

TRIBUNALE DI NAPOLI
NONA SEZIONE CIVILE

Il Giudice

dott. Enrico Ardituro

considerato che per la causa in esame è stata fissata l'udienza del 18/09/2024 per la decisione ex art. 429 c.p.c.;

considerato che l'udienza è stata sostituita dal deposito di note scritte, ex art. 127 ter c.p.c.;

dato atto della regolare comunicazione del decreto alle parti costituite;

considerato che le parti processuali costituite hanno depositato note di trattazione scritta ed hanno concluso riportandosi ai rispettivi atti ed ai verbali di causa;

letto l'art. 127 c.p.c.;

pronuncia sentenza ai sensi del combinato disposto dell'art. 429 e 430 cpc, unitamente all'articolo 127 ter c.p.c.;

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Napoli, nona sezione civile, in composizione monocratica, nella persona del dott. Enrico Ardituro, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 27569/2021 del R.G.A.C., pendente

TRA

Parte_1, c.f. *C.F._1*, elettivamente domiciliata in Sessa Aurunca alla via [REDACTED] ed in Napoli alla via [REDACTED] (studio [REDACTED]) presso l'avvocato [REDACTED] c.f. *C.F._2*, che la rappresenta e difende giusta procura in atti;

Ricorrente – Resistente in riconvenzionale

E

CP_1, c.f. *C.F._3*, in proprio e nella qualità di genitore esercente la potestà sul figlio minore *Persona_1* c.f. *C.F._4*, elettivamente domiciliato in Napoli al Centro Direzionale Is. A/7 sc. a presso lo studio dell'avvocato [REDACTED] c.f. *C.F._5*, che lo rappresenta e difende giusta procura in atti;

Resistente – Ricorrente in Riconvenzionale

NONCHE'

CP_2 c.f. *C.F._6*, elettivamente domiciliato alla via [REDACTED] presso lo studio dell'avvocato [REDACTED] c.f. *C.F._7*, che lo rappresenta e difende giusta procura in atti;

NONCHE'

Controparte_3, nata in Brasile in 22.07.1987, c.f. *C.F._8* ;

Resistente contumace

CONCLUSIONI

Come rassegnate in atti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso ritualmente notificato unitamente al decreto di fissazione udienza, *Parte_1* – nella qualità di comproprietaria dell'immobile sito in Napoli (NA) alla via [REDACTED] (piano 5, scala A, int.16), riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione SOC., foglio 5, particella 686, sub. 31, concesso in locazione da *Persona_2* dante causa della ricorrente, a *CP_1* e ad *Controparte_3*, in virtù del contratto di locazione ad uso abitativo del 15.07.2014 - ha convenuto in giudizio i conduttori e *CP_2*, garante dei pagamenti dovuti da questi ultimi, chiedendo la risoluzione del contratto per inadempimento, stante il mancato pagamento dei canoni di locazione dal mese di giugno 2021 fino al mese di novembre 2021, per un ammontare di euro 3.420,00, oltre ulteriori 1.228,00 euro dovuti e non corrisposti a titolo di oneri condominiali.

La ricorrente, dunque, ha chiesto la declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento e la condanna del conduttore e del garante, in solido, al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri condominiali scaduti, oltre a quelli in scadenza nel corso del giudizio, nonché al risarcimento di tutti i danni, patrimoniali e non, procurati alla ricorrente in conseguenza di tali inadempimenti.

Si è costituito il conduttore *CP_1* in proprio e quale "esercitante la potestà sul figlio minore *Per_1*", eccependo l'infondatezza della pretesa della ricorrente e spiegando domanda riconvenzionale con la quale ha chiesto, previo accertamento dei fenomeni infiltrativi interessanti l'appartamento condotto in locazione, la declaratoria di risoluzione del contratto ex artt. 1575, 1576, 1578 e 1581 c.c. per esclusiva colpa del locatore e, per l'effetto ed in via riconvenzionale, di accertare e dichiarare il ridotto godimento dell'immobile nella misura del 30% con conseguente condanna al risarcimento dei danni e/o alla restituzione delle percentuali di canone locatizio versate in eccedenza dal resistente nella complessiva somma di euro 14.000,00, o nella maggiore o minore misura ritenuta equa. In subordine, ha chiesto la rideterminazione del canone dovuto, tenendo conto del ridotto godimento del 30%, o dall'inizio della locazione nel 2014 o, in via ulteriormente gradata, dal mese di giugno 2021; inoltre, il resistente, ricorrente in riconvenzionale, ha richiesto il risarcimento dei danni patiti sia dallo stesso conduttore *CP_1* sia dal figlio minore *Persona_3* in conseguenza dei suddetti fenomeni infiltrativi.

