

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice della seconda sezione civile del Tribunale di Udine, dott. Francesco Venier, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 comma 1 c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n° 176/12 del R.A.C.C. in data 17 gennaio 2012, iniziata con atto di intimazione e citazione per la convalida notificato in data 25 novembre 2011 (Cron. n° 20536 U.N.e P. del Tribunale di Udine) ed inizialmente iscritto al n° 6304/11 del R.A.C.C. in data 13 dicembre 2011

d a

- **A**, con i procuratori e domiciliatari avvocati

..... per procura speciale a margine dell'intimazione di sfratto e contestuale citazione per la convalida,

attrice-intimante

c o n t r o

- **B**, con i procuratori e domiciliatari avvocati

per procura speciale a margine della comparsa di costituzione in opposizione alla intimazione di sfratto,

convenuto

avente per oggetto: risoluzione del contratto di locazione per inadempimento – uso abitativo –1.44.21,

Letti gli atti di causa;

viste le conclusioni delle parti, come precisate a verbale all'odierna udienza e da aversi qui per integralmente riportate;

letto l'art. 429 comma 1 c.p.c., come sostituito dall'art. 53 del d.l. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

o s s e r v a

A ha chiesto la convalida dello sfratto per morosità dell'appartamento ammobiliato di sua proprietà concesso in locazione a B con verbale di conciliazione giudiziale sottoscritto in data 22.6.2011 e la condanna del conduttore al pagamento dei canoni insoluti.

B ha eccepito l'inadempimento della locatrice alle obbligazioni assunte con il verbale di conciliazione e, oltre ad opporsi alla convalida, ha chiesto la risoluzione dell'accordo transattivo, la compensazione tra le somme da lui dovute a titolo di canoni e il proprio credito per risarcimento dei danni e il rimborso delle spese sostenute per la riparazione di una moto d'acqua e di un lavandino esterno.

Con ordinanza pronunciata in data 17.1.2012 è stato disposto il rilascio dell'immobile locato ed è stato fissato per il rilascio il termine del 31.3.2012; il convenuto ha rilasciato l'immobile l'8.2.2012 e il giudizio è proseguito nelle ordinarie forme contenziose, previo inutile esperimento della mediazione ai sensi della legge 28 del 2010 e previa conversione del rito.

Sono stati quindi sentiti tredici testimoni indicati dalle parti ed un teste di risulta e la causa è pervenuta a decisione nella odierna udienza di discussione.

L'attrice e il convenuto hanno definito con il verbale di conciliazione sottoscritto in data 22.6.2011 una precedente controversia tra essi insorta in relazione alla locazione dell'immobile di Lignano Sabbiadoro, oggetto del contratto concluso in data 16.12.2009, del quale B contestava la validità (doc. 11 di parte convenuta).

Con il verbale di conciliazione, il convenuto si è impegnato a rilasciare l'appartamento entro la data del 31.12.2012 ed a corrispondere i canoni di locazione per le stagioni 2011 e 2012 nella misura di € 16.000,00 complessivi in rate mensili decorrenti dall'1.8.2011, mentre la attrice si è obbligata a *“sostituire il forno ed il frigorifero e lavastoviglie, nonché a riparare la tenda esterna e ad intervenire per eliminare il cigolio della scala”*, entro e non oltre il termine del 25.7.2011.

Le parti controvertono sul carattere novativo della transazione (afferzata dalla attrice e negata dal convenuto), ma la qualificazione dell'accordo in un senso o nell'altro è priva di rilevanza.

Può ribadirsi quanto già affermato nell'ordinanza di rilascio, ovvero che la transazione dà per presupposta una locazione in essere in quanto l'obbligo del conduttore di rilasciare l'immobile entro una certa data e la rinuncia della locatrice ai canoni scaduti (la quietanza inserita nell'atto pare avere tale significato), nonché gli ulteriori obblighi previsti a carico delle parti, si limitano a modificare il rapporto in essere e non ne instaurano uno nuovo.

La transazione ha avuto anche l'effetto di sanare, per il periodo successivo, la eventuale nullità del contratto originario e supera ogni questione sulla sua durata.

Diviene pertanto privo di importanza stabilire se il mancato pagamento dei canoni e l'inadempimento delle altre obbligazioni assunte dalle parti con la transazione comportino la risoluzione della stessa o del contratto originario, né la pronuncia risolutiva di questo Giudice è vincolata alla lettera delle conclusioni della attrice, che fanno riferimento al *“contratto di locazione dd. 22.6.2011”*, ben potendo la richiesta di risoluzione essere riferita

all'effettivo titolo del rapporto locatizio.

