

N. R.G.



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE OTTAVA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice monocratico Annalisa Fanini  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g.

avente ad oggetto: Intimazione di sfratto per morosità (uso abitativo) – mutamento rito

promossa da

(C.F. \_\_\_\_\_), rappresentata e difesa dall'avv.  
CAVIGLIONE ALFREDO e dall'avv. MAGNANO SERGIO, elettivamente domiciliata in Indirizzo  
Telematico presso il difensore

PARTE INTIMANTE/RICORRENTE

contro

(C.F. \_\_\_\_\_), rappresentata e difesa dall'avv.  
ROLLER ROBERTO, elettivamente domiciliata in C.SO STATI UNITI, 15 10128 TORINO presso  
il difensore

PARTE INTIMATA/CONVENUTA

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni e discussione ai sensi  
dell'art. 429 c.p.c. del 14 settembre/12 ottobre 2017.



## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

### I

La Società \_\_\_\_\_ s.s., in persona del legale rappresentante *pro-tempore* \_\_\_\_\_, ha intimato alla sig.ra \_\_\_\_\_ sfratto per morosità dall'immobile di sua proprietà sito in Torino, \_\_\_\_\_, costituito da appartamento concesso in locazione a uso abitazione con contratto stipulato ai sensi dell'art. 4, co. 3, della legge n. 431 del 1998 con decorrenza a far data dal \_\_\_\_\_.

Il canone annuale è stato pattuito in 15.000 euro, che la conduttrice si è obbligata a corrispondere in sei rate bimestrali anticipate di 2.500 euro ciascuna, scadenti il giorno 5 di ogni bimestre; la conduttrice ha assunto altresì l'obbligo di pagamento degli oneri accessori, quantificati in un acconto di 600 euro a bimestre, salvo conguaglio a fine anno amministrativo; il locatore ha rinunciato ad esercitare la facoltà di richiedere l'aggiornamento ISTAT del canone.

Parte locatrice ha allegato che, alla data dell'atto d'intimazione, la conduttrice si era resa morosa nel pagamento di 2 bimestri, oltre acconto oneri accessori, pari a 6.200 euro complessivi.

All'udienza di convalida la conduttrice si è costituita e si è opposta alla convalida. Ha eccepito la non debenza ed eccessività degli oneri accessori, l'effettuazione di lavori di adeguamento dell'impianto elettrico, nonché la formazione nell'immobile, fin dal settembre 2014, di pervasivi fenomeni di muffa, tali da comportare l'inabitabilità dell'alloggio e, comunque, causativi di un aggravio di spese di riscaldamento e di danni ad elettrodomestici, indumenti e scarpe; ha quindi comunicato alla locatrice l'intenzione di sospendere il pagamento dei canoni e ha fatto eseguire ispezione dell'ASL TO1 (doc. 8 resistente).

Con ordinanza del 14 luglio 2016, cui si rinvia, è stato ordinato alla conduttrice il rilascio dell'immobile ed è stato mutato il rito, previo invio in mediazione delle parti, con assegnazione di termini per depositare memorie integrative e documenti. La mediazione è terminata con esito negativo. Le parti hanno depositato memorie integrative.

Parte ricorrente, ha chiesto di dichiarare la risoluzione del contratto di locazione e di condannare la conduttrice al pagamento dei canoni non corrisposti fino al rilascio, avvenuto in data 1° marzo 2017, in esecuzione dell'ordinanza *ex art.* 665 c.p.c.

Parte convenuta, nel ribadire le proprie eccezioni tutte, ha chiesto di respingere le avversarie domande e, in via riconvenzionale, di condannare la locatrice a restituire i canoni percepiti da settembre 2014 a febbraio 2016, pari a 22.500 euro o, in subordine, di ridurre l'ammontare di detti canoni in considerazione della minor fruibilità dell'immobile; ha altresì chiesto di condannare la locatrice al



risarcimento dei danni patiti e a restituire i maggiori importi versati a titolo di oneri accessori, tenuto conto delle sole spese effettivamente ripetibili.