In data 13.06.2022 si è costituito **CP_2** il quale ha eccepito l'improcedibilità del ricorso nei suoi confronti, rilevando all'uopo l'autonomia e differenza tra i due rapporti (contratto di locazione tra conduttore e locatore e contratto di fideiussione tra conduttore e garante); la nullità della fideiussione indicata nel contratto di locazione per mancanza dell'indicazione dell'importo massimo garantito, precisando sul punto come il rapporto contrattuale sia da qualificarsi come fideiussorio e non come contratto autonomo di garanzia; invece, sul merito aderisce alla posizione del resistente costituito.

Nel prosieguo del giudizio parte ricorrente si è opposta alla riconvenzionale spiegata dal conduttore, eccependo, in via preliminare, l'improcedibilità della domanda riconvenzionale a causa della mancata attivazione della mediazione obbligatoria; l'improcedibilità e l'inammissibilità della domanda riconvenzionale, in quanto non dipendente dal titolo dedotto in giudizio e non circostanziata ex art. 167, comma 2 c.p.c., evidenziando come lo **CP_1** abbia proceduto con un accertamento tecnico preventivo che ha riconosciuto in altri soggetti i responsabili dei danni all'immobile, nonché rilevando la contraddittorietà del comportamento tenuto dallo **CP_1** che, nonostante i disagi lamentati, ha continuato ad abitare l'immobile, sicché i pregiudizi patiti da quest'ultimo a causa delle infiltrazioni andrebbero considerati come minimi e limitati, sicuramente non idonei a fondare la mancata corresponsione del canone di locazione. Criferimento alla comparsa di costituzione del garante, **CP_2** ha eccepito la tardività della stessa, essendo intervenuta *“solo in data 13 giugno 2022, in evidente dispregio del termine di gg. 10 prima dell'udienza fissata del 15 giugno 2022”* nonché l'improcedibilità delle istanze avanzate dallo stesso, stante la mancata attivazione della mediazione obbligatoria, mentre ha insistito sull'esistenza di un litisconsorzio processuale tra creditore, debitore e fideiussore ex art. 1944 c.c. e sulla validità della fideiussione.

La causa è stata istruita con interrogatorio formale della ricorrente, prova per testi e acquisizione della consulenza redatta dall'arch. **Persona_4** in sede di ATP (RG. 12249/2022).

L'udienza del 18 settembre 2024, fissata per la precisazione delle conclusioni, è stata sostituita con il deposito di note scritte in sostituzione di udienza ex art. 127-ter, all'esito della quale la causa viene decisa.

In via preliminare, ritenuta l'ammissibilità della domanda principale proposta dalla ricorrente, stante l'esperimento della mediazione obbligatoria, va affrontata la questione relativa all'eccezione di improcedibilità della domanda riconvenzionale spiegata dal resistente per mancata attivazione della mediazione.

Al riguardo va disattesa l'eccezione con la quale parte ricorrente lamenta l'improcedibilità della riconvenzionale, ciò in adesione al più recente orientamento della giurisprudenza di legittimità, che ha escluso la necessità di introdurre a pena di improcedibilità un tentativo di mediazione anche

rispetto alle domande riconvenzionali, in particolare laddove le stesse trovino un collegamento diretto con la domanda principale, potendo, dunque, essere qualificate quali riconvenzionali “non eccentriche”. Invero, *“l’istituto pone una condizione di procedibilità della domanda giudiziale, specificamente «con finalità deflattiva» (Corte cost. 20 gennaio 2022, n. 10 e 18 aprile 2019, n. 97, citt.). La mediazione, con l’auspicata conciliazione, delle controversie mira a transigere le liti, evitando, in tal modo, che il soggetto debba ottenere soddisfazione attraverso gli organi di giustizia, con elevati costi e tempi, che noccono alla parte, come al sistema giudiziario nel suo complesso. Il fine, dunque, è l’auspicata non introduzione della causa, risolta preventivamente innanzi all’organo apposito, in via stragiudiziale. Ciò induce a ritenere che la riconvenzionale c.d. non eccentrica non sia sottoposta alla condizione della mediazione obbligatoria. La mediazione è stata già esperita senza esito positivo, prima del processo o nel termine concesso dal giudice, dall’attore: onde la condizione di procedibilità è soddisfatta e la lite pende ormai innanzi ad un giudice, che ne resta investito. La mediazione obbligatoria si collega non alla domanda sic et simpliciter, ma al processo, che ormai è pendente, onde, essendo la causa insorta, la funzione dell’istituto viene meno, non avendo avuto l’effetto di prevenzione per la instaurazione del processo: in quanto essa si collega alla causa, non alla domanda come tale, in funzione deflattiva del processo. Pertanto, una volta che la domanda principale sia stata regolarmente proposta dopo che la mediazione abbia già fallito l’obiettivo, una nuova mediazione obbligatoria relativa alla domanda riconvenzionale – pur volendo trascurare ogni previsione sulle sue possibilità di successo, che non rilevano a questi fini interpretativi – non realizzerebbe, in ogni caso, il fine di operare un «filtro» al processo innanzi ad un organo della giurisdizione. Il giudice è già investito della controversia introdotta dall’attore, di cui non verrebbe ormai spogliato, neppure se il tentativo sulla domanda del convenuto avesse esito positivo, dovendo il processo proseguire per la decisione sulla domanda principale e, dunque, al più, con una mera “riduzione” del suo oggetto. Posto che l’istituto ha esclusive finalità di economia processuale, nel senso di evitare il proliferare di cause iscritte innanzi all’organo giudiziario, imporre un successivo, o più successivi ad ogni ulteriore domanda proposta nel giudizio, tentativi obbligatori di conciliazione, nel contempo differendo la trattazione della causa per mesi ad ogni nuova domanda proposta in giudizio, è un effetto eccessivo non voluto dalla norma rispetto allo scopo deflattivo perseguito” (Cass. Sezioni Unite 3452/2024 par. 3.2).*