Entrambe le parti hanno chiesto la risoluzione del contratto per inadempimento della controparte.

Il conduttore non ha contestato il mancato pagamento dei canoni (che ha giustificato richiamandosi all'art. 1460 c.c.), mentre sono contestati gli inadempimenti attribuiti alla locatrice; la valutazione comparativa degli inadempimenti reciproci, anche qualora fosse integralmente provata la fondatezza degli addebiti mossi dal convenuto alla attrice non potrebbe che essere favorevole a quest'ultima (e ciò anche nell'ipotesi in cui il termine entro il quale la locatrice doveva eseguire gli interventi che si era obbligata a fare fosse stato perentorio).

Obbligazioni fondamentali che derivano dal contratto di locazione sono quella del locatore di trasferire alla controparte la detenzione del bene locato e quella del conduttore di pagare il corrispettivo.

Il mancato adempimento dell'una o dell'altra obbligazione altera in maniera decisiva il sinallagma contrattuale ed impone lo scioglimento del rapporto, mentre l'inadempimento di obbligazioni accessorie può non essere incompatibile con il mantenimento del contratto, sia pure a condizioni modificate.

In questo senso, va ribadito che non è consentito al conduttore di un immobile di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, neppure nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene ricollegabile al fatto del locatore, atteso che la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore (da ultimo, Cass. sez. VI, 23 giugno 2011, n.

13887; conformi Cass. sez. III, 8 ottobre 2008, n.24799; Cass. sez. III, 10 gennaio 2008, n. 261; Cass. sez. III, 1 giugno 2006, n. 13133; Cass. sez. III; 13 luglio 2005, n. 14739; Cass. sez. III, 23 aprile 2004, n. 7772).

Ne deriva che il contratto di locazione concluso dalle parti va dichiarato risolto per inadempimento del conduttore e che l'ordinanza di rilascio, che ha fissato nel 31.3.2012 il termine per il rilascio (che comunque è già stato eseguito), va confermata.

Ciò non esaurisce la materia controversa, atteso che eventuali inadempimenti della locatrice agli obblighi assunti con la transazione del 22.6.2011 o agli obblighi derivanti dalla legge fondano il diritto del conduttore al risarcimento del danno.

Il convenuto ha dedotto che la locatrice sarebbe rimasta totalmente inadempiente alle obbligazioni assunte con la transazione; in particolare non avrebbe riparato la tenda esterna, che sarebbe stata solamente rattoppata alla bell'e meglio con del silicone e si sarebbe alla fine strappata ed avrebbe fornito una lavastoviglie priva della mascherina frontale, sicché la stessa sarebbe stata inutilizzabile; inoltre la locatrice non avrebbe messo a disposizione del conduttore il telecomando di accesso al garage (così impedendogli di ricoverarvi la autovettura).

Nella comparsa di costituzione della fase sommaria il convenuto ha dedotto che i lavori di installazione degli elettrodomestici non sarebbero stati ultimati entro il 25 luglio, ma tale doglianza non è stata riproposta nella memoria integrativa..

In ogni caso, il termine previsto dall'accordo transattivo per gli interventi a carico della locatrice non aveva carattere di essenzialità: in questo senso

depone la circostanza che l'aggettivo "perentorio" inizialmente scritto sul verbale di conciliazione è stato interlineato, con univoco significato di cancellazione (doc. 1 di parte attrice e doc. 2 di parte convenuta); la cancellazione non può che significare che le parti avevano escluso che si trattasse di un termine essenziale, né tale carattere può desumersi solo dall'uso dell'espressione "entro e non oltre" quando non risulti dall'oggetto del negozio o da specifiche indicazioni delle parti che queste hanno inteso considerare perduta l'utilità prefissasi nel caso di adempimento oltre la data considerata (Cass. sez. II, 25 ottobre 2010, n. 21838).

Il mancato rispetto del termine indicato nel verbale di conciliazione, anche indipendentemente dalla comparazione dei reciproci inadempimenti, non sarebbe pertanto ragione sufficiente di risoluzione del contratto e l'eventuale ritardo non è stato causa diretta di danni per il conduttore.