È stata disposta consulenza tecnica d'ufficio per accertare lo stato dell'immobile e determinare la ripetibilità degli oneri accessori sulla base dei documenti versati in atti, indi, la causa è stata rinviata per precisazione delle conclusioni e, una volta discussa, viene decisa nelle forme dell'art. 429 c.p.c.

## II

*Sui vizi dell'immobile locato: premessa.*

Gli ispettori ASL chiamati dalla conduttrice hanno eseguito misurazioni con igrometro e accertato che nelle due camere da letto, nello spogliatoio e nel bagno “*su porzioni di pareti esterne (perimetrali) a livello del pavimento sono presenti evidenti macchie di efflorescenze e distacco di intonaco, i cui valori riportati dall'igrometro oscillano tra il 40-80% di umidità*”, hanno anche constatato la presenza di muffa su alcuni effetti personali della conduttrice, come scarpe e indumenti. Gli ispettori hanno infine accertato che “*la cucina è sprovvista di cappa di aspirazione vapori di cottura nonché di idonea apertura di ventilazione (così come previsto dalla norma UNI 7129/08 e s.m.i. e dal D.M. 37/08)*” (doc. 8 resistente).

È stata disposta consulenza tecnica d'ufficio per determinare le cause dell'umidità e accertare l'idoneità dei locali all'uso di civile abitazione. La consulente del giudice ha riscontrato nella camera armadi latitante il vano scala (foto 8-9), nel bagno (foto 10), nella adiacente camera angolare (foto 11-12), nella ulteriore camera sempre angolare (foto 13-14) delle efflorescenze giallo verdastre. In corrispondenza di tali efflorescenze sono stati rilevati dagli ispettori ASL elevati livelli di umidità (50% e 60% nella prima camera; 80% nella camera armadi-spogliatoio; 60% nell'altra camera, cfr. pag. 8 relazione peritale). La CTU ha confermato, come indicato nel verbale dell'ASL TO1, la mancanza d'idoneo sfiato esterno del vapore di cottura in cucina e la mancanza di apposita apertura atta a garantire il necessario apporto di aria comburente all'apparecchio a gas installato in cucina (art. 239 R.M.I. – U.N.I. C.I.G. 7129/08 e l. 46/90 D.M. 37/08). La consulente ha quindi concluso che: “*I valori di umidità rilevati dai tecnici dell'ASL, unitamente alle mancanze di cui sopra, la cui regolarizzazione è oggetto dell'ordinanza del Comune di Torino a seguito della relazione dell'ASL TO1, sono tali da rendere inidonei all'uso per civile abitazione solo i locali ove sono presenti tracce di umidità e non tutto l'immobile*” (pag. 8 relazione peritale).

Si ritiene che la valutazione effettuata dall'esperto sia condivisibile in ragione del fatto che, sebbene i livelli di umidità registrati in talune camere “*sono pari a quelli registrabili nei locali interrati (cantine e garage), che non sono all'evidenza idonei alla civile abitazione*” (pag. 9 relazione peritale), non tutto l'immobile è interessato dai fenomeni di umidità eccessiva e, in effetti, ha continuato ad essere occupato dalla conduttrice.



