomeno della risalita capillare è legato alle caratteristiche strutturali dell'edificio e ai materiali costruttivi delle murature portanti.
Tali risultanze non consentono di attribuire i danni lamentati dal locatore a comportamenti imputabili ai conduttori, risultando piuttosto prospettata l'incidenza di cause strutturali proprie dell'immobile.
In tale contesto, l'escussione della garanzia nei confronti del convenuto presupporrebbe quantomeno che emerga, sulla base delle risultanze istruttorie disponibili, l'imputabilità dei danni ai conduttori ovvero l'esistenza di un inadempimento del rapporto locatizio tale da giustificare la richiesta risarcitoria avanzata dal locatore ed invece, la consulenza tecnica espletata non consente di pervenire ad un simile accertamento, limitandosi ad individuare le cause tecniche dei fenomeni di degrado e a quantificare i costi di ripristino, senza attribuire i danni ad una condotta imputabile ai conduttori. Tra l'altro, con riguardo all'umidità di condensa, non può non osservarsi che l'immobile è stato riconsegnato al proprietario nel mese di novembre 2022 ed il sopralluogo da parte del ctu è avvenuto a giugno 2023, per cui nulla esclude che la mancanza di areazione sia imputabile al predetto periodo di chiusura dell'immobile.
Alla luce di tali risultanze, deve ritenersi che la richiesta di escussione della garanzia formulata nei confronti del convenuto non trovi adeguato riscontro negli elementi istruttori acquisiti e che, pertanto, la stessa si ponga in contrasto con i principi di correttezza e buona fede che governano l'esercizio dei diritti contrattuali.
Ne consegue che, nella specie, ricorrono i presupposti per l'operatività dell'exceptio doli, con conseguente infondatezza della domanda proposta nei confronti del garante.
Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, in applicazione dei parametri medi del d.m. 55/2014, tenendo conto del valore della causa (scaglione fino ad € 26.000,00) e dell'attività espletata (con riduzione al minimo della fase istruttoria e decisionale data la natura documentale). Rientrano nelle spese di lite anche le spese del procedimento di atp
PQM
di ### sez. III civile, definitivamente pronunciando sulla causa in oggetto, così provvede rigetta la domanda; condanna ### al pagamento in favore di ### delle spese di lite, che si liquidano in € 5.724,00 per compensi (di cui € 2337,00 per il procedimento di atp ed € 3387,00 per il merito), oltre al 15% di rimborso forfettario, iva e cpa come per legge ### 10 marzo 2026 Il Giudice dott.ssa###
Il sottoscritto Avvocato ### cod. fiscale ###, procuratore domiciliatario di ### cod. fiscale/partita iva ###, attesta, ai sensi della normativa vigente, che la presente copia informatica "12701861s.pdf" è conforme al corrispondente documento contenuto nel fascicolo informatico iscritto presso il ### -