

N. R.G. 4836 / 2021



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
Famiglia ed Altro Civile

Il Giudice di Tribunale dott. Emilio Bernardi

lette le note in sostituzione dell'udienza del 12/12/2024, depositate ai sensi dell'art.127 ter c.p.c. :

- per parte ricorrente dall'Avv. A. P.;
- per parte resistente dall'Avv. C. D. O., pronuncia, ai sensi dell'art. 429 c.p.c. , la seguente sentenza:



TRIBUNALE DI PESCARA
RITO MONOCRATICO
(artt. 50 ter, 429 c.p.c.)
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Pescara, dott. Emilio Bernardi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n° 4836 del R.G.A.C. dell'anno 2021 vertente

TRA



P.C.A. (c.f. ...), elettivamente domiciliata in ..., ..., presso e nello studio dall'Avv. A. P., che la rappresenta e difende giusto mandato allegato al ricorso

ricorrente

CONTRO

T.G. (c.f. ...), elettivamente domiciliato in ..., Via ..., presso lo studio dell'Avv. C. D. O., che lo rappresenta e difende, giusto mandato allegato alla comparsa di costituzione e risposta con domanda riconvenzionale

resistente in riconvenzionale

OGGETTO: altri istituti del diritto delle locazioni

CONCLUSIONI: come da note di trattazione scritta del 12/12/2024

MOTIVI DELLA DECISIONE

- 1) Con ricorso notificato unitamente a pedissequo decreto di fissazione dell'udienza, P.C.A., in qualità di conduttrice del locale commerciale sito in ..., Via ..., al piano terra e piano rialzato, giusto contratto di locazione del 21/10/2015 ripassato con T.G., lamentando una serie di vizi da cui sarebbe affetto il locale commerciale e nello specifico: a) la insufficienza dei gruppi radianti presenti nel locale a garantire il minimo benessere termico (in tal senso la conduttrice aveva richiesto l'autorizzazione del distacco dall'impianto condominiale centralizzato al proprietario che, tuttavia non aveva inteso richiederla. Inoltre un termosifone del locale, oltre a non riscaldarsi, aveva deteriorato il muro e nonostante reiterati solleciti dal gennaio 2018 ne era stata ripristinata la funzionalità solamente nel mese di giugno 2019); b) il rifiuto del locatore a consegnare le chiavi del vano contatore dell'acqua. Ha spiegato la ricorrente che il locale condotto in locazione dall'esponente è servito da due contatori, di cui aveva sempre provveduto al rimborso di entrambe le utenze (cfr. doc.11,12,13,14 e 15). A seguito di una perdita di acqua nel locale, nonostante la richiesta delle chiavi del detto ed a fronte del rifiuto manifestato dal locatore, era stato richiesto l'intervento delle Forze dell'Ordine, verificando poi che il locatore aveva fatto richiesta di sostituzione del contatore il giorno successivo di detto intervento; c) il rifiuto del locatore a concedere la riduzione del canone a causa delle restrizioni dell'attività per effetto del noto evento epidemiologico; d) il danneggiamento dei



danni ai mobili ed alla merce conseguenti all'allagamento dei locali oggetto della locazione derivati dall'evento meteorico del 10/07/2019; e) la circostanza per cui le vetrine del locale non erano del tipo antifortunistiche, mentre i cassoni delle serrande erano danneggiati in vari punti e vetusti ed inoltre nell'aprire e chiudere le serrande cadevano e cadono pezzi di intonaco,

