

rimessa, censita al foglio [redacted] part. 1039, sub. 5, cat. C/6, rend. Euro 122,92, di € 1.200,00, per i mesi di maggio e giugno 2021 ed € 3.600,00 per i mesi di tardiva comunicazione di recesso, oltre al risarcimento del danno per la riconsegna dell'immobile che assumeva danneggiato per l'uso improprio della locataria per € 3.330,00; così per un totale di € 6.900,00 (al netto dell'importo versato a titolo di deposito cauzionale alla stipula del contratto di € 1.200,00). Deduceva la ricorrente che la locataria aveva: omesso il pagamento dei su detti canoni, rilasciando l'immobile senza corrispondere l'importo per il periodo di preavviso di rilascio, convenuto in mesi 6 (sei), oltre che danneggiato l'immobile per non aver provveduto alla sua corretta areazione. Pertanto chiedeva condannarsi la locataria al pagamento dell'importo complessivo di € 6.900,00, oltre spese di lite.

Si costituiva il conduttore resistendo alla domanda e chiedendo, preliminarmente, dichiararsi l'improcedibilità del giudizio per il mancato esperimento del tentativo di negoziazione assistita in riferimento alla domanda di risarcimento del danno e, nel merito, rigettare il ricorso in quanto infondato in fatto ed in diritto, con vittoria di spese di lite.

Istruita la causa, ed escussi i testi ammessi, veniva trattenuta in decisione con termini per note, sino all'udienza del 24.10.2024, all'esito della quale veniva emesso, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., dispositivo letto in udienza, e disposti giorni 30 per le motivazioni.

In *primis* va rilevato che contrariamente all'assunto di parte resistente, il ricorrente ha depositato, unitamente al ricorso, domanda e verbale di mediazione "*negativo*" n. 22/2022 prot. n. 1140 (risp.te doc. n.9 e 10 fascicolo di parte ricorrente), dai quali si evince che le domande svolte nel giudizio sono state tutte oggetto del procedimento, ivi inclusa quella spiegata di risarcimento del danno, rinvenendosi nel procedimento la puntuale descrizione del fatto e delle pretese rivolte alla controparte, tutte indicate nel documento del 2.03.2022 (doc. n. 4, pag. 8 , presente nel fascicolo di parte ricorrente), con il quale la Sig.ra *Parte_1* , a mezzo dell'Avv. [redacted] introduceva il

procedimento di mediazione ai sensi dell'art. 5 comma 1 bis del Dlgs 20/2010, così allegando: *“La conduttrice deve corrispondere pertanto i canoni di locazione dei mesi di maggio e giugno 2021 per un importo di € 1.200,00 oltre ad € 254,62 per oneri condominiali insoluti, € 3.600,00 per i sei mesi di mancato preavviso del recesso oltre ad € 3.300,00 spesi dalla locatrice per la tinteggiatura dell'immobile, per un complessivo importo di € 8.354,62 da cui va detratto l'importo di € 1.200,00 costituito dal deposito cauzionale non imputabile in conto pigione”*.

Ciò detto, deve rilevarsi che la normativa sulla mediazione assistita di cui agli articoli 3 comma 1 e 5 del d.lgs. n. 132/2014 ha previsto l'invito a procedere alla negoziazione assistita nelle controversie relative al pagamento di somme non superiori ai 50.000 euro come obbligatorio *“fuori dei casi previsti dal periodo precedente e dall'art. 5, comma 1 bis del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28”* e che *“restano ferme le disposizioni che prevedono speciali procedimenti obbligatori di conciliazione e mediazione, comunque denominati.”*

Dall'interpretazione sistematica di queste disposizioni risulta che il legislatore abbia voluto evitare l'aggravamento procedurale che si sarebbe verificato in caso di imposizione delle due condizioni di procedibilità; ragione per la quale ha dato prevalenza al procedimento di mediazione obbligatoria in presenza di un cumulo potenziale con la negoziazione assistita. Ne consegue, che tutte le volte in cui una controversia rientri tra quelli indicate dal D.lgs. n.132/2014 e, contemporaneamente, tra quelle elencate nell'articolo 5 comma 1 bis del D.lgs n. 28/2010, il soggetto che ha intenzione di agire in giudizio è tenuto a esperire solo la procedura di mediazione perché la negoziazione assistita perde il carattere della obbligatorietà. Tale criterio di prevalenza, già esaminato nella Sentenza n.97/2019 della Corte Costituzionale, può rinvenirsi nell'assunto che il procedimento di mediazione, governato dalla figura terza ed imparziale del mediatore, rispetto al procedimento di negoziazione assistita che viene svolta senza l'ausilio di un terzo *extra partes*, ma solo dagli avvocati delle rispettive parti, soggiace ad un regola procedurale più stringente tale

