

**Tribunale di Marsala, Sentenza n. 359 del 23.05.2023 - Cosentino**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MARSALA  
Sezione Civile**

Con riferimento all'udienza del 24.5.2023

IL GIUDICE

Lette le memorie conclusive e le note di udienza depositate dalle parti in cui - intimante ha rappresentato quanto segue: - attrice/intimante si riporta integralmente a tutti gli scritti e gli atti propri di parte, ed, in particolar modo, alle proprie memorie conclusive; dichiara di non accettare alcun contraddittorio relativamente alla domanda riconvenzionale, proposta dalla parte convenuta/intimata e già dichiarata inammissibile con ordinanza emessa dal G.I. all'esito dell'udienza del 05.04.2023 e chiede, conseguentemente, l'accoglimento integrale di tutte le conclusioni rassegnate nel prodromico atto di intimazione dello sfratto con contestuale citazione, oltre che nella memoria integrativa del 28.11.2022. -- intimata ha rappresentato quanto segue In via preliminare: si chiede la revoca dell'ordinanza del 05.04.2023 con la quale è stata dichiarata l'improcedibilità della domanda riconvenzionale e si insiste per l'ammissione degli ulteriori mezzi istruttori. Nel merito: si riporta a quanto già scritto, dedotto e prodotto negli atti di causa nonché nella domanda riconvenzionale, nella successiva memoria integrativa e memoria conclusionale. Si allega istanza - lette le conclusioni della parte intimante in memoria di costituzione,- e dichiarare fondata la domanda giudiziale svolta dalla parte attrice/intimante nel proprio atto di intimazione con contestuale citazione, introdotta nel giudizio civile iscritto presso Codesto Tribunale a ruolo al n. 1711/2022 r.g. e, per l'effetto, confermare in ogni sua parte l'ordinanza di sfratto, emessa Sentenza a verbale (art. 127 ter cpc) del 25/05/2023 all'esito del citato giudizio, aggiungendo alla stessa la condanna pecuniaria al pagamento dei canoni di locazione della parte opponente; In ordine alla domanda riconvenzionale: - In via preliminare, dichiarare inammissibile la domanda riconvenzionale proposta dalla parte opponente, per i motivi indicati nella parte motiva della presente memoria; - In via principale e nella denegata ipotesi di rigetto del prefato motivo, ritenere e dichiarare integralmente infondata ed illegittima, per i motivi, di cui sopra, la domanda riconvenzionale proposta dalla parte opponente e, per l'effetto, rigettare la stessa. - Con condanna al pagamento delle spese di lite della parte opponente, liquidate secondo i rinnovati parametri, di cui al D.M. 147/2022. lette le conclusioni della parte intimata in memoria di costituzione, - e dichiarare che la sig.ra- è inadempiente per gli interventi di manutenzione e obbligare la stessa all'esecuzione di tutti i lavori necessari da eseguirsi nell'appartamento della conduttrice per renderlo conforme all'uso convenuto; 2. accertare e dichiarare che l'immobile, a causa dei fenomeni di umidità e muffa, ha subito un deprezzamento della sua idoneità all'uso pattuito e, conseguentemente, ritenere e dichiarare la riduzione del canone ad euro 150,00 mensili o nella diversa misura ritenuta equa; 3. accertare e dichiarare che la sig.ra--- ha il diritto al risarcimento dei danni subiti a causa della negligenza della --quantificabili nella somma di euro 1.500,00 nonché il diritto alla riduzione del canone partire da -- ad euro 150,00 mensili o a quella misura ritenuta equa con conseguente diritto alla restituzione di quanto versato in eccesso; 4. Condannare la sig.ra -- all'esecuzione degli interventi di manutenzione e obbligare la stessa all'esecuzione di tutti i lavori necessari da eseguirsi nell'appartamento della conduttrice per renderlo conforme all'uso convenuto; 5. Condannare la sig.ra--- al risarcimento dei danni in favore della sig.ra quantificati nella somma di euro 1.500,00; 6. Condannare la sig.ra--- alla restituzione delle somme versate in eccesso da --- ad oggi e quantificate nella somma di euro 2.400,00; Sentenza a verbale (art. 127 ter cpc) del 25/05/2023 7. Col favore delle spese e competenze professionali per le quali la scrivente procuratrice ha depositato istanza di ammissione al patrocinio a spese dello Stato. ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

(art. 429 - 430 c.p.c.) nella causa civile iscritta al n. 1799/2022 R.G. vertente tra sig.ra---, -locatore intimante/ricorrente E Sig.ra--- -conduttore intimato/resistente Avente ad oggetto: risoluzione del contratto di locazione per inadempimento (uso abitativo)

