



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
 SECONDA SEZIONE CIVILE
 REPUBBLICA ITALIANA
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENTENZA N. 845/22
 3055/16
 3655/22
 1313/22

Il Tribunale di Nocera Inferiore, in composizione monocratica, nella persona del Giudice Onorario, dott. _____, ha pronunciato all'udienza del 01 giugno 2022 e mediante la lettura del dispositivo, la presente

SENTENZA

nella causa civile n. 3055/2016 R.G. promossa da:

(cf _____), rapp.ta e difesa dall' avv. _____,
 elett.te dom.ti come in atti,

INTIMANTE / RICORRENTE

nei confronti di

_____, rapp.to e difeso dall' avv. _____,
 Luciano Coppola, elett.te dom.to come in atti,

INTIMATO / RESISTENTE

RAGIONI DI FATTO E MOTIVI DI DIRITTO

Il Giudice On.,

rilevato che il novellato art. 132 c.p.c. esonera dal redigere lo svolgimento del processo;

ritenuta la legittimità della motivazione c.d. *per relationem*, art. 118 disp. att. c.p.c. (cfr., ante riforma Cass. Civ. 3626/2007), la cui ammissibilità – così come quella delle forme di motivazione c.d. indiretta – risulta oramai definitivamente codificata, recettivo degli orientamenti giurisprudenziali innanzi indicati, anche con esclusivo riferimento a precedenti conformi, ossia mediante rinvio a contenuti specifici degli scritti difensivi o di altri atti di giudizio;

osservato che per consolidata giurisprudenza di legittimità, il giudice nel motivare "concisamente" la sentenza di cui all'art. 118 disp. att. del codice di rito, non è affatto tenuto ad esaminare specificamente ed analiticamente tutte le *questioni* sollevate dalle parti, ben potendosi egli limitare alla trattazione delle sole questioni – di fatto e di diritto – "rilevanti ai fini della decisione concretamente adottata";

ritenuto, in effetti, che le restanti questioni non trattate non andranno ritenute come "omesse" (per l'effetto dell'*error in procedendo*), ben potendo esse risultare semplicemente assorbite (ovvero superate) per l'incompatibilità logico-giuridica, con quanto concretamente ritenuto provato dal giudicante;

richiamato il contenuto assertivo dell'atto di intimazione di sfratto per morosità ad uso diverso, e successiva opposizione e resistenza dell'intimato, tale da

determinare il mutamento del rito con il deposito delle successive memorie versate in atti dai difensori costituiti;

OSSERVA

Con contratto di locazione registrato il 29.03.2012 all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno, Ufficio Territoriale di Pagani, la sig.ra [redacted] concedeva in locazione a uso commerciale (falegnameria), all'impresa individuale avente P.Iva [redacted] in persona del titolare sig. [redacted] ed ivi residente [redacted]

[redacted] - catasto fabbricati al foglio 10, particella 1767, categoria C/3, classe 1, consistenza 197 mq, con rendita catastale di euro 234,01.

Assunse l'intimante che il canone di locazione veniva pattuito in euro 7.200,00 annui per il primo anno e sino al 19.03.2013, per gli anni successivi, il canone annuale veniva pattuito in euro 8.400,00 pari ad euro 700,00 mensili. A seguito del mancato pagamento dei canoni di locazione dal 05.01.2016 al 05.03.2016, la sig.ra Petrosino, con atto notificato in data 03.05.2016, adiva l'intestato Tribunale di Nocera Inferiore intimando al sig. Coppola Raffaele il pagamento immediato della somma di euro 2.100,00.

Si costituiva il resistente, sig. [redacted] chiedendo il rigetto della domanda siccome comprovata la regolarità dei contestati pagamenti (cfr. copia di 11 assegni emessi a firma della sig.ra [redacted])

[redacted] della cifra di euro 8100 corrispondenti ad 11,58 mensilità da calcolarsi dal mese di Aprile 2015 al mese Marzo 2016, nonché, vaglia postale presso il domicilio della sig.ra [redacted] della somma di euro 1.000,00 a saldo del mese di Marzo al mese di Aprile 2016).