La valutazione della riconvenzionale spiegata dalla resistente come “non eccentrica”, bensì come strettamente connessa alla domanda principale - essendo la domanda principale volta a far valere l’inadempimento di un contratto di locazione, inadempimento che, nella prospettazione posta dal resistente alla base della riconvenzionale, invece, sarebbe stato causato da uno squilibrio sinallagmatico del contratto stesso imputabile al locatore, allo stesso modo in cui lo sarebbero i danni

patiti dal minore – depone, altresì, in senso ostativo all'accoglimento dell'ulteriore eccezione di improcedibilità avanzata dalla resistente, laddove ha lamentato l'inammissibilità della domanda riconvenzionale in quanto non dipendente dal titolo dedotto in giudizio e non circostanziata ex art. 167, comma 2, c.p.c..

Ancora in via preliminare, va rilevata la tardività della costituzione del garante CP_2, costituitosi a soli due giorni dall'udienza fissata per il 15 giugno 2022, il quale, dunque, andrà incontro alle preclusioni di cui all'art. 416, secondo comma, cod. proc. civ., che comunque ha ad oggetto le sole eccezioni in senso proprio e non si estende alle eccezioni improprie ed alle mere difese, ossia alle deduzioni volte alla contestazione dei fatti costitutivi e giustificativi allegati dalla controparte a sostegno della pretesa, le quali trovano la loro disciplina nel comma terzo dello stesso art. 416, la cui disposizione, malgrado il fatto che dette deduzioni non vengano proposte nella memoria di costituzione, non commina comunque la sanzione della decadenza (Cass. 21073/2007). Tali considerazioni comportano la necessità di esaminare anche le eccezioni di improcedibilità/inammissibilità avanzate dal CP_2 che, in ogni caso, si ritengono infondate, attesa la sussistenza di un litisconsorzio facoltativo derivante dall'accessorietà dell'obbligazione fideiussoria, nonché la validità del rapporto fideiussorio, stante l'evidente collegamento della garanzia al pagamento dei canoni di locazione predeterminati nel contratto. Invero, al riguardo si ritiene di aderire alla giurisprudenza di legittimità che ha evidenziato la validità di tale tipologia di fideiussione allorquando *“all'interno della lex contractus, sussistono una serie di indici certi e non opinabili mediante i quali è possibile precisare esattamente la prestazione dedotta in obbligazione. E così nell'oggetto della fideiussione omnibus, sono presenti indici di determinabilità dell'impegno assunto dal fideiussore, attraverso il riferimento al contenuto del contratto principale (Cass. 19 marzo 1993, n. 3291; Cass. 18 marzo 1991, n. 2890; Cass. 20 luglio 1989, n. 3385- 6- 7- 8; Cass. 18 luglio 1989, n. 3362; Cass. 31 agosto 1984, n. 4738). E per mezzo di tali indici il terzo promittente, allorché si impegna nei confronti del creditore può rendersi conto dell'importo complessivo dell'esposizione debitoria. Nella fattispecie per cui è causa i canoni del contratto di locazione erano predeterminati e l'oggetto del contratto di garanzia era di conseguenza determinabile per relationem con riferimento al negozio principale” (Cass. 1.7.1998, n. 6414)”* (Cass. 3525/2009).