da consentire al mediatore di prospettare al meglio le avverse pretese delle parti nella vertenza, con impostazione scevra da logiche di parte ed azione volta a consentire, quindi, una migliore possibilità di addivenire ad una conciliazione. (cfr. Tribunale di Prato, Sent. n. 343/2024 e conf. Tribunale di Torre Annunziata, Sent, n. 740 del 2018).

Pertanto dovrà ritenersi infondata, in virtù dell'eserito tentativo di mediazione, l'eccezione di parte resistente sull'improcedibilità della domanda di risarcimento del danno in assenza del tentativo di negoziazione assistita, in quanto assorbito dal prevalente mezzo di risoluzione alternativa della controversia.

Nel merito si rileva quanto segue.

Appaiono incontestate la circostanze che: la locataria Sig.ra [...] *Parte_2* ha convenuto la locazione dell'immobile oggetto di causa prendendolo in custodia; con il contratto di locazione veniva previsto il periodo di preavviso di rilascio in mesi sei (cfr. doc.1 fascicolo ricorrente, Art. 2 Contratto di locazione); con missiva del 3.05.2021 la locataria ha esercitato il diritto di recesso dal contratto di locazione *de quo* esplicitando, con successiva missiva del 12.05.2021, i gravi motivi giustificanti il recesso anticipato del rapporto di locazione, oltre che la volontà di porre a deconto dal corrispettivo del canone l'importo del deposito cauzionale versato in sede di stipula (cfr. doc. n.11, fascicolo parte ricorrente, art.3 contratto di locazione); nonostante fosse pattuita l'impossibilità di detta compensazione (cfr. doc. n.11, fascicolo parte ricorrente, art.4 contratto di locazione) parte locatrice ha trattenuto l'importo del deposito cauzionale versato in sede di stipula; il rilascio è avvenuto in data 3.07.2021, con contestuale restituzione delle chiavi, senza corresponsione dei canoni per i mesi di giugno e luglio 2021; è stato omesso il pagamento del corrispettivo per il periodo di preavviso pattuito ai sensi dell'art. 2 del contratto di locazione, il quale, in conformità alla normativa vigente prevedeva la possibilità per il conduttore, qualora vi fossero gravi motivi, di recedere dal contratto, dandone comunicazione mediante raccomandata al locatore con preavviso di mesi sei dalla data di

rilascio effettivo (cfr. art. 4, L. 27 luglio 1978, n. 392: *“È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.”*).

Orben, la locataria nella missiva del 12.05.2021, con la quale comunicava il recesso del contratto di locazione, esplicitava i gravi motivi che le rendevano improseguibile il rapporto di locazione e, segnatamente, l'avvenuta dipartita del di Lei padre, percettore di pensione e partecipante alle spese per il corrispettivo della locazione.

Invero, in materia di locazioni di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, il recesso del conduttore per gravi motivi ai sensi dell'art. 4, comma 2, l. n. 392 del 1978, attesa la sua natura di atto unilaterale recettizio, produce effetto - ex art. 1334 c.c. - per il solo fatto che la relativa dichiarazione pervenga al domicilio del locatore, non occorrendo anche la mancata contestazione, da parte di quest'ultimo, circa l'esistenza o rilevanza dei motivi invocati dal conduttore; ne consegue che l'eventuale contestazione del locatore in ordine a tali motivi introduce non un'azione costitutiva, volta a dichiarare il recedente sciolto dal contratto, ma una di accertamento, il cui scopo è stabilire se i *“giusti motivi”* sussistessero al momento del detto recesso (cfr. Cass Ordinanza n. 24266 del 03/11/2020 (Rv. 659847 - 01).