tanto premesso, conveniva in giudizio T.G. chiedendo : nel merito, accertata e dichiarata l'insufficienza degli elementi radianti nei locali oggetto di locazione, di statuire la riduzione del canone di locazione nella misura di euro 2.400,00 annui dall'inizio della locazione, tenuto conto sia dei maggiori esborsi versati a titolo di oneri condominiali, sia dei disagi patiti a causa dell'insufficienza degli elementi radianti, e conseguentemente condannare il sig. T.G. al rimborso dei maggiori canoni sin ad oggi versati o a quella diversa somma ritenuta di giustizia o accertata in corso di causa anche in via equitativa ; sempre nel merito, accertato e dichiarato il mancato funzionamento per circa tre anni di uno dei cinque elementi radianti presenti nell'immobile oggetto di causa, condannare T.G. al pagamento dell'importo di euro 1.800,00, sia a titolo di parziale rimborso degli oneri condominiali relativi al riscaldamento, sia a titolo dei maggiori danni patiti a causa della aggravata insufficienza degli elementi radianti, o a quella diversa somma ritenuta di giustizia o accertata in corso di causa anche in via equitativa e condannare altresì il locatore al rimborso dell'importo di euro 300,00 per la sistemazione del muro ammaloratosi a seguito della rottura dell'elemento radiante ; sempre nel merito, accertato e dichiarato che dal maggio 2019 a tutt'oggi parte del locale non è servito dall'acqua, statuire una riduzione del canone dal maggio 2019 di euro 2.400,00 annui, tenuto conto sia della parziale fruibilità del locale, sia dei disagi creati per il mancato funzionamento dei 3 bagni siti nella zona nord parte rialzata del locale o quella diversa somma ritenuta di giustizia o che verrà accertata in corso di causa anche in via equitativa; condannare altresì il resistente al rimborso dell'importo di euro 261,14 a titolo di oneri condominiali richiesti illegittimamente a seguito dell'accordo transattivo, nonché all'ulteriore importo di euro 62,36 a titolo di rimborso canoni e consumi contatore acqua non funzionante; condannare altresì il sig. T.G. all'immediata sistemazione dell'impianto idrico; condannare altresì il sig. T.G. all'immediata consegna delle chiavi sia dei contatori, sia del cancello su Via ...; sempre nel merito, condannare il sig. T.G. al rimborso dell'importo di euro 42,38 a titolo di oneri non dovuti; sempre nel merito, accertata e dichiarata la diminuita utilizzabilità del bene a seguito della pandemia, quantificare la riduzione del canone nella misura dell'80% per detto periodo,



pari almeno a 146 giorni, o in quella diversa percentuale e/o periodo ritenuto di giustizia anche in via equitativa e conseguentemente condannare il sig. T.G. al rimborso di detta percentuale dei canoni illegittimamente percepiti dallo stesso; sempre nel merito, accertato e dichiarato che a seguito dell'allagamento del 2019, i danni riportati agli arredi e alle merci sono quantificabili nella somma di euro 15.000,00 o in quella diversa somma ritenuta di giustizia o accertata in corso di causa anche in via equitativa, condannare il sig. T.G. al pagamento di detto importo, nonché all'immediata sistemazione dei danni riportati dai locali di sua proprietà a seguito dell'allagamento, oltre che al rimborso delle spese di manutenzione urgente, quantificate in euro 500,00.

- 2) A seguito di deposito di relativa comparsa si costituiva in giudizio T.G., chiedendo il rigetto delle domande proposte dalla ricorrente perché inammissibili, improponibili, temerarie ed infondate in fatto ed in diritto; chiedendo di accertare e dichiarare che la conduttrice ha realizzato illegittimamente, senza alcuna autorizzazione del proprietario locatore e senza alcun titolo autorizzativo urbanistico e/o edilizio, un muro divisorio, a tutta altezza, nell'immobile locato (foglio 19, part. 233, sub 47) a ... in Via ...; chiedendo, in via riconvenzionale, di accertare e dichiarare la risoluzione del contratto di locazione del 21.10.15 per grave inadempimento della conduttrice dalle proprie obbligazioni contrattuali con obbligo della stessa a rilasciare immediatamente l'unità locata sito a ... in Via ...; chiedendo la condanna della conduttrice alla riduzione in pristino della unità immobiliare locata, anche con la eliminazione del muro divisorio illegittimamente realizzato dalla medesima, con obbligo di restituzione dell'immobile come originariamente consegnato ed esistente, entro e non oltre la data fissata per il rilascio; chiedendo la condanna della conduttrice al pagamento, a titolo risarcitorio di tutti i danni subiti e subendi, della somma di euro 25.000,00 o della diversa maggiore o minore somma ritenuta di giustizia, secondo una prudente valutazione equitativa che il locatore ha diritto di pretendere anche per quanto avrebbe potuto ricavare dall'immobile nel periodo intercorso tra la risoluzione prematura ed il termine convenzionale del rapporto inadempito; con vittoria delle spese del giudizio, anche per quanto attiene le spese e le competenze della mediazione esperita.
- 3) Nel corso del giudizio, ferme le produzioni documentali, veniva raccolta la prova orale oggetto di ammissione dell'ordinanza istruttoria in atti. All'esito, la causa veniva rinviata per discussione orale. Con separato decreto veniva disposta la trattazione scritta.



