



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

Sezione Terza Civile

LOCAZIONI

La Corte di Appello di Firenze, in persona dei Magistrati:

Carlo Breggia

Presidente

Antonio Picardi

Consigliere

Paolo Masetti

Consigliere Relatore

ha pronunciato all'udienza del **15/04/2026** mediante lettura del dispositivo ex art. 437 co. 1^a c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. **2335/2024** promossa da:

Parte_1

(C.F.

C.F._1

, con Avv. NICOLETTI TIZIANO;

PARTE APPELLANTE

nei confronti di

Controparte_1

(C.F.

P.IVA_1

), in persona del legale rappresentante p.t. CP_2

[...] con Avv. ZAPPELLI DAVID;

PARTE APPELLATA

avverso

la sentenza n. 1107/2024 emessa dal Tribunale di Lucca e pubblicata il 30/10/2024.

CONCLUSIONI

In data 15/04/2026 la causa veniva posta in decisione sulle seguenti conclusioni:

Per la parte appellante:

“Piaccia alla Corte di Appello adita, contrariis reiectis, così giudicare:

In via preliminare: disporre l'immediata sospensione della provvisoria esecuzione della sentenza impugnata per le ragioni dedotte in narrativa;

Nel merito, previa rivalutazione delle prove documentali e di CTU, non adeguatamente analizzate dal Giudice di primo grado, riformare la sentenza impugnata e per l'effetto

- respingere ogni domanda avanzata da CP_1 perché infondata in fatto ed in diritto

- accertato che l'immobile sito in Viareggio, via Aurelia nord n. 77, condotto in locazione dall'odierno ricorrente, presenta vizi tali da rendere inutilizzabile per gli usi previsti dal contratto;

- disporre la riduzione del canone nella misura di euro 250,00 mensili e per l'effetto condannare la CP_1 alla restituzione della maggior somma versata dal mese di aprile 2018 e pari ad euro 26.500,00

Con vittoria di spese e compensi professionali per entrambi i gradi di giudizio”.

Per la parte appellata:

“chiede che l'Ecc.ma Corte d'Appello di Firenze rigetti l'appello proposto da Parte_1 [...] avverso la Sentenza n.1107/24 del Tribunale di Lucca, pubblicata il 30.1 le spese del presente grado di Giudizio”.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con ricorso ex art. 447-bis c.p.c. depositato in data 19.9.2022 e notificato unicamente a decreto di fissazione d'udienza, Parte_1 conveniva in giudizio la società Controparte_1 chiedendo che fosse disposta la riduzione ad € 400,00 mensili del canone di locazione relativo all'immobile sito in Viareggio, Via Aurelia Sud n. 77, da lui condotto in locazione ad uso commerciale giusta contratto della durata di sei anni stipulato con la convenuta in data 7.12.2015, data la scoperta di gravi vizi che ne limitavano l'utilizzo (fenomeni di infiltrazione dal tetto verosimilmente dovuti a rottura/inadeguatezza della copertura, presenza di una fossa biologica all'interno del locale e mancato allaccio alla fornitura di acqua potabile), denunciati sin dal mese di aprile 2018, con conseguente condanna della CP_1 alla restituzione delle maggiori somme percepite da tale mese sino al settembre 2022, pari ad € 26.500,00 (giudizio r.g. n. 3451/2022).

Controparte_1 si costituiva con richiesta di rigetto delle domande, deducendo che la presenza del tombino di raccolta delle acque nere era sin dall'inizio visibile e perciò conoscibile dal conduttore; che l'erogazione dell'acqua potabile era garantita da un unico contatore in comune con altra proprietà; che la copertura dell'immobile era stata oggetto di rifacimento nel corso dell'anno 2010 e le infiltrazioni, al più legate ad eventi di carattere eccezionale, non avevano comunque cagionato alcun danno.

2. Parallelamente, con atto di citazione notificato il 29.11.2022, la Controparte_1 intimava sfratto per morosità al Parte_1, lamentando il mancato pagamento di canoni arretrati, come da piano rateale di rientro concordato in una scrittura privata del 12.04.2022,

e di canoni successivi, così come rinegoziati nella medesima scrittura, per un debito complessivo di € 16.400,00, per il quale formulava richiesta di ingiunzione (giudizio r.g. n. 4369/2022).

Il **Parte_1** si opponeva alla convalida e alla domanda di pagamento, sostenendo l'efficacia novativa della citata scrittura privata, che – a suo dire – aveva reso il debito ivi riconosciuto non più imputabile a canoni di locazione e perciò non azionabile nello speciale procedimento, e l'insussistenza della morosità residua in ragione del credito vantato dal conduttore per la riduzione del canone. Concludeva chiedendo la condanna del locatore all'esecuzione dei lavori necessari nell'immobile, la riduzione del canone ed il risarcimento dei danni.

