



*Repubblica Italiana*  
In Nome del Popolo Italiano  
**Tribunale Ordinario di Roma**  
Sezione 6<sup>^</sup> Civile

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. 74195 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2019 con termine per il deposito di comparse conclusionali e di replica scaduto il 9.11.2023 tra [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), entrambi in proprio e nella qualità di esercenti la potestà genitoriale sui minori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], tutti rappresentati e difesi dall'Avvocato Laila Perciballi Codice Fiscale (c.f. PRCLLA71T48E340H)

Attori

**CONTRO**

[REDACTED] (C.F. [REDACTED] N), nato a Roma il 22.12.1973 [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a Roma il 14.05.1971 [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a Roma il 03.08.1981, nella qualità di eredi del sig. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED], rappresentati e difesi dagli Avv.ti Giuseppe Barreca e Saverio Marinucci e della sig.ra [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), rappresentati e difesi dagli Avv.ti [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) e [REDACTED] (c.f. MRNSVR88P18A345S)

Convenuti

Conclusioni: come in atti

**Fatto e diritto**

Con citazione ritualmente notificata i sigg. [REDACTED] e [REDACTED], in proprio e nella qualità di genitori dei minori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio gli eredi del sig. [REDACTED] al fine di conseguire il risarcimento dei danni patiti in conseguenza dell'inadempimento del locatore - [REDACTED] - e quantificati in euro 25.000/00 o nella maggiore o minore misura ritenuta di giustizia, anche secondo equità; in via alternativa per sentir dichiarare l'esclusiva responsabilità di parte convenuta con condanna al risarcimento per i danni patrimoniali (es. rimborso canone di locazione, rimborso spese bottiglie di acqua potabile, spese elettricità, condominiali etc.) e morali (vivere in un ambiente insalubre in gravidanza e con figli, turbamento dello stato d'animo, lo stress e l'alterazione delle normali abitudini di vita degli attori) nella misura risultante in causa; in ogni caso per sentir condannare la parte convenuta, previo accertamento delle responsabilità per i fatti dedotti, al risarcimento dei danni tutti, patrimoniali e non

patrimoniali subiti e subendi anche mediante applicazione di punitive damages da determinarsi anche in via equitativa, ai sensi degli artt. 1226-2056 cod. civ.

Deducevano gli attori che: con contratto di locazione ad uso abitativo, ex lege 9 dicembre 1998 n. 431, articolo 2, comma 1, il Signor [REDACTED] aveva concesso in locazione al [REDACTED] l'unità immobiliare (escluso giardino) posta in Roma, alla Via [REDACTED], che veniva riferito essere in fase di accatastamento e relativa regolarizzazione; che il detto contratto di locazione veniva stipulato per la durata di quattro anni con decorrenza dal 3.11.2015 al 2.11.2019 al canone annuo di Euro 9.000.00 per i primi dodici mesi, comprensivo delle spese condominiali; che per il restante periodo il canone di locazione veniva determinato in Euro 9.600.00, da corrisondersi in n. 12 rate eguali anticipate di Euro 800.00, oltre oneri accessori e spese delle utenze quali luce e acqua, intestate al locatore; che in forza dell'articolo 2 del detto contratto, il conduttore si impegnava a provvedere a proprio nome e spese, successivamente rimborsate dalla proprietà quelle di sua pertinenza, previa presentazione di apposita documentazione, alla installazione ed alla attivazione delle utenze interessate entro il termine di 60 giorni; che il conduttore eseguiva quanto previsto in contratto provvedendo alla installazione del contatore della luce a proprio nome; che il contatore dell'utenza acqua era unico per tutto lo stabile e tutti gli abitanti.

Deducevano gli attori che, nonostante il conduttore avesse sempre adempiuto alle proprie obbligazioni contrattuali, l'immobile non era risultato idoneo ad una destinazione abitativa in quanto oggetto di ingenti fenomeni di infiltrazione e/o di umidità e, a partire dal luglio 2016, privo di fornitura di acqua potabile, a causa dell'intervenuto distacco della relativa utenza da parte del fornitore.