La CTU ha ritenuto che “... le attuali condizioni dei locali dell’abitazione ove sono presenti le macchie giallo verdastre (due camere, intermediente bagno e ulteriore camera), siano muffe dovute a condensa cagionate dalla differenza di temperatura tra la superficie interna e quella esterna della muratura perimetrale, ove la medesima è più fredda in quanto in minor misura irrorata dai raggi solari, sia per l’esposizione, che per la presenza di vegetazione e anche perché soprastante a locali garage non riscaldati. Tali muffe, infatti, sono insorte dopo l’accensione del riscaldamento e si sono incrementate con l’aumentare dell’erogazione del calore. A tale circostanza va poi ad aggiungersi la mancanza dello sfato esterno dei vapori di cottura nella cucina che contribuisce a produrre umidità e quindi all’aggravamento delle efflorescenze sopracitate. Trattasi quindi di pareti che necessitano di un rafforzamento dell’isolamento già esistente, ottenibile mediante: insufflaggio, (iniezioni di schiuma isolante) qualora vi sia idonea camera tra le due file di mattoni atta a contenerlo al costo di circa 15/20 €/mq; cappotto termico interno costituito da un pannello in cartongesso (1 cm) attaccato ad un pannello di polistirene (3 cm) e fissato alla parete sulla struttura metallica al costo di circa 28 €/mq” (pag. 10 relazione peritale). La CTU ha ritenuto che “il comportamento del conduttore non possa incidere più di tanto sulla formazione delle muffe e dell’umidità, in quanto trattasi di alloggio con serramenti originari dell’epoca di costruzione (1950) in legno non a tenuta, che garantiscono comunque un naturale ricircolo, anche nel caso di poco arieggiamento dei locali medesimi” (pagg. 10 e 11 relazione peritale). La consulente ha quindi escluso che la presenza di muffa sia stata determinata in maniera decisiva dalla mancanza di adeguato arieggiamento dei locali rappresentando come causa principale il carente isolamento termico dell’immobile.

La scrivente aderisce a tale assunto, precisando che, nell’ambito della formazione di umidità e muffa, operano simultaneamente più fattori, come il poco arieggiamento dei locali e l’aumento del calore in conseguenza dell’accensione dell’impianto di riscaldamento nel periodo invernale, senza tuttavia che tali circostanze vadano ad incidere in modo determinante sulla formazione della muffa quando il problema, come in questo caso, è di tipo strutturale.

La conduttrice ha lamentato una spesa eccessiva per il riscaldamento dell’alloggio, allegando di mantenere l’impianto in funzione per molte ore al giorno (18/20 ore), nell’intento di “abbassare il tasso di umidità presente nell’immobile” (pag. 4 comparsa integrativa). L’intento non è stato raggiunto, anzi, l’aumento delle temperature ha favorito la proliferazione delle muffe. Sul punto si condivide l’argomentazione della CTU, la quale ha ritenuto che “non siano state sopportate dalla sig.ra [redacted] delle maggiori spese di riscaldamento, avendo la medesima affittato un immobile in categoria energetica G, ultima categoria della scala di valutazione regionale e quindi ad alta dispersione energetica, come risulta dal certificato energetico prodotto e allegato al contratto di locazione”. Non si tratta di vizio per il quale può essere riconosciuta una riduzione del corrispettivo essendo conosciuto o facilmente conoscibile.

### III



### *Sull'inadempimento e la risoluzione del contratto.*

La pratica del conduttore di autosospendersi il canone di locazione costituisce un fatto arbitrario e illegittimo, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del contratto, anche nell'ipotesi in cui il conduttore lamenti la presenza di vizi all'immobile e richiami l'applicazione dell'art. 1578 c.c.; tale norma, infatti, non dà facoltà al conduttore di operare un'autoriduzione del canone e, tanto meno, di sospenderne il versamento, ma dà diritto di domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, essendo devoluto al potere del giudice di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti e la riduzione da riconoscere.

La Giurisprudenza di legittimità afferma: *“In caso di denuncia d'inadempienze reciproche è necessario nei contratti con prestazioni corrispettive far luogo ad un giudizio di comparazione in ordine al comportamento di ambo le parti, al fine di stabilire quale di esse, in relazione ai rispettivi interessi ed all'oggettiva entità degli inadempimenti, si sia resa responsabile delle violazioni maggiormente rilevanti, perché l'inadempimento deve essere addebitato esclusivamente a quel contraente che, con il proprio comportamento colpevole prevalente, abbia alterato il nesso di reciprocità che lega le obbligazioni assunte con il contratto, dando causa al giustificato inadempimento dell'altra parte”* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. [20614](#) del 24/09/2009); ancora: *“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 e 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.”* (Cass. n. 3341/2001; Cass. n. 3991/2004; Cass. n. 8425/2006).