3. Riuniti i giudizi (quello di sfratto dopo l'ordinanza di conversione del rito, con iscrizione della causa al n. r.g. 4792/2022) ed emessa, a seguire, sentenza non definitiva di risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore con conferma dell'ordine di rilascio, il giudizio proseguiva sulle rispettive pretese economiche delle parti e sulla domanda di riduzione del canone, con nomina di CTU per l'accertamento dei vizi lamentati dal **Parte_1** e la determinazione della relativa incidenza sull'entità del canone locativo in rapporto alle condizioni di fruibilità dell'immobile. Quindi, con sentenza n. 1107/2024 pubblicata il 30/10/2024, definendo il giudizio, il Tribunale:

1. disponeva la riduzione del canone nella misura di € 150,00 mensili, pari al 15% dell'importo contrattualmente dovuto (così nel dispositivo), a far tempo dall'ottobre 2022;
2. rigettava ogni ulteriore domanda del **Parte_1** ;
3. ricostruiti i rapporti di dare/avere tra le parti, condannava il **Parte_1** a pagare alla **Controparte_1** la somma di € 26.450,00, oltre interessi legali.
4. regolava le spese di lite, compensando quelle relative alle prime due fasi della causa n. r.g. n. 3451/2022 e ponendo a carico del resistente quelle relative alle prime due fasi della causa n. r.g. 4792/2022 ed il compenso unico per le fasi successive;
5. compensava, infine, le spese di CTU.

Nella motivazione, il Tribunale specificava che la riduzione del canone, ritenuta congrua, per le sole infiltrazioni, nella misura del 25% indicata dal consulente, non poteva decorrere da data anteriore alla domanda giudiziale (ottobre 2022), stante la natura costitutiva della

pronuncia richiesta ai sensi dell'art. 1578 c.c., con conseguente insussistenza di un credito restitutorio del *Parte_1*, non constando pagamenti in esubero avvenuti successivamente alla proposizione della domanda. Escludeva, inoltre, la natura novativa della scrittura privata del 12.4.2022, qualificandola come transazione non novativa contenente un patto dilatorio e parzialmente remissorio del debito.

4. Avverso tale sentenza ha proposto appello *Parte_1* con ricorso depositato il 28.11.2024, affidato ai seguenti motivi:

I) Omessa motivazione, incongruenza e contrasto tra motivazione e dispositivo: l'appellante lamenta l'evidente contraddizione tra la motivazione, che riconosce congrua una riduzione del 25%, e il dispositivo, che statuisce una riduzione del 15%;

II) Errata quantificazione del dare/avere: secondo l'appellante, l'errore nella percentuale di riduzione avrebbe viziato il calcolo finale della somma dovuta;

III) Errata individuazione del termine iniziale della riduzione del canone: l'appellante sostiene che la riduzione dovesse decorrere dall'aprile 2018, data delle prime contestazioni sui vizi documentate, e non dalla domanda giudiziale del 2022, criticando, sul punto, l'omessa valutazione delle prove documentali prodotte;

IV) Errata interpretazione della scrittura privata del 12.4.2022: l'appellante insiste nel qualificare tale accordo come novazione del debito pregresso, il quale avrebbe perso il suo legame con il contratto di locazione e non avrebbe potuto essere considerato nel procedimento di sfratto.

L'appellante ha quindi concluso per la riforma della sentenza con rigetto di ogni domanda avversaria, riduzione del canone nella misura di € 250,00 mensili e condanna della *Controparte_1* alla restituzione della maggior somma versata dal conduttore dal mese di aprile 2018, pari ad euro 26.500,00.

Si è costituita in giudizio *Controparte_1* contestando la fondatezza dei motivi di appello e chiedendone il rigetto.

La causa è stata decisa (mediante emissione del dispositivo) in data 15.4.2026, sulle conclusioni delle parti, precisate come in epigrafe trascritte, a seguito di discussione orale in presenza.