Nel merito, è opportuno premettere che il locatore per ottenere la risoluzione contrattuale è onerato esclusivamente della prova della fonte legale o negoziale del suo diritto, dovendosi limitare alla mera allegazione dell'inadempimento del conduttore, che a sua volta sarà onerato di provare l'adempimento integrante fatto estintivo dell'altrui pretesa (già Sezioni Unite 13533/2001).

Nel caso di specie parte locatrice ha debitamente prodotto il contratto di locazione ed ha allegato l'inadempimento del conduttore a partire dal mese di giugno 2021 all'attualità. Tale circostanza non

è stata specificamente contestata nella sua materialità da parte del conduttore per cui si ritiene pacifica la mancata corresponsione dei canoni di locazione per i mesi dal giugno 2021 al settembre 2024, dunque per 40 mensilità di canone non corrisposte, per un totale di euro 22.800,00 (570,00 x 40).

In relazione alle conclusioni rassegnate dalla ricorrente con la quale ha chiesto la condanna al pagamento di un ulteriore importo a titolo di oneri condominiali e canoni acqua, anch'essi non contestati, per un totale di euro 3.326,00 (composti da oneri condominiali, per euro 2712,00, e dei canoni acqua, per euro 614,00) si deve rilevare la mancata allegazione dei pagamenti effettuati/anticipati dalla ricorrente, nonché la mancata produzione finanche di alcuna nota dell'amministratore di Condominio successiva a quella del 17.12.2021, ove viene indicata una debenza totale di euro 1.509.00. Tuttavia, anche tale produzione non vale ad assolvere all'onere della prova richiesto laddove in essa manca la specifica delle singole voci degli oneri condominiali dovuti, necessaria al fine di valutare la spettanza degli stessi al conduttore o al locatore in ossequio alla disciplina di cui all'art. 9 della l. 392/1978, inderogabile in senso peggiorativo per il conduttore.

Sulla scorta di tali considerazioni, nulla può essere riconosciuto alla parte ricorrente a titolo di oneri condominiali e di canoni acqua, mentre devono essere riconosciuti euro 22.800,00 a titolo di canoni di locazione scaduti e non corrisposti. Tale importo fonda ampiamente il presupposto per la declaratoria di risoluzione del contratto imputabile all'inadempimento del conduttore che, in ogni caso, anche se si volesse aderire alla ricostruzione da lui offerta in ordine alla parziale inagibilità dell'immobile e alla conseguente non debenza di parte del canone e del diritto alla restituzione di quanto versato in eccedenza, comunque non giustificerebbe l'interruzione totale del pagamento dei canoni locatizi per oltre 3 anni com'è pacificamente avvenuto.

Circa la domanda riconvenzionale - con la quale il conduttore ha richiesto la risoluzione del contratto di locazione ex artt. 1575, 1576, 1578 e 1581 c.c. per esclusiva colpa del locatore e il conseguente diritto alla riduzione del canone del 30%, con il riconoscimento del diritto a vedersi restituito quanto corrisposto in eccedenza, dal 2014 (data di inizio del contratto) o, in subordine, dal 2021 all'attualità, oltre che i danni alla salute patiti dal figlio minore *Per_1*, ascrivibili alle infiltrazioni e ai fenomeni di muffe insistenti nella sua stanza da letto - è bene evidenziare sin da subito che dall'esame della perizia tecnica a firma dell'architetto *Per_4* è stata accertata la sussistenza e l'entità dei danni lamentati, atteso che *“internamente all'alloggio Pt_1 ono in corso ormai da diversi anni (così come si legge anche dai documenti depositati in atti) dei fenomeni infiltrativi che hanno portato ad avere un degrado chimico fisico dei luoghi rispettivamente cucina, bagno e stanza da letto ragazzi. Tale degrado è rappresentato dalla formazione di muffa, efflorescenze, pitting, esfoliazione alterazione cromatica ed in alcuni punti anche il distacco dell'intonaco dal supporto originario”*. Sempre dalla lettura della perizia è emersa, altresì, l'ascrivibilità di tali danni (infiltrazioni) alla