### **RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di intimazione per sfratto per morosità e citazione per la convalida avanzata in ordine all'immobile adibito ad uso abitativo, parte intimante chiedeva la convalida dello sfratto nonché dichiararsi la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore. L'intimato/conduttore ---- si costituiva mediante comparsa di costituzione e risposta, opponendosi alla convalida dello sfratto e proponendo domande riconvenzionali. Con apposita ordinanza, ritenendo che lo sfratto, in ragione della predetta opposizione, non poteva essere convalidato; considerato che la locatrice aveva dichiarato la persistenza della morosità alla data dell'udienza di comparizione, e così richiedendo pronunciarsi ordinanza (provvisoria) di rilascio; ritenuto, pertanto, che l'opposizione non appariva fondata su idonea prova scritta e non sussistendo gravi motivi che si opponevano all'emissione dell'ordinanza di rilascio; rilevato che occorreva disporre la prosecuzione del giudizio nelle forme del rito Sentenza a verbale (art. 127 ter cpc) del 25/05/2023 speciale, previa ordinanza di mutamento di rito ai sensi dell'articolo 426 c.p.c. (art. 667 c.p.c.) e quindi, che sussistevano i presupposti per l'emissione dell'ordinanza di rilascio, ex art. 665 c.p.c., in quanto le eccezioni sollevate da parte conduttrice non apparivano, allo stato degli atti ed impregiudicato il merito, fondate su adeguata prova scritta e non giustificavano nemmeno la sussistenza di gravi motivi; ritenuto, comunque, congruo fissare per il rilascio, attese le condizioni di parte conduttrice comparate a quelle di parte locatrice nonché le ragioni per cui veniva disposto il rilascio stesso, la scrivente emetteva ordinanza provvisoria di rilascio dell'immobile locato ordinando a parte intimata il rilascio dell'immobile oggetto del contratto di locazione, con riserva delle sue eccezioni, ed ai sensi degli artt. 667 e 426 c.p.c. disponendo il mutamento del rito, con assegnazione alle parti di termine per l'integrazione degli atti introduttivi, nonché disponendo procedersi, a cura della parte interessata, all'esperimento della mediazione obbligatoria, ai sensi del d.lgs. n. 28/2010. La procedura di mediazione si concludeva con esito negativo. Non veniva tuttavia attuata da parte conduttrice con riguardo alla domanda riconvenzionale che pertanto veniva dichiarata improcedibile. Le parti integravano i proprio atti introduttivi insistendo nelle rispettive tesi difensive. La causa dopo l'espletamento dell'interrogatorio formale della conduttrice è stata rinviata per trattative di bonario componimento e -successivamente per la discussione e decisione per l'udienza odierna.

### **IN DIRITTO**

Preliminarmente va confermata l'ordinanza resa in data 5.4.2023 per i motivi nel detto provvedimento già indicati. Infatti, mentre parte intimante ha instaurato il procedimento di mediazione in relazione alla propria domanda, parte intimata si è limitata a partecipare al procedimento instaurato dal primo, senza menzionare in tale sede la propria richiesta e, quindi, di fatto, non adempiendo alla condizione della domanda anche se riconvenzionale costituita dall'instaurazione del procedimento di mediazione. Nel merito, la domanda di parte intimante va accolta risultando infondata l'opposizione dell'intimata resistente. Sentenza a verbale (art. 127 ter cpc) del 25/05/2023 In ogni caso va evidenziato che il conduttore di un immobile non può astenersi dal versare il canone, ovvero ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, quand'anche tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede; e dunque la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita ovvero la sospensione del relativo pagamento) costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore che provoca il venir meno dell'equilibrio