Il [redacted], inoltre, spiegava domanda riconvenzionale chiedendo:

- a) il risarcimento di tutti i danni patiti per effetto della comprovata mancata manutenzione straordinaria dell'immobile più volte sollecitata al locatore (cfr. alleg. in produzione consulenza e lett. racc. a/r);
- b) ordinarsi alla locatrice la effettuazione delle opere necessarie idonee a prevenire e porre fine ai comprovati fenomeni di infiltrazione di acqua all'interno dei locali locati (cfr. alleg. in produzione perizia), ovvero, la esecuzione della manutenzione straordinaria dell'immobile;
- c) ordinarsi una congrua riduzione del canone locatizio dalla data dell'evento ovvero dalla segnalazione dello stesso (maggio 2015), sino all'esecuzione delle opere o per il periodo ritenuto di giustizia con ripetizione delle somme corrisposte in eccedenza;
- d) con vittoria di spese di lite.

Con provvedimento del 13 maggio 2016, il Tribunale di Nocera Inferiore, rilevata l'opposizione (fondata su prova scritta), non convalidava lo sfratto, disponendo il mutamento del rito e concedendo alle parti i termini per il deposito di memorie integrative ex art. 426 cpc.



Il Giudice con il medesimo provvedimento assegnava, inoltre, alle parti termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione ex L. 98/2013 e fissava l'udienza di discussione per il giorno 07/10/2015.

Agli atti risulta avviata la procedura di mediazione che si concludeva con verbale negativo.

Il Giudice On. ammetteva ctu tecnica, all'esito della quale, veniva fissata l'udienza di discussione con termine fino a dieci giorni prima per il deposito di note conclusionali e, poi, a seguito di vari rinvii anche d'ufficio e per congiunta richiesta delle parti finalizzata ad un bonario componimento della vertenza, il Giudice On., all'udienza del 01 giugno 2022, dopo discussione dei difensori delle parti, contestualmente veniva data lettura del dispositivo e depositate le motivazioni della presente sentenza.

MOTIVI

La domanda di sfratto per morosità è infondata in fatto ed in diritto e va, pertanto, rigettata.

Ed invero, dalla documentazione versata in atti, costituita dalle contabili delle copie di 11 assegni emessi a firma della sig.ra _____ a, moglie del sig. _____ e, della cifra di euro 8.100,00 corrispondenti ad 11,58 mensilità da calcolarsi dal mese di Aprile 2015 al mese Marzo 2016, nonché, vaglia postale presso il domicilio della sig.ra _____ della somma di euro 1.000,00 a saldo del mese di Marzo al mese di Aprile 2016, il resistente, sig. _____, ha ampiamente provato il regolare pagamento dei canoni di locazione richiesti con la domanda di convalida di sfratto.

Dall'esame degli scritti e dei documenti versati in atti, quindi, balza evidente che non vi sia stata una inadempienza contrattuale così come prospettata nell'atto introduttivo, a prescindere dall'entità del canone mensile dovuto ed accertato, per effetto dell'opposizione e delle domande avanzate da parte intimata.

In buona sostanza, l'intimato, non può ritenersi debitore di alcunché, ne tanto meno moroso nel pagamento delle mensilità dovute, avendo provato e certificato con i citati assegni prodotti ed allegati agli atti, l'adempimento della propria obbligazione.

Del resto, tale circostanza è stata già verificata dal Tribunale il quale, con ordinanza resa in data 13/05/2016, ha rigettato l'istanza di convalida di sfratto. In definitiva, può agevolmente ritenersi che non sussiste alcun inadempimento, quale presupposto per il richiesto sfratto per morosità, per aver il resistente versato i canoni di locazione, così come documentalmente provato.

La domanda riconvenzionale di parte resistente è parzialmente fondata e pertanto va accolta per quanto di ragione.

Infatti, risulta dall'espletata istruttoria che il locatore è stato più volte allertato e sollecitato della mancata manutenzione dei locali locati (cfr. alleg. missiva del 20/05/2015 prodotta in atti).



Quanto, poi, alla mancata manutenzione ed i danni patiti dal resistente, gli stessi risultano confermati dalla CTU tecnica redatta dall'arch.

che nelle conclusioni rassegnate ha dichiarato che *i danni riconducibili e riportati al conduttore sono stati causati da una mancata manutenzione straordinaria da parte del locatore e che la responsabilità della mancata manutenzione era interamente a carico del proprietario dell'immobile e che il costo per l'eliminazione della causa denunciata dal conduttore ammontano ad euro 24.818,99.*

In definitiva la ricorrente appare esclusiva responsabile dei danni arrecati all'immobile condotto dal resistente in riconvenzionale e per l'effetto va condannata al pagamento degli importi come quantificati nella consulenza tecnica d'ufficio espletata, che, immune da vizi logici, può essere agevolmente recepita in questa sede.