Nel caso in esame la conduttrice si è resa responsabile della violazione più rilevante perché, pur continuando a detenere l'immobile, si è resa morosa nel pagamento dei canoni di locazione da marzo 2016 fino all'effettivo rilascio, a marzo dell'anno successivo. Il contratto va dunque dichiarato risolto per inadempimento della conduttrice. L'ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. va confermata; in esecuzione della stessa l'immobile è stato rilasciato in data 1° marzo 2017.

## IV

*Sulla determinazione dei canoni e degli oneri accessori e sulla richiesta di risarcimento dei danni per i vizi della cosa locata.*

**A.** La consulente del giudice ha calcolato una riduzione del canone a causa del ridotto godimento del bene. Si ritiene congruo determinare la riduzione del canone in misura corrispondente alla incidenza



della superficie dei locali danneggiati sulla superficie totale di tutto l'immobile, come di seguito calcolata dalla CTU:

superficie totale alloggio	mq 230
a cui dedurre la superficie dei locali con le macchie	mq 47
	—————
mq 183	
$183/230 = 0,80$	
canone di locazione contrattuale	€ 2.500 al bimestre
a cui detrarre:	
l'importo del box di ipotetici	€ 180 al bimestre
il 5% del canone per le parti comuni	€ 124 al bimestre
	—————
per un totale arrotondato di	€ 2.200 al bimestre

La riduzione del 20% viene calcolata limitatamente alla quota di canone dell'alloggio ( $€ 2.200 \times 0,80$ ) = € 1.760 al bimestre, aggiungendo la quota parte del box e delle parti comuni, il canone di locazione ridotto è pari a 2.064 euro al bimestre (con una riduzione del canone di € 436 a bimestre).

La conduttrice ha pagato di canoni 22.500 euro complessivi, da settembre 2014 (momento dal quale ha dedotto il manifestarsi dei vizi) a febbraio 2016 e ha diritto alla restituzione di 3.924 euro (22.550 euro – 18.576 euro, corrispondenti il primo a quanto versato in base al canone pattuito e il secondo a quanto dovuto in base al canone ridotto). La conduttrice è però tenuta al pagamento dei canoni non corrisposti da marzo 2016 a febbraio 2017 (l'immobile è stato rilasciato il 1° marzo 2017), per un totale, già calcolato in base al canone ridotto, di 12.384 euro e deve quindi corrispondere alla locatrice per canoni la minor somma di 8.460 euro (12.384 euro – 3.924 euro).

**B.** La proprietà ha riconosciuto che sono stati versati dalla conduttrice per oneri accessori 7.800 euro. La conduttrice ha contestato la correttezza e congruità delle spese e ha chiesto la restituzione dei maggiori importi versati.

In merito alla quantificazione degli oneri accessori, la CTU ha correttamente escluso gli importi non addebitabili al conduttore: il canone di occupazione di spazi e aree pubbliche (bollette Soris) non rientra nell'elenco delle oneri accessori di cui all'art. 9 della legge n. 392 del 1978, né può essere altrimenti posto a carico del conduttore rappresentando esborso a carico esclusivo della proprietà, così come le spese di straordinaria manutenzione riguardanti il ripristino di parti ammalorate della facciata, la sostituzione di fotocellule del cancello e l'installazione di cronotermostato giornaliero da parete. Con riguardo alla