responsabilità del Condominio e dei proprietari delle porzioni di lastrico solare, per cui è pacificamente esclusa la responsabilità del locatore *Pt_1* Invero, va a tal riguardo osservato che non è revocabile in dubbio che il locatore debba effettuare le riparazioni a prescindere da ogni sua colpa, ricollegandosi l'obbligo all'obiettivo verificarsi del deterioramento che, diminuendo il godimento della cosa, squilibra le reciproche prestazioni: la godibilità deve restare ferma nei termini pattuiti. Invero, l'obbligo di manutenzione ricadente sul locatore si fonda sulla necessità di garantire la persistenza di un rapporto proporzionale tra il valore del godimento assicurato al conduttore e il canone pagato al locatore: in mancanza dell'assolvimento di tale obbligazione il conduttore alla fine del rapporto di locazione ben spesso si troverebbe a dover pagare un canone sproporzionato per il deperimento fisico del bene locato (il più delle volte derivante dal decorso del tempo) rispetto alla qualità del godimento ritraibile dal bene medesimo. In siffatta situazione non rileva quale sia l'antecedente causale dell'evento dannoso, che può essere riconducibile tanto al fatto del locatore quanto al caso fortuito o al comportamento del terzo: orbene, anche se debba escludersi ogni colpa del locatore, egli sarà tenuto ad effettuare le riparazioni del cespite locato, ma evidentemente non a rispondere dei danni strettamente derivanti dal guasto (dei quali sarà, invece, responsabile solo nel caso di suo diretto contributo causale, colposo e/o doloso). Pertanto, in linea generale, in presenza di fatti che determinano la limitazione del godimento della cosa locata, il locatore è obbligato ex art. 1576 c.c. a rimuovere l'inconveniente, salvo il suo diritto di rivalersi sul terzo ove la causa dei lamentati danni sia ad esso imputabile (Cass. 27 febbraio 1962, n. 379; Cass. 9 settembre 1953, n. 3004). Peraltro, quanto sin qui osservato si attaglia solo agli interventi riparatori da effettuare sulla singola unità immobiliare oggetto di locazione e sempre che utili di per sé stessi al ripristino del pieno godimento del bene locato, non potendosi per esempio pretendere dal locatore, anche in applicazione del generale principio di buona fede nell'esecuzione del contratto ex art. 1375 cc, una ritinteggiatura o comunque un intervento manutentivo non risolutivo, laddove la causale delle infiltrazioni verificatesi nel medesimo non sia stata ancora eliminata dal diretto responsabile (nel caso di specie *CP_4* e i proprietari delle porzioni del lastrico solare) con la conseguente possibilità di reiterazione delle prime.

Nessun obbligo quanto al facere può pertanto ritenersi a carico del locatore nel caso di opere di competenza del terzo (salvo che il locatore sia l'unico proprietario dell'edificio dato in locazione a più inquilini, caso risolto dalla Cass. 15372/2010). Occorre, peraltro, rammentare che il conduttore gode di autonoma legittimazione ad esperire verso il terzo le azioni extracontrattuali più opportune, dovendosi dunque escludere che egli si trovi privo di strumenti legali a tutela del suo diritto, anzi, secondo il prevalente orientamento di legittimità, se il danno proviene da un terzo, si verte in tema di molestia di fatto ed il conduttore non è semplicemente facultato (come pure opina questo Tribunale

potendo agire anche contro il locatore, sia pure nei limiti sopra specificati), ma deve proporre l'azione di responsabilità ex art. 1585, comma 2 c.c., nei confronti dell'autore del danno (sul punto, fra le altre, Cass. n. 12089/1990, Cass. n. 11514/2008; Cass. n. 23447/2014).

Da quanto detto, accertata la responsabilità di terzi e la inesigibilità di interventi riparatori in quanto non risolutivi, emerge l'insussistenza di qualsivoglia responsabilità del locatore e di conseguenza della ricorrente per i danni genericamente lamentati alla sua persona e per quelli lamentati al minore

Persona_3 .

A questo punto occorre verificare, comunque, la possibilità per la parte conduttrice di ricondurre il rapporto ad uno stato di parità sotto il profilo del sinallagma contrattuale.

Al riguardo, va chiarito, in via generale, che in una situazione del genere il conduttore è legittimato, ex artt. 1578 e 1581 c.c., a domandare la risoluzione del contratto, ovvero la riduzione del corrispettivo pattuito, così come il locatore, subita la risoluzione ovvero la riduzione, è legittimato ad agire in giudizio nei confronti del terzo responsabile del danno, ex art. 2043 c.c. (cfr. Cass. 2530/2006); parimenti, poiché ciò che si può far valere in via di azione può essere fatto valere mediante eccezione, non è da escludere la possibilità per il conduttore, convenuto in giudizio per la risoluzione del contratto per inadempimento dell'obbligo di pagare il canone, di eccepire l'inadempimento, anche parziale, del locatore, che non ha rispettato l'obbligo di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto (cfr. Cass. 3991/2004). In questo caso il conduttore, in applicazione del principio di buona fede nello svolgimento del contratto è legittimato ad eccepire *“non il diritto a restare nella cosa locata senza pagare alcun canone sino alla naturale conclusione del contratto ed in attesa del ripristino del rapporto, ma certamente il diritto ad ottenere una riduzione del canone, che tenga conto della riduzione delle utilità che il conduttore si trova a ritrarre dalla detenzione del bene in una condizione in cui ne è ostacolato il pieno godimento contrattuale da parte sua (artt. 1464 e 1584 cod. civ.)”* (cfr. Cass. 3991/2004).

