

Tribunale di Savona, 01/06/2018, n. 625

Fatto

Risulta pacifico quanto segue.

Il 3 dicembre del 2013, (*omissis*) concesse in locazione a (*omissis*) in persona del presidente (*omissis*) il box 23 di via ((*omissis*)¹) ad (*omissis*).

Il contratto prevede il pagamento da parte del conduttore di un canone di Euro 840,00 annuali.

Arte ha lamentato il mancato pagamento dei canoni dovuti da parte del conduttore ed ha chiesto la convalida dello sfratto per morosità .

Il Giudice ha convalidato lo sfratto ed ha disposto il mutamento del rito, nonostante l'opposizione del resistente.

È pacifico che, ad oggi, non tutti i canoni sono stati pagati.

Parte resistente ha sostenuto di non aver potuto usufruire del box in quanto allagato subito dopo l'inizio del rapporto di locazione.

La giurisprudenza ha ritenuto che la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima qualora venga meno la controprestazione del locatore, come nel caso in cui il locatore abbia, per propria colpa, fatto integralmente venir meno il bene concesso sottraendosi in toto al dovere di lasciare la cosa nel godimento del conduttore.

Il conduttore di un immobile non può astenersi dal versare il canone, ovvero ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, quando anche tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio *inadimplenti non est adimplendum*, la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede (Cass. 13887/11).

Nel caso di specie, parte attrice ha lamentato un unico episodio di allagamento che non ha fatto venire meno l'integrale godimento del bene locato.

A ciò deve aggiungersi che risulta contraria a buona fede la condotta del conduttore, il quale non paga il canone di locazione ma neppure restituisce l'immobile, che mantiene nella propria

disponibilit  non per pochi giorni, come sarebbe ragionevole attendersi, ma per diversi mesi. In tema di locazione, al conduttore non   consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ci  anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore  , difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione   legittima soltanto se   conforme a lealt  e buona fede, con la conseguenza che il conduttore, qualora abbia continuato a godere dell'immobile, per quanto lo stesso presentasse vizi sopravvenuti (nella specie, asserita interclusione dell'immobile protratta per due anni a causa di opere stradali), non pu  sospendere l'intera sua prestazione consistente nel pagamento del canone di locazione, perch  cos  mancherebbe la proporzionalit  tra i rispettivi inadempimenti, potendo giustificarsi soltanto una riduzione del canone proporzionata all'entit  del mancato godimento, in applicazione analogica del disposto dell'art. 1584 cod. civ., ovvero la richiesta di risoluzione del contratto per sopravvenuta carenza di interesse. (Cass. 14739/05); Il conduttore non pu  mai ed in nessun caso cumulare il godimento della cosa   sia pure monco, diminuito, qualitativamente inferiore al dovuto, enormemente compresso   con la totale omissione del pagamento del canone: ci  determina, infatti, inevitabilmente uno squilibrio, una sproporzione tra i due inadempimenti tale da risolversi in danno della parte che contrapponga inadempimento assoluto ad inadempimento parziale (App. Perugia, 20 febbraio 2003, in Rass. Giur. Umbra, 2004, 14); In tema di inadempimento contrattuale vale la regola che "exceptio non rite adimpleti contractus", di cui all'articolo 1460 cod. civ., si fonda su due presupposti: l'esistenza dell'inadempimento anche dell'altra parte e la proporzionalit  tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, bens  in relazione alla situazione oggettiva. In applicazione di tale principio, qualora un conduttore abbia continuato a godere dell'immobile locato, pur in presenza di vizi, non   legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perch  tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore. Cass. 8425/06.

Parte resistente ha negato di essere rimasto nella disponibilit  del box.

Ha, infatti, sostenuto, di aver restituito le chiavi nel mese di gennaio 2014 e, quindi, subito dopo la stipula del contratto.

Tuttavia, la circostanza non   stata dimostrata.

Il capitolo di prova formulato sub ( !)  , infatti, generico.

Infatti, la richiesta di provare per testimoni un fatto esige non solo che questo sia dedotto in un capitolo specifico e determinato, ma anche che sia collocato univocamente nel tempo e nello spazio, al duplice scopo di consentire al giudice la valutazione della conclusione della prova ed alla controparte la preparazione di un'adeguata difesa (Cass. 1808/15).

Il capitolo di prova non fornisce alcun elemento (neppure indiretto) per poter identificare chi accettò le chiavi; non è, quindi, possibile sapere se questi era legittimato ad esprimere la volontà dell'ente; inoltre, proprio per la sua genericità, non consente all'Arte di dimostrare il contrario di quanto sostenuto da parte resistente.

In ogni caso, è evidente che anche in epoca successiva alla consegna delle chiavi (aprile 2014), la resistente aveva la disponibilità del box. Sul punto, si veda la prod. (omissis) di parte resistente.

Ne discende che la domanda di parte ricorrente è fondata.

Le spese di lite seguono la soccombenza.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando;

risolve il contratto di locazione intercorso tra le parti;

condanna (omissis), quale Presidente di Associazione ricreativa (omissis), a pagare a (omissis) Euro 4.521,13 oltre interessi di legge dalla domanda;

condanna (omissis), quale Presidente di Associazione ricreativa (omissis), a pagare a (omissis) le spese di lite, spese che liquida in Euro 2.738,00 per compensi, oltre Iva cpa e spese generali come per legge oltre contributo unificato

Così deciso in Savona, il 1 giugno 2018.

Depositata in Cancelleria il 1 giugno 2018.

Campi meta

Massima : *In tema di locazione di un box auto, il conduttore non pu² astenersi dal versare il canone o ridurlo unilateralmente in caso di mero allagamento che non comporti la completa inutilizzabilit² del bene; la mancata restituzione delle chiavi e il mantenimento della disponibilit² del box auto, nonostante il lamentato disagio, legittimano la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore e l'obbligo al pagamento dei canoni dovuti e delle spese di lite.*

Supporto Alla Lettura :

LOCAZIONE BOX O GARAGE

Il contratto di affitto per un box o garage ² un accordo autonomo che regola l'utilizzo e la locazione di uno spazio destinato al parcheggio di veicoli o a fini di deposito, ed ² indipendente dalle leggi che regolano gli immobili ad uso abitativo o commerciale. La durata del contratto, infatti, pu² essere stabilita liberamente dalle parti, cos² come le condizioni di rinnovo e di disdetta. Durante il periodo di locazione, l'inquilino ha il diritto esclusivo di utilizzare il garage, mentre il proprietario ² tenuto a consegnarlo libero da ogni oggetto personale. Solitamente il garage o box viene considerato come un'unit² complementare all'immobile principale, venendo affittato insieme all'appartamento, in tal caso seguir² le regole della locazione degli immobili ad uso abitativo o commerciale. Sebbene non vi sia una durata prestabilita per l'affitto di garage o box, la sua determinazione incide direttamente su un adempimento delle parti contrattuali, ossia la registrazione. Infatti, la locazione di box o garage, non diversamente da quanto avviene con riferimento a tutte le altre ipotesi di locazione di beni immobili, *va sempre e comunque registrata ogni qualvolta la sua durata sia pari o superiore a 30 giorni l'anno.*