manutenzione del giardino comune, la consulente ha evidenziato l'anomalia di una spesa pari a 21.350 euro per gli anni dal 2014 al 2016. Tale importo è parso superiore ai normali costi di mercato e “*dettato da una particolare propensione della proprietà alla cura del giardino*” (pag. 13 relazione peritale). La consulente ha quindi proposto una riduzione della quota a carico del conduttore in conformità ai prezzi di mercato. Si condivide il rilievo perché, pur trattandosi di un servizio comune, la spesa sostenuta dalla proprietà ha carattere eccessivo, per cui non appare equo riversarne i costi (nella sua interezza) sulla conduttrice. Sono state invece correttamente poste a carico della conduttrice, per la quota di spettanza, le spese di registrazione del contratto, di manutenzione ascensore (in quanto servizio comune), d'illuminazione delle zone comuni, di pulizia scale e di fornitura acqua potabile (si ribadisce che il capo di prova n. 19 della convenuta è stato formulato in termini generici e quindi non è stato ammesso, esso neppure appare idoneo a incidere significativamente sulla valutazione del consumo d'acqua complessivo, tenuto conto dell'irrigazione del giardino comune; anche il capo 20 è generico e inidoneo a provare un eccessivo consumo di energia elettrica).

Il totale delle spese accessorie poste a carico della conduttrice è stato quantificato nel minor importo di 6.961 euro (si rinvia alla perizia, pagg. 12-14), pertanto, la locatrice deve restituire alla conduttrice una differenza di 839 euro (7.800 euro – 6.961 euro).

**C.** La conduttrice ha allegato che la presenza della muffa ha danneggiato un televisore, una lavatrice, altre apparecchiature, indumenti e scarpe. La circostanza è stata soltanto in parte documentata con delle fotografie (doc. 4 convenuta) e viene riportata nel verbale di sopralluogo dell'ASL TO1 con riguardo esclusivamente ai vestiti e alle calzature (doc. 8 convenuta). Si ritengono indimostrati i danni alle apparecchiature elettriche. Per il danno che risulta provato ai vestiti e alle scarpe, trattandosi di danno difficilmente determinabile nel suo ammontare, si ritiene di operare una quantificazione in via equitativa in misura pari a 300 euro. La conduttrice ha poi lamentato un esborso eccessivo per le spese di riscaldamento, ma al riguardo si richiama quanto già detto al paragrafo II di questa sentenza. La conduttrice ha dichiarato di soffrire di artrite reumatoide e ha lamentato danni alla salute, ma non ha offerto prova del peggioramento della patologia durante la permanenza nell'alloggio.

**D.** Operando compensazione impropria tra le reciproche poste di dare e avere, la conduttrice deve ancora alla proprietà la somma di 7.321 euro (8.460 euro – 839 euro – 300 euro), oltre interessi in misura legale dalle singole scadenze al saldo.

Si precisa inoltre che alcuna prova è stata fornita dalla conduttrice in merito alle asserite spese di adeguamento dei locali e, in particolare, dell'impianto elettrico.



*Sulle spese di lite e di CTU.*

Le spese di lite seguono la soccombenza prevalente di parte convenuta; esse sono liquidate come in dispositivo sulla base dei parametri medi del D.M. 55/2014 in relazione alle cause di valore indeterminabile, complessità bassa, con decurtazione del 50% della fase decisionale per l'assenza di deposito di scritti difensivi finali.

Le spese di CTU, liquidate con separato decreto di pagamento, sono definitivamente poste a carico delle parti in misura del 50% ciascuna.

**P.Q.M.**

Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione respinta, così dispone:

confermata l'ordinanza di rilascio datata 14 luglio 2016,

**dichiara** risolto il contratto ad uso abitativo stipulato tra le parti per inadempimento della conduttrice;

operata compensazione impropria tra le reciproche poste di dare e avere delle parti in causa,

**dichiara tenuta e condanna** la convenuta al pagamento in favore di parte ricorrente del minor importo di 7.321 euro, oltre interessi in misura legale dalle singole scadenze al saldo;

**dichiara tenuta e condanna** la convenuta a rimborsare a parte ricorrente le spese di lite che liquida in complessivi 4.035 euro per compensi, oltre rimborso forfettario spese generali 15%, C.P.A. e I.V.A., se dovuta;

**pone** le spese di CTU, liquidate separatamente, definitivamente a carico delle parti in misura del 50% ciascuna.

Così deciso in Torino, 12 ottobre 2017.

Il Giudice

Annalisa Fanini