Anche la Suprema Corte nella citata sentenza (Cass. 3991/2004) richiede, però, che vi sia pur sempre un profilo di colpa del locatore, al fine di consentire al conduttore di servirsi dell'eccezione di inadempimento di cui all'art. 1460 c.c.. Si legge in sentenza che *“l'eccezione di inadempimento può essere opposta dal conduttore solo in presenza di un inadempimento dipendente da colpa, anche se non totale (Cass. 7 marzo 2001 n. 3341)”*.

E, cioè, appare ormai da riconoscere la possibilità per il conduttore di ottenere la riduzione del canone – anche in via d'eccezione – per il caso in cui vi sia un inadempimento colposo del locatore della propria obbligazione (di mantenere la cosa in condizioni tali da servire all'uso convenuto), come già da tempo affermato dalla Suprema Corte (Cass. 3341/2001, secondo cui *“L'exceptio non rite adimpleti contractus, di cui all'art. 1460 c.c., postula la proporzionalità tra i rispettivi*

inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, ma in relazione alla oggettiva proporzione degli inadempimenti stessi, riguardata con riferimento all'intero equilibrio del contratto ed alla buona fede; ne consegue che il conduttore, qualora abbia continuato a godere dell'immobile, per quanto lo stesso presentasse vizi, non può sospendere l'intera sua prestazione consistente nel pagamento del canone di locazione, perché così mancherebbe la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, potendo giustificarsi soltanto una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento, applicandosi, per analogia, i principi dettati dall'art. 1584 c.c.”).

Si sottolinea come il contesto in cui si muove il diritto vivente sia proteso a valorizzare “l'autogestione dei giuridici conflitti attinenti a diritti disponibili direttamente da parte dei soggetti interessati, così che questi ritornino, autonomamente dall'intervento pubblico, ad una situazione stabile e non più contenziosa: l'autotutela sostanziale o comunque stragiudiziale viene infatti a rendere extrema ratio la tutela alternativa, ovvero quella giurisdizionale (c.d. degiurisdizionalizzazione), così contribuendo i litigatores - in adempimento dei doveri di solidarietà di cui all'art. 2 Cost. - all'efficienza della giurisdizione quando è realmente necessaria, vale a dire alla celebrazione del giusto processo in ragionevole durata temporale. Dunque, deve riconoscersi al conduttore nel contratto locatizio la completa utilizzabilità dell'art. 1460, senza automatica necessità, per legittimarla, di adire il giudice ai sensi dell'art. 1578. Questa è, invero, l'unica interpretazione corretta, nell'odierno contesto ordinamentale, dell'autotutela che l'art. 1460 conferisce al conduttore in caso di inadempimento del locatore, autotutela non atrofizzabile dalla tipicità del contratto, in quanto in ultima analisi - consistente sempre nell'applicazione della buona fede oggettiva nell'esecuzione contrattuale” (così Cass. 16917/2019).

Le perplessità permangono nell'ipotesi in cui non sia ravvisabile un profilo di “colpa” del locatore, in quanto risulti accertato che il mancato parziale utilizzo della cosa deriva non dalla condotta dello stesso, bensì sia da ascrivere a responsabilità di terzi soggetti, proprio come nella fattispecie in esame, nella quale è risultato accertato dalla CTU allegata agli atti che le infiltrazioni derivano da bene di proprietà condominiale e di altri soggetti terzi al rapporto contrattuale (proprietari dei lastrici solari) adiacente l'immobile oggetto del contratto di locazione.

È pacifico, del resto, in giurisprudenza il principio per il quale, anche al fine di ritenere legittimo il rifiuto di adempiere, a norma dell'art. 1460 c.c., “la valutazione della colpa dell'inadempimento ha carattere unitario, dovendo lo stesso addebitarsi esclusivamente a quel contraente che, con il proprio comportamento prevalente, abbia alterato il nesso di interdipendenza che lega le obbligazioni assunte mediante il contratto e perciò dato causa al giustificato inadempimento dell'altra parte” (cfr. Cass. 3455/2020). Sarebbe necessario, quindi, per ritenere il conduttore legittimato a sospendere il

pagamento del canone, in una ipotesi siffatta, che la condotta del locatore sia stata tale da porsi come causa esclusiva dell'impossibilità, anche solo parziale, di utilizzo del bene.

