

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Tribunale Ordinario di Brindisi

Sezione Civile

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del G.O.P. avv. Giuseppe Antonio Rampino, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. 2375/2015 R.G. promossa da: S. XXXXXX M. XXXXXX – Ricorrente

CONTRO

S. XXXXXX V. XXXXXXXX - Resistente

**CONCISA ESPOSIZIONE DEI FATTI E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con ricorso depositato in data 09/06/2015 la sig. ra S. XXXXXX M. XXXXXX, lamentando danni alla salute e patrimoniali, esponeva che il sig. S. XXXXXX V. XXXXXXXX con contratto in data 09/10/2006 le aveva concesso la locazione per uso abitativo l'immobile sito a C. XXXXXXXX, Frazione C. XXXXXX, in Via G. XXXXXX X. XX n. 72, per il canone di euro duecento mensili, oltre spese condominiali e oneri accessori. Asseriva che tale immobile nel corso della locazione aveva iniziato a manifestare fenomeni di umidità sulle pareti interne, che con il passare del tempo si erano via via aggravati al punto da renderlo inidoneo all' uso pattuito. Le infiltrazioni e la persistente umidità derivatane aveva determinato l'insalubrità di tutti i vani interni dell'abitazione che le avevano causato un danno alla salute, ai propri arredi e al vestiario. La medesima, dopo aver contestato le suesposte circostanze al locatore con lett. racc. a.r. del 23/03/2015 e averlo contestualmente avvisato del proposito di non proseguire la locazione, in data 02/04/2015 gli rilasciava l'immobile con riserva di agire in giudizio per il risarcimento dei danni. Non avendo sortito alcun effetto l'invito del locatore al risarcimento dei danni, la ricorrente si induceva quindi ad adire le vie legali chiedendo:

- 1) - che venisse accertata e dichiarata la risoluzione del contratto stipulato inter partes il 09/10/2006 per fatto ed esclusivo inadempimento del sig. S. XXXXXX V. XXXXXXXX;
- 2) - conseguentemente, per le causali di cui in narrativa, condannare il sig. S. XXXXXX V. XXXXXXXX al risarcimento di tutti i danni subiti dalla sig. ra S. XXXXXX M. XXXXXX per gli antescritti titoli e quindi al pagamento in favore di quest' ultima, della somma di euro 3.850, 50, o di quella maggiore o minore che sarebbe risultata di giustizia nel corso del processo, oltre interessi e danni da svalutazione monetaria;
- 3) - Condannare altresì il sig. S. XXXXXX al pagamento in favore della ricorrente di spese e compensi del giudizio.

Nell' instaurato giudizio si costituiva il resistente eccependo preliminarmente il mancato esperimento del tentativo di conciliazione e nel merito l'infondatezza della domanda poichè la ctp, eseguita da un proprio tecnico di fiducia nel giorno successivo al rilascio, aveva accertato che l'immobile locato non era stato interessato da fenomeni di infiltrazione d'acqua, bensì dalla presenza di muffe presenti soltanto in alcuni vani dell' immobile locato, derivanti da fenomeni di condensa di superficie, esclusivamente ascrivibili ad un non corretto uso del medesimo, per la cui eliminazione sarebbero occorsi semplici lavori di manutenzione ordinaria. Affermava categoricamente che l'immobile locato fosse esente da vizi strutturali. Contestava la sussistenza del danno alla salute lamentato dalla ricorrente per mancanza di prova del nesso di causalità. Rilevava infine l'illegittimità della risoluzione del contratto effettuata dalla ricorrente e per, l'effetto,

spiegava domanda riconvenzionale per il risarcimento del danno derivato dalla risoluzione anticipata della ricorrente. Concludeva, pertanto, affinché: 1) - in via principale venisse rigettato il ricorso introduttivo della ricorrente poiché di privo di qualsiasi fondamento in fatto e in diritto; 2) -i n accoglimento della domanda riconvenzionale proposta venisse accertato e dichiarato l'inadempimento contrattuale posto in essere dalla S.XXXXXX M.XXXXXX e , per l' effetto, la stessa venisse condannata al pagamento della somma di euro 7.393, 00.

All'udienza di prima comparizione, svoltasi il 16/12/2015, i procuratori delle parti, rilevando il mancato esperimento del tentativo di conciliazione, chiedevano congiuntamente la sospensione del processo per l'instaurazione del tentativo di mediazione, per il che il giudice adito con ordinanza in pari concedeva a tal fine il termine di 15 gg. e rinviava la causa per il prosieguo all' udienza del 13/06/2016.

Alla suindicata udiienza del 13/06/2016 il difensore della ricorrente produceva il Verbale dell'Organismo di Mediazione Forense di Brindisi, nel quale si dava atto che, con riferimento domanda di mediazione formulata dalla S.XXXXXX M.XXXXXX, entrambe le parti, per il tramite dei loro difensori, all'incontro all'uopo fissato, avevano dichiarato di non aderire alla mediazione. Indi detti difensori chiedevano l'ammissione dei mezzi di prova indicati con i propri rispettivi scritti difensivi.