Quale conseguenza del suddetto presunto inadempimento contrattuale da parte del locatore, gli odierni attori, oltre a danni patrimoniali, lamentano anche danni di natura non patrimoniale derivanti dalle sopra descritte condotte illegittime poste in essere dal locatore, che avrebbero comportato un pregiudizio morale agli stessi per essere stati costretti a vivere in condizioni non dignitose, di stress, malessere e con un peggioramento della qualità di vita.

Rappresentavano gli attori che nel gennaio 2019, il sig. [REDACTED], proprietario dell'immobile, era deceduto e le figlie avevano confermato l'accordo fatto con il padre circa la compensazione delle ultime due mensilità di canone con il deposito cauzionale; che in data 10.2.2019, previo sopralluogo e controllo dello stato in buone condizioni dell'immobile questo veniva riconsegnato al sig. [REDACTED] incaricato dalle eredi. Si costituivano in giudizio le parti convenute che contestavano quanto ex adverso dedotto e chiedevano il rigetto delle domande proposte.

All'udienza del 5.10.2021 il procuratore di parte convenuta a seguito del disconoscimento della firma risultante sul doc.6 prodotto dalla controparte (dichiarazione di recesso 6.2.2019) ad opera dell'attore, sig. [REDACTED], dichiarava di non volersi avvalere del documento.

Interrotto il giudizio per il decesso del sig. [REDACTED] e riassunto nei termini, espletata l'istruttoria, all'esito dell'udienza del 30.5.23, tenutasi nelle forme della trattazione scritta, con provvedimento reso in data 19.7.23, e comunicato in data 20 luglio 2023, il Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti termini di legge per lo scambio di comparse conclusionali e memorie di replica, decorrenti dal giorno successivo della comunicazione del provvedimento.

La domanda attorea va accolta nei limiti e per quanto di seguito precisato.

### **I fatti lamentati**

Gli attori hanno dedotto che, dal mese di luglio 2016, periodo coincidente con i primi mesi della gravidanza della sig.ra [REDACTED] relativa alla figlia [REDACTED], l'immobile di causa restava privo di acqua potabile; che sin dalla settimana successiva al distacco dell'acqua potabile, dato anche lo stato interessante della moglie, il sig. [REDACTED] aveva chiesto al locatore il ripristino della fornitura, risultata distaccata per morosità del precedente conduttore, ricevendo, in risposta, rassicurazioni circa una risoluzione rapida del problema; che nelle more il locatore aveva attivato l'acqua del pozzo che serviva gli appartamenti attraverso un motore e chiesto al conduttore, in cambio della detta acqua NON POTABILE fornita, l'importo di euro 15/00 al mese per i consumi di energia elettrica per il motore che pompava l'acqua; che in molte occasioni, la casa era rimasta priva anche dell'acqua del pozzo in quanto il motore si rompeva spesso, anche più volte al mese, e gli attori restavano per giorni senza l'acqua non potabile del pozzo.

Atteso anche lo stato di gravidanza della sig. [REDACTED] e nonostante il marito fosse reduce da un intervento alla schiena, questi sino al marzo del 2017 aveva provveduto tutti i giorni a comprare almeno tre casse di acqua da due litri utilizzata dalla gestante e dai figli per lavarsi e bere; che durante il periodo post-partum (dal 3.3.2017) e l'allettamento della moglie, il conduttore, sig. [REDACTED], provvedeva ad approvvigionarsi con taniche di acqua potabile con cui lavare la moglie e la neonata; che da Maggio 2017 a Febbraio 2019, tutti i giorni, l'attore raccoglieva acqua potabile nella vicina fontana sita [REDACTED], circa 300 metri distante da casa. A tale situazione di disagio collegato alla mancanza di una fornitura di acqua potabile si aggiungeva la ridotta godibilità dell'immobile interessato da fenomeni di umidità comportanti spesso infiltrazioni tali da necessitare del posizionamento di bacinelle per la raccolta acqua: le infiltrazioni, in particolare, interessavano il salone (lato alto e parete) e la cucina tanto che al mattino la stessa si ritrovava acqua per tutta casa. Anche il terrazzo subiva frequenti infiltrazioni che venivano tamponate con della guaina non risolutiva.