A chi scrive, invero, sembra ricorrere più verosimilmente in ipotesi del genere la fattispecie di cui all'art. 1464 c.c., secondo cui quando la prestazione di una parte (in questo caso il locatore) è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta e può anche recedere dal contratto, qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale. Ebbene, accertato che la causa della parziale inutilizzabilità del bene non sia riconducibile al locatore, bensì ad un terzo, nell'ambito del rapporto contrattuale di locazione tale evento si atteggia inevitabilmente come una ipotesi di impossibilità parziale per il locatore di mettere a disposizione l'immobile locato al conduttore, il quale, anche in via d'eccezione, può richiedere la riduzione della propria prestazione corrispondente, cioè la riduzione del canone. Tutto ciò, ovviamente, nel pieno rispetto del principio di buona fede, che andrà in concreto di volta in volta commisurato al tipo di evento che di fatto riduce l'utilizzabilità del bene, nel senso che dovrà comunque trattarsi di una riduzione del canone rigorosamente proporzionata al vizio effettivamente lamentato e verificatosi.

Del resto, tutta la disciplina delle locazioni (cfr. art. 1584 c.c.) è caratterizzata dal principio della riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento del bene ed il criterio della buona fede oggettiva consente con tutta evidenza la riduzione del canone se proporzionata sinallagmaticamente alla impossibilità sopravvenuta verificatasi circa la prestazione del locatore.

Spetta, quindi, alle parti e al giudice la verifica in concreto del rispetto del parametro della buona fede oggettiva da parte del conduttore che ha inteso sospendere, anche solo in parte, il pagamento del canone e che si sia trattato di una sospensione proporzionata rispetto all'impossibilità sopravvenuta della prestazione del locatore, dovuta alla condotta del terzo. Nel caso di specie, come evidenziato in precedenza, la sospensione totale del pagamento dei canoni di locazione a partire dal giugno 2021 non trova giustificazione in un ridotto godimento che la stessa parte resistente/ricorrente in riconvenzionale quantifica nella misura del 30%; parte resistente per non vedersi imputare la risoluzione del contratto avrebbe potuto procedere, semmai, ad una parziale autoriduzione del canone proporzionata al ridotto godimento lamentato.

Resta, comunque, accertato il diritto di parte conduttrice di vedersi riconoscere una riduzione del canone che si ritiene equamente determinata - in forza anche delle relazioni tecniche sia del CTU *Per_4* che dell'architetto *Pt_2*, commissionata dal Condominio (allegata alla comparsa di costituzione del resistente), che hanno evidenziato la gravità del fenomeno infiltrativo e che lo hanno circostanziato al bagno, alla cucina e alla camera da letto del minore - nella misura, già individuata dalla parte resistente, del 30%, corrispondente al ridotto godimento dell'immobile a far data dal

13.10.2017. Invero, tale data è individuata dall'amministratore del Condominio, dott. CP_5 [...], nella missiva inviata alla ricorrente Parte_1 (datata 25.06.2021), quale data nella quale venne affrontata la questione delle infiltrazioni all'appartamento condotto in locazione dal sig. Per_3. Tale circostanza sembra trovare riscontro nelle dichiarazioni rese dai testi, Tes_1 [...], il quale nel confermare il primo capitolo ha dichiarato che lo CP_1 si è lamentato tanto che sono state fatte varie assemblee condominiali di cui le ultime nella primavera del 2022, e della teste Testimone_2, sorella del resistente, la quale ha confermato di aver accompagnato più volte il fratello presso il proprietario a Via [redacted] per rappresentare la situazione. Era verso gennaio e febbraio 2018 che già si sono verificate le prime infiltrazioni, poi dopo un paio d'anni sono peggiorate gravemente.

Il tenore di queste ultime dichiarazioni, provenienti dalla sorella del resistente, la quale appare particolarmente credibile, in particolare rispetto alla prova di fatti sfavorevoli per il conduttore, racconta di un fenomeno infiltrativo in fieri con un progressivo aggravamento esitato nella situazione descritta dal CTU Per_4 e rispetto alla quale si è ritenuto equo il riconoscimento di un ridotto godimento nella misura del 30% da riferirsi, però, alla condizione attuale, ovvero quella di massima gravità; così che appare equo calcolare un ridotto godimento nella misura media del 15% per i mesi che vanno dall'ottobre 2017 - data dell'assemblea dove per la prima volta si è preso in carico il fenomeno infiltrativo e data dalla quale si può presumere con ragionevole certezza la conoscenza di suddette problematiche anche da parte del locatore Pt_1 condomino tenuto alla partecipazione alle assemblee condominiali e destinatario dei resoconti di queste ultime – al gennaio del 2020, data individuata in due anni dopo il periodo in cui la teste Testimone_2 ha dichiarato di aver accompagnato il fratello a notiziare il locatore di suddette problematiche.