La istruttoria testimoniale ha consentito di chiarire che la mancanza della mascherina della lavastoviglie non ne impediva il funzionamento; gli atti di causa del convenuto lasciavano intendere che la mascherina mancante, che è stata consegnata in ritardo, fosse la parte dell'elettrodomestico su cui erano montati i comandi (anche se non era comprensibile perché la lavastoviglie avrebbe dovuto essere venduta senza comandi), mentre il teste C ha chiarito che i comandi erano sulla parte superiore del portellone dell'elettrodomestico (sicché questo era perfettamente funzionante) e quello che mancava era solamente la parte dello sportello del mobile a incasso in cui la lavastoviglie andava collocata, corrispondente ai comandi dell'elettrodomestico di cui la cucina era originariamente dotata, che erano nella parte anteriore dello sportellone, come avveniva nei vecchi modelli di

lavastoviglie, e non sulla parte superiore, come in gran parte dei nuovi modelli.

La mancanza della mascherina (o meglio di un tamponamento del mobile in corrispondenza della precedente mascherina con i comandi) creava solamente un pregiudizio di ordine estetico, del tutto irrilevante sotto il profilo patrimoniale e per il quale non spetta al conduttore alcun ristoro.

Della mancata eliminazione del cigolio della scala il convenuto non ha fatto menzione negli atti introduttivi della fase sommaria e della fase a cognizione piena e se ne è doluto solamente nella memoria conclusiva, e dunque tardivamente.

Altre doglianze sono prive di rilevanza sul piano risarcitorio: non è comprensibile che danno sarebbe derivato dal fatto che gli elettrodomestici che la locatrice si era obbligata a sostituire siano rimasti depositati per qualche giorno all'esterno dell'appartamento.

Irrilevante è anche il fatto che il montaggio degli elettrodomestici non sia stato eseguito da tecnici specializzati, visto che si trattava di operazioni alla portata di chiunque; la minaccia del convenuto di denunciare tale fatto alla autorità penale è priva di fondamento non essendo il montaggio di una lavastoviglie o di un frigorifero una attività riservata ed essendo vano il tentativo di impressionare in tal modo il giudicante.

Una volta escluso che i difetti dell'immobile giustifichino il mancato pagamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 1460 c.c., essi potrebbero rilevare solamente ai fini di una riduzione del canone, a norma dell'art. 1578 c.c., che

B non ha richiesto; la domanda di riduzione del canone è diretta a ricondurre ad equilibrio il sinallagma contrattuale ed è domanda diversa da quella di

risarcimento dei danni, che è la sola (unitamente a quella di risoluzione del contratto) che il convenuto ha proposto.

Ciò vale in particolare per la tenda, la cui mancata riparazione secondo il convenuto ha comportato la inagibilità della terrazza nei giorni di pioggia e nei successivi: tale inagibilità potrebbe essere ragione di riduzione del canone in misura proporzionale alla riduzione dell'utilizzo dell'appartamento locato (e dunque per un importo minimo), mentre non è comprensibile quali siano i "gravi danni" che ne sarebbero derivati.

Quanto alla asserita impossibilità di utilizzare il garage a causa della mancata consegna del telecomando della sbarra posta all'ingresso delle autorimesse, anch'essa concreta una riduzione dell'utilizzo del bene locato che potrebbe giustificare solamente una riduzione del canone, ma le prove testimoniali assunte hanno escluso che la mancata disponibilità del telecomando sia imputabile alla proprietaria: la decisione di installare una sbarra comandata elettricamente per l'accesso all'area dei garage era stata infatti presa dal condominio e, come riferito dal teste D, i nuovi telecomandi erano a disposizione dei condomini e degli inquilini presso gli uffici dell'amministratore, come comunicato con apposito cartello affisso in corrispondenza della sbarra, sicché sarebbe stato onere del convenuto andare a ritirarlo.

Il convenuto ha chiesto il rimborso delle spese sostenute per la riparazione della moto d'acqua concessagli in uso assieme all'appartamento (nell'accordo transattivo è stato espressamente precisato *"che l'importo dei canoni è comprensivo di tutte le utenze nonché dell'uso della moto d'acqua e del garage"*) e per la riparazione del lavandino posto sul terrazzo esterno.