### **L'istruttoria**

Le prove testimoniali assunte e i documenti prodotti (fotografie, prove testimoniali) prodotti confermano la fondatezza della domanda nei limiti di quanto di seguito precisato. Il rapporto con il sig. [REDACTED] era regolato dal contratto di locazione registrato il 13.11.2015 in forza del quale al predetto veniva consegnato un immobile sito in Roma, [REDACTED] da adibire per il periodo 3.11.2015 al 2.11.2019 salvo rinnovo a civile abitazione del predetto (art.7) (all.2 convenuto).

Tra le obbligazioni che gravano sul locatore vi è certamente quella di mantenere l'immobile in stato da servire all'uso convenuto (art.1575 c.c.), che nella specie era un uso abitativo.

La problematica relativa all'acqua è stata confermata da tutti i testi escussi e sostanzialmente anche dalla sig. Sonia Luongo in sede di interrogatorio.

Il teste [REDACTED] con riferimento alla questione dell'acqua ha riferito:

*"...conosco il signor [REDACTED] perché eravamo vicini di casa prima del 2017 in altra via e in via [REDACTED] dal 2017 al 2019; ad cap. 8: vero; l'ha staccata (l'acqua) l'ACEA per un mancato pagamento del proprietario e me lo riferì lo stesso proprietario di casa; anche nel mio appartamento mancava l'acqua e il proprietario promise che avrebbe risolto il problema dell'acqua e quindi anche io*

mi sono trasferito lì, vicino al mio amico [redacted]; adr cap. 9: vero, così come a casa mia, tanto che io sono stato costretto ad andarmene e così anche [redacted] andò via perché il problema non era stato risolto; adr cap. 11: è vero, tutti noi chiedevamo di risolvere il problema acqua potabile chiedendo al proprietario di sanare la morosità; adr cap. 12 - 13: Vero, così per tutto lo stabile interamente affittato a diverse famiglie; adr 14:; vero, e talvolta il motore non funzionava e quindi non arrivava acqua che comunque non era potabile essendo quella dell'irrigazione; adr 15 - 16: vero e spesso l'acqua era contaminata e ciò risultò da alcune analisi fatte eseguire dal signor [redacted]; e in queste occasioni le case rimanevano prive di anche di acqua non potabile; adr 17: vero l'acqua era marrone, così per tutti i rubinetti; adr 25 - 29: vero, il [redacted] comprava acqua oppure si riforniva alla fontanella pubblica per tutto"

In ordine ai problemi infiltrativi il medesimo teste ha dichiarato: "... vero, gocciolava acqua quando pioveva; riconosco che il soffitto della casa era come raffigurato in fotografia in atti e così la cucina, parimenti raffigurata in fotografia in atti; adr 32: vero, la guaina l'abbiamo fatta sia noi conduttori sia il proprietario, ma il problema non si è risolto".

La [redacted] in ordine alla fornitura dell'acqua: "...conosco [redacted] da tanti anni; adr 8: vero, l'ho saputo perché andavo a visitarli; prima ce l'avevano; chiesi a Luongo perché volevo affittare la casa accanto a [redacted] e il proprietario disse che doveva pagare la morosità e non poteva, ma che si trattava di un problema momentaneo e che avrebbe risolto, per questo mi sono decisa ad affittare lì casa e a trasferirmi accanto al [redacted]; adr 9 vero, me l'ha detto [redacted]; adr 11: vero; adr 12 - 13: vero, non ha mai pagato e quindi l'acqua non è stata più riattaccata; nel 2019 ci disse che dovevamo pensarci noi a rifornirci di acqua fino a che non ce ne siamo andati e ce ne siamo andati per questo, perché era invivibile, così anche la famiglia di [redacted]; adr 14: vero.... (l'acqua) puzzava anche; adr. 25: il [redacted] doveva comprare l'acqua per tutte le esigenze, anche quelle domestiche, così come noi; adr. 29: vero, a volte andavano alla fontana e a volte la compravano e comunque non bastava mai".