Riservata la decisione all'esito dell'udienza, il Giudice adito con successiva ordinanza in data 23/06/2016 disponeva Ctu, per l'accertamento, previo sopralluogo ed esame della documentazione prodotta dalle parti, delle cause del fenomeno infiltrativo rappresentato in giudizio e dell'idoneità dell'immobile locato all'uso abitativo, la cui relazione veniva depositata in giudizio dal Ctu in data 24/07/2017.

Successivamente veniva espletata l'istruzione probatoria con l'assunzione dell'interrogatorio formale delle parti, avvenuto all' udienza del 26/03/2018, e della prova testimoniale mediante audizione di quattro testi avvenuta alle successive udienze del 17/09/2018 e del 22/10/2018.

Conclusasi l'istruzione probatoria la causa veniva rinviata all'udienza del 23/03/2020 per la discussione, con l'assegnazione di termine alle parti per il deposito di note conclusive. E dopo alcuni rinvii veniva assegnata al sottoscritto giudicante che la decideva all'udienza del 18/11/2020 come da dispositivo.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda di risoluzione del contratto formulata dalla ricorrente deve ritenersi infondata e va rigettata per le seguenti considerazioni. A fondamento di tale domanda la ricorrente ha addotto che l'immobile locatole sarebbe stato interessato, successivamente alla stipula del contratto, avvenuta come già detto in data 09/10/2006, da fenomeni di infiltrazione d'acqua che avrebbero causato persistente umidità su tutte le pareti interne, soprattutto nel periodo invernale, umidità che si sarebbe aggravata col passare del tempo rendendo inidoneo il locale all'uso pattuito.

Invero la Ctu condotta dall' ing. N.XXXX M.XXXXXX con accurata descrizione dello stato dei luoghi ed esaurienti risposte ai questi formulati, le cui conclusioni questo Giudice condivide, ha permesso di accertare che l'immobile locato non è stato interessato "da evidenti fenomeni di umidità" essendo le pareti nel complesso asciutte e "prive di fenomeni di particolare criticità"... "I fenomeni riportati negli allegati fotografici depositati in atti ... per quanto desumibile dalla loro analisi si presume possano essere stati determinati da condensa superficiale o interstiziale".. "Per quanto è stato possibile accertare in occasione dei sopralluoghi effettuali lo stato di conservazione dell'immobile e di manutenzione generale risulta discreto e non risultano fenomeni di umidità rinvenienti da infiltrazioni attribuibili a predita di tubazioni (di adduzione o scarico) o da deficienza del sistema di impermeabilizzazione del lastrico solare". Secondo il Ctu

"le cause che possono aver determinato i fenomeni osservati sono da attribuire in misura preponderante a fenomeni di condensa superficiale o interstiziale. Questa fenomenologia è in parte riconducibile a carenze di isolamento termico dell'involucro edilizio ed in parte alla gestione dell'immobile in termini di ventilazione e riscaldamento".

Con riferimento a quest'ultimo aspetto, il Ctu, rispondendo ad un'osservazione sul terzo quesito, effettuata dal Ctp del locatore, Ing. S.XXXX, ha altresì precisato che "Si ribadisce che i fenomeni di condensazione superficiale/interstiziale evidenziati hanno carattere stagionale; le muffe/funghi che ne sono conseguenza possono essere rimossi con semplicità praticando la normale pulizia delle superfici ad opera del conduttore in quanto il fenomeno, proprio in base alle valutazioni numeriche effettuate, può interessare l'immobile per un periodo di tempo limitato". Infine detto Ctu, in risposta ad un'osservazione del Ctp della ricorrente, Geom. S.XXXXXX, il quale sosteneva che la cappa di areazione in cucina sarebbe stata sempre montata e funzionante e sarebbe stata rimossa solo al momento del rilascio dell'immobile, ha affermato che "in occasione di sopralluoghi (da egli eseguiti) la cappa di aspirazione della cucina e la bocchetta di ventilazione non erano installate, per quanto segnalato in occasione dei sopralluoghi e per quanto riportato in atti dal locatore, in occasione della riconsegna dell'immobile la cappa di aspirazione era mancante e la bocchetta di ventilazione risultava occlusa. Dall'analisi della documentazione in atti e sulla scorta delle verifiche numeriche prodotte nella relazione di Ctu (che rappresentano la stagionalità del fenomeno sui 12 mesi dell'anno) risulta che la criticità della fenomenologia evidenziata nella documentazione in atti possa essere riconducibile anche al mancato funzionamento della cappa di aspirazione e della bocchetta di ventilazione (cattivo funzionamento, intasamento, occlusione o scarsa manutenzione).