sinallagmatico del negozio, anche nell'ipotesi in cui detta autoriduzione sia stata effettuata dal conduttore in riferimento al canone dovuto a norma dell'art. 1578, comma 1, c.c., per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dall'inadempimento del locatore asseritamente consistente nei vizi della cosa locata. Tale norma, infatti, non dà facoltà al conduttore di operare detta autoriduzione, ma solo a domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, essendo devoluta al potere del giudice di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti. Occorre aggiungere che "In tema di inadempimento contrattuale vale la regola che l'exceptio non rite adimpleti contractus, di cui all'articolo 1460 c.c., si fonda su due presupposti: l'esistenza dell'inadempimento anche dell'altra parte e la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, bensì in relazione alla situazione oggettiva. In applicazione di tale principio, qualora un conduttore abbia continuato a godere dell'immobile locato (come nel caso di specie), pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perché tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore" (cfr. Cass. civ. sez. III, 11.04.2006 n. 8425; analogamente Cass. civ., sez. III, 11.02.2005, n. 2855). Sentenza a verbale (art. 127 ter cpc) del 25/05/2023 Ed ancora, è necessario rilevare che il conduttore non ha comunque prodotto alcuna ricevuta/quietanza attestante l'avvenuta corresponsione dei canoni di locazione (ha anzi ammesso in sede di interrogatorio formale di non avere pagato quanto dovuto). Né appare emerso in via d'eccezione che i fenomeni indicati abbiano integralmente impedito il godimento del bene locato e l'uso abitativo dell'immobile da parte conduttrice e/o che comunque abbiano potuto determinare il non utilizzo o l'impossibilità di proseguire nel rapporto locatizio. In altre parole, non è comunque risultato provato che i fenomeni di umidità, per la loro estensione e gravità, abbiano reso l'immobile inutilizzabile, tanto da non poter essere locato. Inoltre, va considerato che le condizioni economiche prospettate non possono giustificare l'inadempimento contrattuale della parte intimata e non costituiscono esimente dalla responsabilità, per colpa presunta, posta a carico del debitore inadempiente dagli artt. 1218, 1453 c.c.: la semplice difficultas praestandi, cioè qualsiasi causa sopravvenuta che renda più oneroso l'adempimento, non esclude la responsabilità per inadempimento, presunta ex art 1218 c.c., poiché l'inadempimento incolpevole può configurarsi solo quando esso sia determinato da causa non imputabile al debitore. Tale ipotesi si verifica ogni volta che la prestazione sia divenuta soggettivamente ed oggettivamente impossibile ovvero quando sia intervenuto un fatto impeditivo estraneo ed incoercibile, indipendente, in quanto tale, dalla volontà del debitore: come detto, l'impossibilità, in funzione di causa estintiva dell'obbligazione, è da intendere in senso assoluto ed obiettivo e consiste nella sopravvenienza di una causa, non imputabile al debitore, che, incidendo sulla prestazione, impedisce definitivamente l'adempimento dell'obbligazione. Quindi l'impedimento non definitivo di eseguire la prestazione deve dipendere non da una causa soggettiva, riguardante, cioè, la persona o il patrimonio del debitore, ma da un evento estraneo alla volontà di quest'ultimo, al quale non sia assolutamente possibile porre alcun riparo). Occorre infine aggiungere come -nella fattispecie in esame parte intimata abbia solo dedotto il suo stato di disagio economico senza aver documentato la sussistenza dei requisiti di legge per la valutazione della morosità incolpevole né rappresentato di aver compulsato l'Autorità Sentenza a verbale (art. 127 ter cpc) del 25/05/2023 Comunale al fine di sopperire alla propria impossibilità economica che è rimasta sfornita di riscontri probatori (cfr. interrogatorio formale intimata). Conseguono le statuizioni come in dispositivo. Le spese del giudizio seguono la soccombenza.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Marsala, sezione civile, in persona del Giudice Unico dott.ssa Cosentino definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, 1) dichiara risolto per grave inadempimento del conduttore il contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto inter partes e regolarmente registrato in presso il competente ... dell'---- avente ad oggetto l'immobile identificato al -- urbano del comune di ---al Fg. , Part. , Sub 2 Categoria A/3 Rendita € 123,17, sito in --- nella via -- 13, piano terra, ordinandone al conduttore medesimo il rilascio in favore della parte locatrice confermando a tale proposito l'ordinanza di rilascio già resa in data 14.9.2022; 2)

determina la somma dovuta da parte intimata a parte intimante dalla mensilità di --- e fino a quella di --- , in E 764,63, oltre aumento -- oltre ai canoni a scadere sino alla data di effettivo rilascio, oltre imposta di registro, oltre interessi al tasso legale dalla scadenza dei singoli ratei sino al saldo dell'importo dovuto (con esclusione dei canoni già pagati ed oggetto della scrittura di transazione)

3) condanna parte resistente al pagamento in favore della parte ricorrente delle somme anzidette; 4) condanna parte intimata al pagamento in favore di parte intimante, delle spese di lite, che in considerazione del valore della causa, liquida al minimo in euro 662,00 per compensi di cui E 131 per fase studio - E 131 per fase introduttiva - E 200 per fase trattazione - E 200 per fase decisionale, oltre rimb. forf. del 15 % e IVA e CPA come per legge ed oltre c.u. e marca. --data del deposito

Il Giudice Dott.ssa ---  
a verbale (art. 127 ter cpc) del 25/05/2023