- 4) E' presente in atti il contratto di locazione, in cui all'art. 9 è stato previsto che i locali si consegnano in normale stato di manutenzione, a norma dell'art.1575 c.c., salvo prova contraria da fornirsi entro otto giorni dall'inizio della locazione, mentre all'art.10, in tema di presa in consegna, viene dato atto che il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.
- 5) E' presente in atti la lettera racc.a.r. dell'1/01/2016, in cui la conduttrice ebbe a comunicare al T.G. asseriti vizi (segnatamente, l'assenza della caratteristica antinfortunistica delle vetrine, il pessimo stato manutentivo dei cassoni e loro danneggiamento in più punti, l'insufficienza degli elementi radianti). Tale missiva, contrariamente a quanto sostenuto dal locatore, venne ricevuta dal T.G. in data 7/01/2016, come da sottoscrizione apposta nell'avviso di ricevimento, la quale *sub judice* non è stata fatta oggetto di formale disconoscimento da parte dello stesso locatore.
- 6) Occorre rammentare che l'azione di riduzione del corrispettivo della locazione, di cui all'art.1578 c.c., ha natura costitutiva, in quanto tende a determinare una modificazione del regolamento contrattuale, pertanto essa non può essere confusa con l'eccezione di inesatto adempimento di cui all'art.1460 c.c., che tende solo a paralizzare la pretesa di adempimento della controparte (cfr. Cass. Civ., 13.07.2005 n°14737). E' stato ritenuto che in tema di locazione, al conduttore non è consentito astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che 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 (cfr. Cass. Civ., 23.04.2004, n°7772).
- 7) Occorre rammentare che grava sul conduttore (anche per ovvie ragioni di vicinanza della prova) l'onere di individuare e dimostrare l'esistenza del vizio che diminuisce in modo apprezzabile l'idoneità del bene all'uso pattuito, spettando, invece al locatore convenuto di provare, rispettivamente, che i vizi erano conosciuti o facilmente riconoscibili dal conduttore, laddove intenda paralizzare la domanda di risoluzione o di riduzione del corrispettivo, ovvero di averli senza colpa ignorati al momento della consegna, se intenda andare esente dal



risarcimento dei danni derivanti dai vizi della cosa (cfr. Cass. Civ., Sez. III, 10.02. 2017, n° 3548).