Sicché, la responsabilità di quanto tutto accorso è ascrivibile all'inadempimento del proprietario dell'immobile, che oltre a non intervenire per la manutenzione e rimozione dell'evento dannoso, ha reso l'immobile locato inidoneo all'uso pattuito, ragion per cui la sig.ra _____ va condannata al risarcimento dei danni patiti dal sig. _____ per la mancata manutenzione dell'immobile locato, così come determinate dal CTU, da porre ad esclusivo carico di essa locatrice.

In punto di diritto va evidenziato che il locatore è tenuto a mantenere l'immobile locato in buono stato e ad effettuare tempestivamente le riparazioni necessarie a tale scopo, qualunque sia la causa dei vizi lamentati, fatto salvo il limite delle piccole riparazioni da manutenzione ordinaria, e che il fatto non sia ad esso imputabile; in mancanza, *il locatore, è tenuto a rimuovere l'ostacolo mediante manutenzione ed a risarcire tutti i danni patiti dal conduttore* (cfr. Cass. Civ., Sez. II, sentenza del 29/09/2015 n.192091).

Se ne deduce, quindi, che nella redazione della motivazione della sentenza, il Giudice non è tenuto ad occuparsi espressamente e singolarmente di ogni allegazione, prospettazione ed argomentazione delle parti, essendo necessario e sufficiente in base all'articolo 132, n.4, c.p.c. che esponga in maniera concisa gli elementi in fatto ed in diritto posti a fondamento della sua decisione, dovendo ritenersi per implicito disattesi tutti gli argomenti, le tesi ed i rilievi che, seppur non espressamente esaminati, siano incompatibili con la soluzione adottata e con il percorso argomentativo seguito (cfr. Cass. Civ., Sez. VI, 17 maggio 2013, n.12123; Cass. Civ., Sez. III, 21 febbraio 2013 n.4346; Trib. Nocera Inferiore, Sez. I, 26 novembre 2013 n.1431).

Le spese processuali seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo ai sensi del D.M. n.55/14, giusta la natura ed il valore della controversia, l'importanza ed il numero delle questioni trattate ed in particolare il parziale accoglimento delle domande proposte, nonché la fase di chiusura del processo.

P.Q.M.



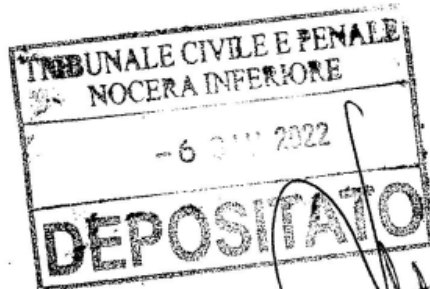
Il Tribunale, definitivamente pronunciandosi sulla domanda proposta dalla sig.ra _____ nei confronti del sig. _____, respinta ogni avversa e contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) rigetta la domanda di convalida di sfratto del ricorrente, perchè infondata in fatto ed in diritto e comunque non provata, come rilevato in parte motiva;
- 2) accoglie parzialmente la domanda riconvenzionale del resistente e per l'effetto dichiara l'esclusiva responsabilità della ricorrente in ordine ai danni accertati e quantificati dal CTU, come rilevato in parte motiva;
- 3) condanna, conseguentemente, la ricorrente al pagamento in favore del resistente in riconvenzionale dell'importo di euro 24.818,99 per danni da ripristino dell'immobile concesso in locazione, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dal deposito della sentenza all'effettivo soddisfo;
- 4) condanna, altresì, la ricorrente al pagamento dei compensi professionali e delle spese del presente giudizio, che liquida in complessive € 2.500,00 per compensi professionali oltre IVA, C.P.A e spese generali 15% sul compenso con attribuzione al procuratore antistatario avv. Luciano Coppola;
- 5) pone le spese di CTU dell' arch. _____, così come liquidate, definitivamente a carico della ricorrente.

Così deciso in Nocera Inferiore, nella camera di consiglio dell'intestato Tribunale, in data 01 giugno 2022.

Il Giudice On. _____

dott. _____



IL P. _____

PROCURATORE ANTISTATARIO