Quanto alla presenza di infiltrazioni la predetta teste le ha confermate aggiungendo che il locatore "... spesso non mandava nessuno per la riparazione o comunque dovevamo aspettare e provavamo noi ad aggiustarlo senza riuscirci... l'acqua entrava quando pioveva, così come a casa; sia a casa mia sia a casa del [redacted] anche una parte del soffitto era in cartongesso; confermo che le macchie di umidità raffigurate nelle fotografie in atti sono riferibili all'abitazione del [redacted] di via [redacted]; adr 32: vero, ma il problema non si risolveva e alla pioggia successiva c'era di nuovo l'infiltrazione".

La parte sig. [redacted], in sede di interrogatorio formale ha dichiarato: "Sono io ad occuparmi delle questioni immobiliare degli affitti, anche quando era in vita mio padre. adr 8. Ricordo che nel 2016 il servizio idrico era attivo. Mi sembra che fu staccato per un mancato pagamento. C'era un tacito consenso a che loro avrebbero provveduto ad attivare una nuova utenza, cosa che sarebbe stata possibile perché c'erano più contatori, giacché l'immobile affacciava su due strade. Gli dicemmo di provvedere ad un allaccio loro e non hanno provveduto... confermo quanto all'attivazione dell'acqua del pozzo. Non veniva invece chiesto nulla quanto al corrispettivo per l'energia consumata dal motore. Non chiedemmo nulla per il motore e mio padre [redacted] lo faceva sistemare quando si rompeva. Non ricordo con che frequenza si rompesse il motore. Non si rompeva 3-4 volte a settimana" e sulle infiltrazioni "Ricordo solo che mandammo un manutentore (di nome [redacted]) a eseguire delle riparazioni per risolvere il problema delle infiltrazioni. Non riesco a riconoscere in nessuna delle foto l'immobile di cui stiamo parlando". Il teste [redacted] ha riferito: "...non ricordo il giorno preciso ma ricordo di avere eseguito nel 2018 nel mese di dicembre presso tale immobile i lavori di demolizione e ricostruzione battiscopa terrazzo con annessa impermeabilizzazione, demolizione e impermeabilizzazione del pavimentazione del terrazzo in prossimità dei bocchettoni e ripristino della pavimentazione, nonché bonifica della muffa presente all'interno ed è stata applicata vernice termica all'interno dell'appartamento e posa in opera muretti esterni contatori"...ADR "la perdita riguardava la guaina del battiscopa ed è stato fatto tutto il

*battiscopa della facciata frontale del terrazzo e la pavimentazione solo in prossimità dei bocchettoni laddove vi erano le perdite".*

La teste sig. [REDACTED] così dichiarava quanto all'acqua: "...si lo so perché mi sono trasferita ad abitare vicino a loro ad inizio 2017, li conosco ed andavamo spesso a casa loro e mi avevano detto di non bere l'acqua perché non era potabile e ricordo che non fu mai sistemato fino al 2019 il problema dell'acqua potabile, finché loro hanno abitato lì fino al 2019 anche noi non potevamo bere l'acqua potabile dovevamo andare a comprarla o a prenderla alla fontanella" Sul cap. 9 "nel 2017 noi siamo andati ad abitare in via [REDACTED] e ricordo che c'era un solo motore dell'acqua ed avevamo anche noi questo problema a casa nostra ed altre persone che abitavano nella stessa villa divisa in appartamenti"

ADR "io conosco via [REDACTED] ed è vicino casa mia di via [REDACTED] ma la palazzina in cui abitavano noi era la stessa di dove abitavano loro"

Sul cap. 11 "non so chi avesse staccato l'acqua potabile, il sig. Luongo diceva che avrebbe sistemato la questione dell'acqua con l'Acea, posso rispondere solo dal 2017 in poi da quando noi arrivammo"...

