

Sentenza n. 416/2025 pubbl. il 07/04/2025
RG n. 3371/2023
Repert. n. 665/2025 del 07/04/2025
Sentenza n. cronol. 625/2025 del 07/04/2025

N. R.G. 3371/2023



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
CONVALIDE DI SFRATTO CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 3371/2023

tra

D.A.

ATTORE/I

e

C.G.

G.G..

CONVENUTO/I

Oggi 3 aprile 2025

Il Giudice dott.ssa Anna M. Bertucci Bellafante

- Lette le note scritte ex art 127 ter c.p.c. in sostituzione dell'odierna udienza, depositate da:
 - Avv. C.P., difensore e procuratore speciale di D.A.;
 - Avv. C.E.I. e avv. P.N., difensori e procuratori speciali di C.G. e G.G.

Pronuncia ex art. 429 c.p.c., dandone lettura, la seguente



Sentenza n. 416/2025 pubbl. il 07/04/2025

RG n. 3371/2023

Repert. n. 665/2025 del 07/04/2025

Sentenza n. cronol. 625/2025 del 07/04/2025

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n.3371/2023 R.G., vertente

TRA

D.A., (C.F. ...) rappresentata e difesa dall'Avv. C.P.

RICORRENTE-INTIMANTE

E

G.G. (C.F.: ...) e C.G. (C.F.: ...) rappresentati e difesi dagli Avv.ti C.E.I. e P.N.

RESISTENTI-INTIMATI

CONCLUSIONI

Come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Preliminarmente, deve precisarsi che il presente procedimento veniva instaurato con atto di citazione per mezzo del quale la D.A. intimava lo sfratto per morosità nei confronti di G.G. e C.G., con riferimento al contratto di locazione sottoscritto in data 30.12.2008 dell'immobile sito in ..., alla Via

Nelle proprie premesse, l'intimante chiedeva di dare atto della morosità dei conduttori e, per l'effetto, dichiarare risolto del contratto *de quo* in forza della clausola risolutiva espressa in esso contenuta con riconsegna dello stesso libero da persone e cose.

Infine, condannare gli stessi dell'importo dovuto per i canoni di locazione scaduti e non pagati, pari ad Euro 300,00 mensili (per un totale complessivo di Euro 3.900,00), oltre interessi e spese legali.

All'uopo veniva trascritto l'art.2 del contratto, nel quale si legge che i conduttori non avrebbero potuto per nessuna ragione ritardare il pagamento dei canoni, così come non avrebbero potuto avanzare alcuna pretesa o far valere eccezione alcuna, se non dopo aver provveduto al pagamento di tutte le rate eventualmente scadute, e che decorsi venti giorni dalla predetta scadenza, il mancato pagamento del



canone o degli oneri accessori avrebbe costituito motivo di risoluzione del presente contratto a norma dell'art. 1455 c.c.

E, ancora, all'art. 12 veniva stabilito che l'inadempienza da parte dei conduttori a uno dei patti contenuti nel contratto, avrebbe comportato *ipso jure*, la sua risoluzione di diritto, con obbligo per i conduttori all'immediata riconsegna dell'immobile, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno.

Si opponevano gli intimati, dopo aver lasciato l'immobile in data 2.2.24, contraddicendo e contestando le avverse eccezioni. Ribadivano che la risoluzione del contratto era da ascrivere ad esclusivo inadempimento della locatrice per le motivazioni esposte nella propria opposizione.

Concludevano per il rigetto delle pretese di controparte e condanna della stessa al pagamento delle spese legali.

Veniva espletata la fase istruttoria. All'esito la causa veniva decisa.

Passando al merito si osserva quanto segue.

Principalmente, i conduttori eccepivano che i canoni contestati non erano stati corrisposti a seguito dei disagi, creatisi in occasione dell'esecuzione dei lavori di cui al superbonus.

Invero, sebbene la locatrice aveva loro concesso un abbuono per i canoni di marzo, aprile e maggio 2022, gli stessi non provvedevano a versare le mensilità di giugno, luglio ed agosto 2022 (€.900,00), di marzo, aprile, giugno, luglio 2023 (€.1200,00, di cui all'intimazione), nonché quelli successivi di agosto, settembre, ottobre, novembre, dicembre 2023 e gennaio 2024 (fino al rilascio avvenuto in data 2.2.2024). A sostegno delle proprie doglianze, gli intimati rappresentavano che la locatrice risultava inadempiente agli obblighi di manutenzione straordinaria dell'immobile locato, tanto da non garantire il godimento dello stesso secondo le previsioni contrattuali.

Su tale circostanza veniva espletata l'istruttoria con i testi indicati dalle parti e di particolare rilievo appaiono le deposizioni rese dal direttore dei lavori Ing. B.B., dal progettista Geom. P., dall'elettricista F.T. ed dall'idraulico S.D.C., i quali hanno eseguito direttamente i lavori in questione e tutti hanno



confermato che, nel mese di maggio 2022, i lavori interni all'immobile erano ultimati e che lo stesso era fruibile.

Gli stessi confermavano le foto in atti e specificavano che veniva apposto il boiler elettrico provvisorio per l'acqua calda in cucina e che a fine del 2022/inizio 23 erano terminati tutti i lavori.

Anche i testi degli opposenti confermavano le foto di controparte. Tuttavia, le loro dichiarazioni appaiono generiche e vaghe, senza specificazioni che permettano di sottolineare problematiche rilevanti. Infatti, i riferimenti vengono fatti a dei "buchi" sui muri, sulle tapparelle che non funzionavano, la mancanza della cabina doccia e di alcuni stipiti.