In ciò si ritiene, in conformità con il prevalente orientamento della Suprema Corte (cfr. Cassazione del 5.4.2016 n. 6553 e conf. nn. 5328/07, 10980/96, 1098/94) che i motivi addotti dalla locataria, come documentati (cfr. doc. nn. 2 e 5, rispettivamente CP_1 Sig. [...] Per_1 e Certificato di morte, fascicolo parte ricorrente) siano determinati da fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendergli oltremodo gravosa la prosecuzione del rapporto, pertanto idonei allo

scioglimento del rapporto, senza ulteriore aggravio del risarcimento del danno dovuto in costanza di arbitrario svincolo dal rapporto obbligatorio.

Ciò esposto deve rilevarsi che il recesso della locataria, pervenuto alla locatrice in data 12.05.2021, deve ritenersi produttivo di effetti a far data dalla ricezione della missiva e validamente rescissorio del rapporto obbligatorio con suo conseguente esaurimento al 12.11.2021; sicché si ritiene dovuto alla locatrice il corrispettivo per la locazione per il periodo di preavviso di rilascio di €3.600,00, ponendo a deconto l'importo della cauzione per € 1.200,00, trattenuto dalla locatrice, così per un totale complessivo di € 2.400,00.

In riferimento alla richiesta di risarcimento del danno per l'intervento di tinteggiatura finalizzato al ripristino dell'idoneità all'uso locativo in conseguenza della restituzione dell'immobile non in buono stato e precisamente, secondo le allegazioni attoree, con numerose macchie alle pareti ed ai soffitti, nonché scrostature agli intonaci in vari vani e nel box auto, con infissione di chiodi e di staffe nelle mura e nei maiolicati e a quello risultante dalla documentazione fotografica allegata al ricorso (doc. 6, fascicolo parte ricorrente), e dalle registrazioni video del 24.06.2021, prodotte da parte resistente, ove si evince la presenza di macchie di muffa in parte dell'immobile appartamento (cfr. doc. "6 parte seconda", min. da 2:07 a 2:15, fascicolo di parte resistente), si rileva quanto segue.

Parte resistente ha eccepito che l'immobile è stato restituito in perfette condizioni, salvo il deperimento ordinario dovuto all'uso convenuto, e che le macchie sui soffitti erano da attribuirsi ad infiltrazioni provenienti dal soprastante appartamento, così deducendo l'assenza di nesso causale tra lo stato d'incuria dell'immobile prospettato da parte ricorrente e la sua condotta. A sostegno della propria tesi ha riportato in atti il *decisum* della Sentenza della Corte di Cassazione n. 29329/2019, con la quale la Suprema Corte ha ritenuto non dovuto dall'inquilino il corrispettivo per la tinteggiatura a fine locazione perché essa costituirebbe un vantaggio extra canone, a favore del locatore, non dovuto.

Ciò detto deve rilevarsi che l'art. 1590 c.c. prevede che: *“il conduttore deve restituire al locatore la cosa nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta ... salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.”*.

E, nella fattispecie, il contratto di locazione contiene la dichiarazione della locataria, avente valore confessorio, ai sensi dell'art. 2735 c.c., di aver trovato l'immobile *“in buono stato locativo e adatto all'uso convenuto”* (cfr. Contratto di locazione art.10), con impegno a riconsegnarlo nel medesimo stato in cui gli è pervenuto.

Pertanto deve ritenersi provato che lo stato dell'immobile, al momento della consegna, fosse idoneo all'uso di abitazione e non presentasse condizioni, come la presenza di infiltrazioni o muffa sulle pareti, tali da escludere l'utilizzo dello stesso in conformità con l'uso pattuito.

Quanto alle risultanze istruttorie, dalla prova per testi ammessa, il teste Testimone_1 ha riferito che Egli si occupava della manutenzione dell'appartamento e che aveva provveduto a scattare le fotografie prodotte in giudizio (cfr. doc. 6, fascicolo di parte ricorrente), che documentavano lo stato di incuria in cui l'immobile si trovava prima di essere messa in opera la tinteggiatura dei locali.

Inoltre, il teste ha riferito di aver riscontrato la presenza di macchie di muffa sul soffitto, a proprio parere derivate da una scarsa aereazione degli ambienti e non da infiltrazioni.