"il motore si rompeva in media due volte a settimana e spesso tornavamo a casa ed eravamo senza acqua del pozzo e le figlie degli attori venivano in palestra con me per farci la doccia" Sul cap. 17 "si l'acqua era marrone e puzzava e ci sporcava i vestiti che lavavamo in lavatrice a tutti quanti come da foto che mi si mostra" Sul cap. 18 "ricordo che [REDACTED] era incinta ed il marito comprava l'acqua o li aiutavamo con il carrello ad andare alla fontana a prendere l'acqua potabile come da foto che mi mostra" Sul cap.30" confermo e riconosco le foto che mi vengono mostrate" Sul cap. 31 "le infiltrazioni interessavano la cucina ed il salotto" Sul cap. 32" l'acqua scendeva in casa degli attori dal terrazzo ed una volta venne un signore a vedere le infiltrazioni ed io ero in giardino".

Dagli elementi di prova acquisiti emerge quindi: che dal 2016 il conduttore subiva il distacco dell'acqua potabile per una morosità pregressa di terzi, che il locatore, cui competeva di fornire e mantenere un immobile idoneo all'uso abitativo, non sanava. Sin dalla settimana successiva al distacco dell'acqua potabile, il Signor [REDACTED] chiedeva al sig. [REDACTED] di pagare la morosità e di far ripristinare l'acqua potabile. Dal 2016 al 2019, 3-4volte a settimana, il motore dell'acqua si rompeva; dal 2016 al 2019, 3-4volte a settimana, la casa rimaneva priva dell'acqua del pozzo; dal 2016 al 2019, l'acqua che usciva dal lavandino dell'appartamento di [REDACTED] era marrone, ovvero come nella foto allegata e le infiltrazioni dell'appartamento di Via [REDACTED] interessavano il salone (lato alto e parete) e la cucina tanto che al mattino si ritrovava acqua per tutta casa.

Dal 2016 al 2019, Acea ometteva di riallacciare l'acqua potabile all'abitazione condotta dalla famiglia [REDACTED]; dal 2016 al 2019, il Signor [REDACTED] attivava l'acqua del pozzo che serviva gli appartamenti attraverso un motore.

### **L'inadempimento contrattuale del locatore.**

Ha trovato riscontro la tesi attorea in ordine alla sussistenza dell'inadempimento del locatore ad uno degli obblighi ex lege previsti a carico dello stesso: mantener il bene in stato da servire all'uso pattuito.

Invero con il contratto di locazione di causa, il sig. [REDACTED], dante causa degli odierni convenuti, concedeva in locazione al sig. [REDACTED] l'immobile sito in Roma, via [REDACTED], a far data dal 03.11.2015 per destinarlo, come avvenuto, ad abitazione.

La tipologia di vizi denunciati nel presente giudizio dagli attori - venir meno della fornitura di acqua potabile e infiltrazioni provenienti dal terrazzo con conseguente diffusa umidità - costituiscono vizi sopravvenuti, ignoti al conduttore al momento della stipula del contratto che veniva trovato, all'epoca, adatto all'uso abitativo, confermato dall'art. 9, risultando

mancante, a detta data, (solo) l'acatastamento e il certificato di abitabilità che, tuttavia, almeno al momento della stipula non ostavano ad un godimento dell'immobile dotato dei requisiti fattuali minimi per essere utilizzato come civile abitazione.

Contrariamente a quanto sostenuto dai convenuti (ribadito da ultimo al punto II della comparsa conclusionale (*"al momento della consegna dell'immobile al conduttore, tale appartamento non era provvisto di utenze di luce e acqua autonome. Per tale motivo, il conduttore si era espressamente obbligato a richiedere l'attivazione delle utenze di acqua e luce entro il termine di 60 giorni dalla stipula del contratto"*)) l'immobile era dotato di utenze di luce ed acqua, sebbene, intestate al proprietario. L'impegno assunto dal conduttore di provvedere *"a proprio nome e spese ... alla installazione e attivazione delle utenze interessate entro il termine di giorni 60"* non poteva valere certo ad escludere la responsabilità del locatore per non avere assicurato in concreto al conduttore la possibilità di (ri)attivare l'utenza idrica. Infatti, non è contestato, che parte attrice ha potuto provvedere ad attivare una nuova utenza per l'elettricità, mentre, non ha potuto provvedere per l'acqua (nonostante abbia provato in ogni modo, come è emerso nel corso dell'istruttoria) per esclusiva responsabilità del locatore che non aveva sanato una pregressa morosità.