I lavori eseguiti sulla moto d'acqua, quali sono elencati nella mail di data

22.9.2011 del cantiere che li ha eseguiti (doc. 7 di parte convenuta) sono in parte qualificabili come interventi di ordinaria manutenzione (la sostituzione delle candele e la pulizia del carburatore), in parte come interventi di straordinaria manutenzione (la sostituzione del cavo sterzo); il costo dei primi era a carico del conduttore, mentre quello dei secondi sarebbe a carico della locatrice, ma non risulta che il conduttore ne abbia dato avviso, né prima di farli eseguire, né contemporaneamente, alla locatrice, sicché il suo diritto al rimborso è escluso ai sensi dell'art. 1577 c.c. (il diritto del conduttore al rimborso della spesa sostenuta per le riparazioni urgenti non è escluso a motivo della mancanza del contestuale avviso al locatore previsto dall'art. 1577, comma 2, c.c., solamente se risulti che quest'ultimo fosse consapevole della necessità delle riparazioni e non abbia provveduto ad eseguirle entro un tempo ragionevole – Cass. sez. III, 18 luglio 2008, n. 19943 – e non vi è prova che A fosse al corrente della esigenza di riparazioni della moto d'acqua).

Quanto alla riparazione del lavandino sul terrazzo, oltre a non essere chiaro se l'intervento si sia limitato allo spurgo dello scarico (che rientrerebbe nella ordinaria manutenzione a carico del conduttore), non è stata provata la spesa asseritamente sostenuta ed, anzi, il teste E ha riferito di avere ripulito il lavandino senza ricevere alcun compenso.

Il convenuto ha dedotto di essersi fatto carico anche della tinteggiatura dell'appartamento ed ha fatto rientrare il relativo costo tra i danni di cui ha chiesto la liquidazione equitativa.

La tinteggiatura interna dell'appartamento rientra nella ordinaria manutenzione dell'immobile ed è pertanto a carico del conduttore, che non ha titolo per vedersene rimborsare il costo (peraltro non provato dal convenuto); la

circostanza che l'immobile non fosse tinteggiato all'inizio della locazione assume rilievo solamente in relazione all'obbligo del conduttore di restituire l'immobile nelle medesime condizioni in cui lo ha ricevuto, ma non modifica la natura dell'intervento manutentivo eseguito in corso di rapporto.

La attrice ha chiesto la condanna del convenuto al pagamento dei canoni relativi al periodo compreso tra il 23.6.2011 e la data del rilascio, avvenuto l'8.2.2012; il mancato pagamento del corrispettivo contrattuale non è stato contestato dal convenuto che, come si è detto, si è limitato ad opporvi i pretesi inadempimenti della locatrice.

L'accordo transattivo prevedeva però che il pagamento del canone decorresse dall'1.8.2011, nulla avendo a pretendere la locatrice per i canoni precedenti; B va quindi condannato a pagare la complessiva somma di € 4.175,34 (di cui € 4.000,00 per i sei mesi compresi tra agosto 2011 e gennaio 2012 e a € 175,34 per gli otto giorni di febbraio 2012), oltre agli interessi legali dalla scadenza dei singoli canoni mensili al saldo.

Quanto agli ulteriori danni che il conduttore avrebbe arrecato all'immobile ed agli arredi, la attrice non ha proposto una domanda di risarcimento, ma ha solo eccepito in compensazione con gli eventuali crediti del conduttore il proprio credito risarcitorio; il mancato accoglimento delle domande del convenuto rende quindi superflua la verifica della fondatezza della eccezione attorea ed irrilevanti le prove assunte sul punto.

Il convenuto va condannato al rimborso delle spese di lite, comprese quelle della fase sommaria, che si liquidano come in dispositivo.

I capi di condanna della presente sentenza sono provvisoriamente esecutivi ex lege, ai sensi dell'art. 282 c.p.c.

p. q. m.

Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando,

1) Dichiara risolto per inadempimento del conduttore il contratto di locazione concluso da A e B e, per l'effetto,

2) Conferma integralmente la ordinanza di rilascio pronunciata in data 17 gennaio 2012;

3) Condanna B a pagare a A la capital somma di € 4.175,34, oltre agli interessi legali dalla scadenza dei singoli canoni mensili al saldo;

4) Respinge la domanda riconvenzionale proposta da B nei confronti di A con memoria autorizzata depositata in data 20 giugno 2012;

5) Condanna B a rimborsare a A le spese di causa, liquidate in € 423,10 per esborsi, € 800,00 per la fase di studio, € 500,00 per la fase introduttiva, € 800,00 per la fase istruttoria ed € 700,00 per la fase decisoria, oltre all'I.V.A. e al contributo alla C.N.P.A.

Sentenza provvisoriamente esecutiva *ex lege*.

Così deciso in Udine, il 5 febbraio 2013.

Il Giudice

- Dott. Francesco Venier -