Tali conclusioni sono state poi confermate dall'espletata istruzione probatoria, e segnatamente dall'audizione dei testi V.XXXX A.XXXX e S.XXXX G.XXXXXX: infatti il primo ha dichiarato a verbale di essere titolare di una ditta edile specializzata in lavori di intonacatura e pitturazione e di aver eseguito nell'aprile 2019 un sopralluogo su incarico del locatore per verificare lo stato dell'immobile locato, in seguito al quale aveva personalmente constatato la sussistenza di macchie scure nel vano cucina e in una delle stanze da letto, macchie che egli aveva attribuito a fenomeni di condensazione e muffa poiché, strofinando uno straccio imbevuto di ipoclorito sulla macchia, questa se n'era andata subito via.

Da tali risultanze probatorie si evince che l'immobile de quo, come accertato dal Ctu e confermato dalla dichiarazioni testimoniali di detti testi, sia stato interessato esclusivamente da fenomeni di condensa superficiale, nonché di muffa originata da della condensa, prevalentemente causati dall'elevata temperatura presente in casa durante il periodo autunnale/invernale e che, pertanto, la responsabilità della parziale insalubrità dell'abitazione debba ritenersi ascrivibile all'omessa manutenzione ordinaria che la conduttrice avrebbe dovuto svolgere.

Alla luce di tali considerazioni ne discende che la risoluzione del contratto unilateralmente operata dalla conduttrice per asserito inadempimento del locatore risulti del tutto infondata e quindi debba essere rigettata.

Deve ritenersi che entrambe le parti abbiano manifestato, in via subordinata, la comune volontà di porre comunque fine al rapporto contrattuale, sicché la declaratoria di tale risoluzione va comunque pronunciata.

Non sussistendo quindi alcun nesso di causalità tra il comportamento del locatore e i danni lamentati dalla ricorrente, poiché addebitabili esclusivamente a se stessa in ragione del mancato svolgimento dell'attività di ordinaria manutenzione dell'immobile, anche la domanda di risarcimento dalla medesima formulata non può che seguire la stessa sorte della domanda precedente.

Deve parimenti essere rigettata per inammissibilità la domanda di risarcimento dei danni subiti dal locatore in seguito alla risoluzione anticipata operata dalla conduttrice.

Tale domanda rientra infatti nella materia delle locazioni per la quale è previsto l'espletamento del tentativo di mediazione obbligatoria. Invero questo giudicante aderisce all'orientamento giurisprudenziale secondo il quale il tentativo di mediazione va esperito nei confronti di tutte le domande introdotte nel giudizio, in special modo quando tali domande rientrano tutte tra le materie obbligatorie previste dall'art. 5, comma 1 bis d.lgs. 28/2010, sicchè, nell'ipotesi in cui venga introdotta nel processo una domanda diversa rispetto a quella sottoposta a mediazione, si ritiene che il giudice sia tenuto a disporre l'esperimento di un nuovo tentativo di conciliazione.

Invero all'udienza del 26/03/2018 le parti hanno congiuntamente rilevato il mancato espletamento del tentativo di mediazione e richiesto la fissazione di un termine per la relativa proposizione, che il Giudice adito ha concesso "alle parti" per l'esperimento del tentativo di mediazione riferito alle rispettive domande. E' tuttavia occorso che, nel mentre la ricorrente ha instaurato il procedimento di mediazione in relazione alla propria domanda, la stessa cosa non ha fatto il resistente che si è limitato a partecipare al procedimento instaurato dal primo. Poiché il procedimento di mediazione costituisce una condizione dell'azione anche riconvenzionale, ne discende che, in mancanza di esperimento di detto tentativo, la stessa debba essere dichiarata inammissibile.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

il Tribunale di Brindisi, pronunciando in via definitiva sulle domande ed eccezioni proposte dalle parti indicate in epigrafe, ogni ulteriore domanda, eccezione o istanza disattesa, così provvede:

- a. dichiara l'intervenuta risoluzione consensuale tra le parti del contratto di locazione con riserva dei rispettivi diritti e azioni;
- b. dichiara l'insussistenza di responsabilità del locatore per inadempimento degli obblighi gravanti sul medesimo e, per l'effetto, rigetta la domanda risarcimento dei danni proposta nei suoi confronti dalla conduttrice;
- c. dichiara l'inammissibilità della domanda riconvenzionale formulata dal locatore per mancato esperimento del tentativo di mediazione;
- d. condanna la ricorrente all'integrale pagamento delle spese di CTU, nonché alla refusione in favore del resistente della metà delle spese legali che liquida per l'intero in euro 2.000, 00 per compensi, oltre r.s.f. 15%, nonché ca e iva se dovuta, con compensazione della residua metà.

Termine di giorni 60 per il deposito della motivazione.

Così deciso in Brindisi, il 18 novembre 2020

Depositato in cancelleria il 18/11/2020

IL G.O.P. - avv. G.XXXXXX A . Rampino