- 8) Venendo al caso in esame la disamina degli atti di causa non ha consentito di ritenere comprovato, in modo certo ed incontrovertibile, che gli asseriti vizi, così come dedotti, siano riusciti a compromettere l'uso convenuto in contratto dell'immobile locato da parte del conduttore.
- 9) Circa la dedotta insufficienza degli elementi radianti non è stata fornita adeguata prova in tal senso, mentre per quanto lo stato di danneggiamento dei cassoni non appare possa essere ascritto ad un vizio non conoscibile al momento della stipula del rapporto contrattuale e, comunque, tale da non soddisfare l'uso convenuto nel contratto, valutate le dichiarazioni contenute nel regolamento negoziale all'art. 10.
- 10) Non appare poi possa legittimare la richiesta di riduzione del canone l'assenza di caratteristica infortunistica delle vetrine del locale. Sul punto è il caso osservare che, stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività per cui è locato (cfr. Cass. Civ. , Sez. III, 31.03.2008, n°8303). È stato ritenuto che l'inidoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività commerciale o industriale, per il quale è stato locato, non comporta per il locatore l'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni che non siano poste a suo carico né dalla legge né dal contratto (*"...ed invero gli obblighi previsti a carico del locatore dagli artt. 1575 e 1576 c.c. non comprendono l'esecuzione di opere di modifica o trasformazione, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità, sopravvenute alla consegna, per rendere la cosa stessa inidonea all'uso convenuto"*, cfr. Cass. Civ., Sez. III, 27.05.2008, n° 13761), considerato pure che l'art. 1575 c.c. non impone al locatore alcun obbligo di apportare alla cosa da locare le modifiche necessarie per renderla inidonea allo scopo cui intende destinarlo il conduttore, nemmeno nel caso in cui tale scopo sia espressamente indicato in contratto, a meno che quell'obbligo non venga concordato con patto espresso (cfr. Cass. Civ., Sez. III, 26.03.2009, n°7347; conformi Cass. Civ., Sez. III, 30.01.2009, n° 2458; Cass. Civ., Sez. III, 25.11.2014, n° 24987).
- 11) Riguardo il rifiuto da parte del locatore delle chiavi dei locali contatori dell'acqua non è emersa prova unica in merito alla persistenza ad oggi di tale comportamento (cfr. verbale



udienza del 6.12.2023, teste S. – verbale ud. 22/02/2024, teste G. – verbale ud. 11.06.2024, teste B.).

- 12) Quanto alle ulteriori doglianze, le stesse appaiono destituite di ogni fondamento, non essendo stato comprovato il danno derivato alla conduttrice. E ciò segnatamente anche alle conseguenze derivanti dalle restrizioni conseguenti al noto evento epidemiologico, non essendo il relativo pregiudizio economico predicabile in re ipsa.
- 13) *Idem* per quanto attiene il danneggiamento della merce dovuta all'evento meteorico del 10/07/2019, non essendo stata fornita adeguata che prova che il fatto si è verificato per causa non imputabile a sé, non essendo peraltro chiaro neppure se le conseguenze derivanti da quell'evento sia ascrivibile a terzi, visto che non si è trattato di un evento derivato dalla rottura o dall'omessa manutenzione delle tubature di proprietà esclusiva del resistente.
- 14) Alle medesime conclusioni occorre pervenire per quanto attiene le pretese avanzate in via riconvenzionale dal locatore.
- 15) Per quanto attiene il c.d. muro divisorio dall'istruttoria processuale è dato ricavarsi che trattasi di una parete in cartongesso mobile (al lume di quanto riferito all'udienza del 22/02/2024 dal teste G., precedente subaffittuario di una porzione di locale) e, come tale, non soggetta ad autorizzazione, potendo rientrare nell'ambito dell'attività edilizia libera, di cui all'art. 6 T.U. Edilizia. Del resto, la conduttrice è stata espressamente autorizzata in contratto dal locatore proprietario (rectius, all'art.11) ad effettuare tutte le opere di miglioria necessarie per lo svolgimento dell'attività, le quali sarebbero rimaste a suo carico, così come era stata pure autorizzata alla sublocazione parziale del locale in favore di altre attività (cfr. art.5). A quanto pare, la parete mobile aveva lo scopo di delimitare lo spazio utilizzato dalla ricorrente come conduttrice e quella concessa in sublocazione (cfr. verbale ud. 22/02/2024, teste G.).
- 16) Né appare comprovato sulla scorta di una mera allegazione di parte (la ctp in atti) che la conduttrice abbia sublocato totalmente i locali, in violazione dell'accordo contrattuale.
- 17) Stante la reciproca soccombenza, le spese processuali si intendono integralmente compensate tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- rigetta le domande proposte da parte ricorrente;



Sentenza n. 432/2025 pubbl. il 09/04/2025
RG n. 4836/2021
Repert. n. 705/2025 del 10/04/2025
Sentenza n. cronol. 647/2025 del 09/04/2025

- rigetta la domanda riconvenzionale proposta dal resistente;
- compensa integralmente tra le parti le spese del giudizio.

Sentenza provvisoriamente esecutiva, come per legge

Pescara, li 4 Aprile 2025

Il Giudice
dott. Emilio Bernardi