Risulta, infatti, che il conduttore si sia attivato a tale proposito ma, come riferito dalla stessa sig. ██████████ in sede di interrogatorio formale, il servizio idrico che nel 2016 era *"attivo"* in seguito *"fu staccato per un mancato pagamento"*. La circostanza riferita dalla interrogata, ovvero la possibilità per il conduttore di provvedere in autonomia *"ad attivare una nuova utenza, cosa che sarebbe stata possibile perché c'erano più contatori, giacché l'immobile affacciava su due strade"* non è risultata provata oltre ad apparire inverosimile giacché un medesimo immobile non può avere due contatori di acqua. In merito a detta utenza, dunque, il conduttore è stato messo nell'impossibilità di usufruire di acqua potabile e di poter dare luogo alla voltura dell'utenza.

Infatti, come chiaramente indicato in contratto, l'immobile era in fase di accatastamento e regolarizzazione e il contatore dell'utenza acqua era unico per tutto lo stabile e tutti gli abitanti e certo in mancanza dei dati catastali non si vede come sarebbe stato possibile attivare altra utenza diversa da quella unica dell'intero fabbricato.

Tale comportamento del locatore qualificabile come inadempimento ha determinato negli attori un danno che, in difetto di specifiche prove di esborsi monetari (quanto all'acquisto di acqua ad esempio) può solo essere individuato nel ridotto godimento dell'immobile il seguente: giacché il canone costituisce in genere il corrispettivo di una piena e serena utilizzazione dell'immobile locato.

Risulta infatti che, invece, gli istanti hanno vissuto in detto immobile, senza acqua potabile, e, almeno 1/2 giorni a settimana anche senza l'acqua del pozzo per i continui problemi del motore della pompa, con i loro tre figli, tutti minorenni, di 15 anni, 13 anni e l'ultima di un anno e mezzo circa sino al febbraio 2019.

Tale danno può essere equitativamente risarcito individuando nella quota del 30% la riduzione di godibilità del bene.

Non risultano invece provati ulteriori danni.

Quanto ai fenomeni infiltrativi, pure risultati esistenti, non risulta che sia stata effettivamente e in concreto ridotto l'utilizzo del bene come non risultano provati ulteriori danni a beni costituzionalmente garantiti come la salute.

Passando alla liquidazione, parte attrice ha versato euro 9.000/00 all'anno dal 03 novembre 2015 sino al 02 novembre 2019 ovvero ha versato la complessiva somma di euro 27.000/00 dati dagli importi annuali, come di seguito indicati:

9.000/00 da 3.11.2015 al 3.11.2016 (doc. 11 fascicolo di parte attrice)

9.000/00 dal 3.11.2016 al 3.11.2017 (doc. 12 fascicolo di parte attrice)

9.000/00 dal 3.11.2017 al 3.11.2018 (doc. 13 fascicolo di parte attrice) L'immobile è stato rilasciato nel febbraio 2019.

Il conduttore ha diritto, quindi, al rimborso della somma di euro 8900,00 oltre interessi legali dalla presente sentenza, avente funzione liquidatoria, al saldo effettivo.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza e sono paramtrate, quanto ai compensi, all'importo liquidato.

#### **PQM**

Il Tribunale di Roma, sez.VI civile, in persona del giudice, dott.ssa Roberta Nardone definitivamente pronunciando sulla domanda proposta [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], nei confronti di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], così

provvede:

accoglie la domanda per quanto di ragione e condanna i convenuti, in solido, al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di euro

8900,00 oltre interessi legali dalla presente sentenza al saldo effettivo; condanna i convenuti, in solido, alla refusione in favore degli attori delle spese di lite che liquida in euro 310,00 per esborsi, euro 5.000,00 per compensi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario (15%) da distrarsi in favore del difensore antistatario. Roma 29 dicembre 2023

**IL GIUDICE**

**Dott.ssa Roberta Nardone**