Dette circostanze sono state confermate dal teste Sig. Tes_2
[...] il quale, sul capitolo B delle articolazioni istruttorie di parte ricorrente affermava: *“Mi sono occupato di verificare la presenza di macchie di muffa che io ho ricondotto ad una scarsa aereazione dei locali in quanto diffusa in tutti gli ambienti ed in particolare nelle zone esposte a Nord meno soleggiate. Non ho accertato la presenza di infiltrazioni in atti. Sono andato due tre volte a distanza di poco tempo e non ho trovato modifiche significative dello stato dei luoghi”*.

Pertanto, ritenuto che quanto riportato dal teste, in riferimento alla ricorrenza dei sopralluoghi effettuati e allo stato dei luoghi descritto, consente di escludere il nesso causale tra le macchie di muffa e la presenza del fenomeno infiltrativo, anche in virtù del normale decorso

che consegue al fenomeno infiltrativo di acque o liquidi ovvero uno stato di crescente deperimento dell'immobile, non constatato; che all'esito dell'istruttoria l'unico antecedente logico del danno di cui è stata fornita prova è la mancata aereazione dei locali durante il periodo della locazione; che rientra anche tra le massime di esperienza l'inferenza tra la mancata areazione di un immobile e lo sviluppo di macchie di umidità; ne consegue, per la regola causale dell' *id quod plerumque accidit*, che l'immobile appartamento, consegnato in stato buono ed idoneo all'uso abitativo, ha subito un danno da diminuzione dell'idoneità abitativa, in conseguenza della mancata aerazione dei locali.

Rilevato, però, che detta presenza di macchie di umidità si è sviluppata principalmente nella parte di questi rivolta a Nord, può affermarsi che la responsabilità per il danno non può ricondursi esclusivamente alla condotta della locataria ma anche alle caratteristiche intrinseche dell'immobile quali esposizione ed ubicazione.

Sicché a parere di questo giudicante, in ossequio del principio di cui all'art. 1227 c.c., per il quale il giudice è tenuto ad esaminare d'ufficio l'eventuale incidenza causale del comportamento colposo del creditore nella produzione dell'evento dannoso (cfr. [Cassazione civile, Sez. III, sentenza n. 11258 del 10 maggio 2018](#)), il danno allegato da parte ricorrente va ricondotto alla condotta colposa della locataria nella misura del 40%, e così ridotto dalla pretesa iniziale della locatrice di € 3.330,00, ad € 1320,00.

Le spese di lite seguono la parziale soccombenza di parte resistente e pertanto sono poste a suo carico nella misura di 1/3 e compensate per i restanti 2/3.

PER QUESTI MOTIVI

Il Giudice Dott. Alfonso Piccialli, definitivamente pronunciando, ogni altra contraria istanza disattesa:

1) Dichiara risolto il contratto di locazione abitativa avente ad oggetto l'appartamento sito in Fondi, [REDACTED], piano terzo, in Catasto al foglio 22, N°1039, sub 14, part. 3296, cat. A/2 intercorso tra

[REDACTED] *Parte_1* (locatrice) e [REDACTED] *Parte_2* (conduttrice) a

decorrenza dal 13.11.2021. per effetto del recesso esercitato dalla conduttrice ex art. 4, comma 2, l. n. 392 del 1978 in data 12.05.2021;

2) Detratto e compensato il deposito cauzionale di € 1200,00, condanna la conduttrice resistente al pagamento della somma di € 2400,00 a titolo di canoni dovuti fino alla risoluzione del rapporto;

3) In parziale accoglimento della domanda risarcitoria proposta dalla ricorrente locatrice, condanna la conduttrice *Parte_2* ai sensi del combinato disposto degli artt. 1227/1590 c.c. al pagamento della somma 1320,00 a titolo di risarcimento del danno in favore della ricorrente, accertata un'incidenza della condotta colposa della conduttrice nella manutenzione dell'immobile nella misura del 40%;

4) Spese compensate per 2/3 ponendo la restante quota liquidata in € 700,00 per compensi oltre accessori di legge a carico della resistente ed in favore di parte ricorrente.

Latina, 6 novembre 2024

Il Giudice
Dott. Alfonso Piccialli