Anche il teste M.E. riferiva che andava a casa dei conduttori – suoi amici – per fare "piccoli lavori".

Tale genericità delle contestazioni sollevate dagli opposenti non sembrano determinare l'assoluta impossibilità di usufruire l'immobile.

Tale conclusione è ulteriormente avvalorata dal fatto che mai alcuna contestazione veniva avanzata alla locatrice e che – comunque – l'immobile veniva occupato fino a tutto il mese di gennaio 24.

Sembra alquanto inverosimile aver potuto continuare a condurre l'immobile per tutto il periodo contestato, se davvero ci fossero state situazioni tali di disagio, come sostenuto dagli opposenti.

La locatrice abbonava tre mensilità per i reali disagi avvenuti nel periodo dei lavori eseguiti.

Di contro, deve considerarsi illegittima la sospensione del pagamento del canone da parte dei conduttori, atteso che non veniva completamente a mancare la prestazione del locatore.

Per completezza, la Corte Suprema ha evidenziato che, in tema di locazione di immobili, il conduttore può sollevare l'eccezione di inadempimento, ai sensi dell'art. 1460 c.c., non solo quando venga completamente a mancare la prestazione del locatore, ma anche nell'ipotesi di suo inesatto inadempimento, tale da non escludere ogni possibilità di godimento dell'immobile, purché la sospensione del pagamento del canone appaia giustificata, in ossequio all'obbligo di comportarsi secondo buona fede, dall'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, avuto riguardo all'incidenza della condotta della



Sentenza n. 416/2025 pubbl. il 07/04/2025
RG n. 3371/2023
Repert. n. 665/2025 del 07/04/2025
Sentenza n. cronol. 625/2025 del 07/04/2025

parte inadempiente sull'equilibrio sinallagmatico del contratto, in rapporto all'interesse della controparte (Cfr.: **Corte Cass. Sentenza n.20322/2019, n.12103/2020 e n.2154/2021**).

Anche diverse pronunce di merito (**Trib. Roma sez. VI, 16 aprile 2019, n. 8640; Trib. Roma sez. VI, 4 novembre 2019, n. 21328; Trib. Roma sez. VI, 4 giugno 2019, n. 11862; Trib. Cagliari, 31 maggio 2018, n. 1601; Trib. Pisa, 3 maggio 2017, n. 529**) hanno evidenziato che l'art. 1460 c.c. si fonda su due presupposti: l'esistenza dell'inadempimento anche dell'altra parte e la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, in relazione alla situazione oggettiva.

Ne consegue che se il conduttore abbia continuato a godere dell'immobile locato, pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione del pagamento del canone da parte sua, perché tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore.

In tale ottica, i vizi della cosa locata non danno facoltà al conduttore di autoridurre il canone.

Ciò che è consentito al conduttore è solo di chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo, devolvendo al giudice il potere di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti.

Infatti, non può consentirsi allo stesso l'arbitraria riduzione del canone perché una tale condotta determinerebbe il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio.

Alla luce dei su esposti principi, si ritiene che al caso di specie sia applicabile l'orientamento (Cfr.: **Corte Cass. n.4913/2018; n.7636/2016**), secondo cui la sospensione unilaterale del pagamento dei canoni di locazione costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore che altera il sinallagma contrattuale. Ciò determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti e per tale motivo si configura un inadempimento colpevole all'obbligo di adempiere esattamente e puntualmente al contratto stipulato ovvero all'obbligazione principale del conduttore.

Infatti, nel caso in questione, i conduttori eccepiscono il mancato completamento di alcune rifiniture (cabina doccia, stipiti, buchi nel muro) che non impediscono la fruibilità dell'immobile. Non si è raggiunta la prova sufficiente a dimostrare anche una inagibilità parziale dell'appartamento.



Sentenza n. 416/2025 pubbl. il 07/04/2025

RG n. 3371/2023

Repert. n. 665/2025 del 07/04/2025

Sentenza n. cronol. 625/2025 del 07/04/2025

Ne consegue che tale stato di fatto non giustifica i conduttori a venir meno alla loro obbligazione: pagamento del canone convenuto (art.1578 c.c.) perché – come già specificato - essi risulta aver continuato a godere dell'immobile, per quanto lo stesso potesse presentare vizi.

In guisa che l'opposizione risulta infondata e, pertanto, la stessa dovrà essere necessariamente disattesa alla luce delle argomentazioni che precedono con condanna al pagamento degli oppositori della somma di Euro 3.900,00, relativa ai mancati pagamenti dei canoni non versati, oltre interessi legali dalle singole morosità al saldo effettivo.

Spese come da dispositivo

PQM

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

- 1) Rigetta l'opposizione avanzata da G.G. e C.G. avverso l'intimazione di sfratto proposta da D.A. nei loro confronti;
- 2) Accerta e dichiara l'inadempimento contrattuale di G.G. e C.G. nei confronti di D.A. per morosità con riferimento all'immobile per uso abitazione, sito in ..., alla Via ...;
- 3) Condanna, per l'effetto, G.G. e C.G. al pagamento dei canoni richiesti pari ad Euro 3.900,00, oltre interessi legali maturati dalle singole scadenze al saldo, in favore di D.A.;
- 4) Condanna, altresì, G.G. e C.G. e al pagamento delle spese processuali che si liquidano in Euro 4.500,00, per compenso anche per la fase di convalida e di mediazione, oltre il rimborso forfettario del 15%, CPA e IVA, nonché Euro 321,04 per esborsi documentati.

Il GOP

Dr.ssa Bertucci