Per tutte le argomentazioni di cui sopra la ricorrente/resistente in riconvenzionale, Parte_1 è tenuta alla restituzione di 85,50 euro (15% del canone di locazione di 570,00 euro) per i mesi dall'ottobre 2017 al gennaio 2020 (escluso), per un totale di euro 2.308,50 (85,50 x 27 mensilità), oltre alla riduzione di quanto tenuto a corrispondere in eccedenza, per euro 171,00 per i mesi dal gennaio 2020 all'attualità, per un totale di euro 9.747,00 (171,00 x 57 mesi).

Tutti questi importi - sia a titolo di restituzione di quanto corrisposto in eccedenza dall'ottobre 2017 al giugno 2021, sia a titolo di riduzione del canone non corrisposto dal giugno all'attualità - vanno sottratti da quanto dovuto dallo CP_1 in accoglimento della domanda principale di risoluzione per inadempimento, per cui dai 22.800,00 euro dovuti dallo CP_1 in solido con il suo fideiussore CP_2 vanno sottratti euro 12.055,50 (2.308,50 + 9.747,00), così che, a seguito di tale compensazione impropria, residua una debenza di euro 10.744,50.

In conclusione, deve essere dichiarata la risoluzione per inadempimento dei conduttori del contratto di locazione stipulato il 15.07.2014 e *CP_1* e *Controparte_3* devono essere condannati al rilascio dell'immobile e, tenendo conto, da un lato, della gravità dell'inadempimento e, dall'altro, delle esigenze abitative dei conduttori, va concesso il termine di quattro mesi per il rilascio, al fine di consentirgli il reperimento sul mercato di un immobile adeguato alle proprie esigenze.

I conduttori devono, altresì, essere condannati al pagamento, in solido con il fideiussore *CP_2* [...] in favore di *Parte_1* della somma di euro 10.744,50, come risultante dalla differenza tra quanto da loro dovuto a titolo di canoni scaduti e non corrisposti e quanto vantato dagli stessi come credito nei confronti della locatrice, in accoglimento della spiegata domanda riconvenzionale. Al contempo, vanno rigettate le domande risarcitorie, tra l'altro generiche, proposte in via riconvenzionale dallo *CP_1* per i danni asseritamente subiti dallo stesso e dal minore *Per_1* [...] atteso che, nel caso di specie, si è accertata l'assenza di colpa da parte della locatrice rispetto al verificarsi del fenomeno infiltrativo dal quale, nella prospettazione del ricorrente in riconvenzionale, sarebbero derivati.

Riguardo il governo delle spese di lite, a fronte della parziale soccombenza reciproca, si ritiene equo compensare le spese per la metà, seguendo, invece, per il restante 50% il criterio della soccombenza, individuando lo scaglione di riferimento in base al decisum e tenendo conto dell'effettivo tenore delle difese espletate, così che si ritiene equo attestarsi sui valori medi previsti per lo scaglione di riferimento.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, in composizione monocratica, definitivamente pronunziando nel giudizio promosso da *Parte_1* nei confronti di *CP_1*, *Controparte_3* e *CP_2* [...] ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) accoglie la domanda principale di risoluzione per inadempimento dei conduttori del contratto di locazione stipulato il 15.07.2014 e, per l'effetto, condanna i conduttori *CP_1* e *Controparte_3* al rilascio dell'immobile, libero da persone e cose, fissando per l'esecuzione la data del 24 gennaio 2025;
- 2) rigetta la domanda di risoluzione del contratto ex artt. 1575, 1576, 1578 e 1581 c.c., proposta in via riconvenzionale dal locatore/resistente;
- 3) accoglie parzialmente la domanda riconvenzionale di riduzione del canone e di restituzione della parte di canone versata in eccedenza, proposta da parte resistente e, per effetto di compensazione impropria con quanto vantato dalla ricorrente per canoni di locazione non corrisposti, condanna *CP_1* e *Controparte_3*, in solido con *CP_2*

al pagamento di euro 10.744,50 in favore della ricorrente, *Parte_1* oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

- 4) rigetta la domanda principale in relazione agli oneri condominiali e ai canoni per l'acqua;
- 5) rigetta le domande risarcitorie, proposte in via riconvenzionale dallo *CP_1* per i danni asseritamente subiti dallo stesso e dal minore *Persona_1*
- 6) condanna *CP_1* e *Controparte_3*, in solido con *CP_2* a pagare le spese di giudizio in favore di *Parte_1* liquidandole in euro 200,00 per spese ed euro 2.600,00 a titolo di compenso professionale, oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, IVA e C.P.A. come per legge, somma così già compensata per la metà.

Così deciso in Napoli 24 settembre 2024.

Il giudice

dott. Enrico Ardituro