1. I primi due motivi, strettamente connessi, devono essere esaminati congiuntamente.

Il primo motivo è fondato nella parte in cui rileva l'oggettiva e manifesta incongruenza tra la motivazione della sentenza impugnata e il suo dispositivo. A pagina 6 della motivazione, il giudice di primo grado afferma: *“Rilevando i vizi denunciati soltanto con riguardo ai fenomeni di infiltrazioni appare congrua la riduzione del canone, a far tempo dall'ottobre 2022, nella misura indicata dal C.T.U. del 25%”*. Tuttavia, al punto 1) del dispositivo, il medesimo giudice dispone *“la riduzione del canone nella misura di euro 150,00 mensili, pari al 15 % dell'importo contrattualmente dovuto, a far tempo dall'ottobre 2022”*.

Tale contrasto, tuttavia, di per sé non ha prodotto gli effetti pregiudizievoli lamentati dall'appellante con il secondo motivo. Un'attenta analisi del percorso logico-matematico seguito dal Tribunale nel paragrafo 4.2 della motivazione della pronuncia rivela che il calcolo del dare/avere è stato effettivamente operato sulla base della riduzione del 25% del canone, e non del 15%. Il Tribunale, infatti, dopo aver quantificato il debito pregresso (ante scrittura del 12.4.2022) e i canoni insoluti fino alla notifica dello sfratto, considera i canoni maturati successivamente *“sino al momento dell'esecuzione”* in € 13.000,00 e li riduce esplicitamente del 25%, indicando un importo residuo di euro 9.750,00. Il calcolo, in tale parte, è corretto ($13.000 - 25\% = 9.750$).

L'indicazione della percentuale del 15% e del corrispondente importo di € 150,00 nel dispositivo integra dunque un errore materiale, che va corretto in questa sede, ma non ha inciso sulla determinazione del *quantum debeatur*.

Non può, d'altro canto, ritenersi – come sostenuto dall'appellata – che il Tribunale si sia voluto invece riferire proprio ad una percentuale del 15%, avendo negato rilievo al “vizio” della presenza del tombino nel locale che invece il CTU aveva valorizzato nel proporre una percentuale di riduzione del canone del 25%. Infatti, il primo giudice può ben aver ritenuto l'incidenza delle sole infiltrazioni tale da giustificare la riduzione del 25%; d'altronde, pur *“rilevando i vizi denunciati soltanto con riguardo ai fenomeni di infiltrazioni”*, come si legge nella motivazione della sentenza, il Tribunale ha indicato come *“congrua la riduzione del canone...nella misura indicata dal C.T.U. del 25%”* (pag. 6) e la medesima percentuale è ripetuta (non potendo perciò trattarsi di un errore) a pag. 8, dove viene effettuato il calcolo della morosità considerando i canoni maturati dal momento della domanda *“defalcati del 25%”*; calcolo che, come sopra detto, è stato anche effettivamente eseguito sulla percentuale del 25%.

In definitiva, perciò, la sentenza deve essere corretta con la specificazione che la riduzione del canone è del 25% e dunque pari, sull'ultimo canone pattuito (pari ad € 1.000,00), ad € 250,00.

2. Il terzo motivo è fondato.

2.1 Il Tribunale, accertata la sussistenza di vizi nell'immobile locato sulla scorta delle risultanze della CTU espletata (*“sono emersi segni di umidità nelle pareti perimetrali, in corrispondenza dell'innesto tra la raccolta delle acque piovane in copertura e la canale discendente, a causa di una difettosa sigillatura dell'innesto. Pur non avendo riscontrato segni di gocciolamento a terra, il perimetro della parte inutilizzabile è stato misurato in 60 mt. lineari, sulla quale non è possibile l'appoggio di oggetti e/o merci”*) e riconosciuta la rilevanza degli stessi ai sensi dell'art. 1578 c.c., tanto da giustificare la riduzione del canone nella misura del 25%, ha ritenuto che il diritto al pagamento di un canone ridotto non potesse che sussistere a partire dalla domanda giudiziale, argomentando sulla natura costitutiva della sentenza di riduzione. Nella decisione si osserva infatti in via preliminare che *“la riduzione del canone è oggetto di tutela costitutiva, poiché la pronuncia che viene richiesta al giudice consiste in un intervento correttivo del contratto con efficacia modificativa dell'assetto di interessi divisato dalle parti (Cass. sent. n. 14737 del 2005). Ne consegue che la pronuncia del giudice esplica efficacia dal momento del passaggio in giudicato della decisione, che è suscettibile di far retroagire i propri effetti sino alla data della domanda, donde ne consegue che è dall'ottobre 2022 che può essere riconosciuta la riduzione, non certo dall'aprile 2018, cioè a dirsi da un'epoca largamente anteriore al tempo della proposizione della domanda”*; si afferma ulteriormente che gli effetti della pronuncia non possono retroagire ad un tempo anteriore alla proposizione della domanda, motivo per il quale (stante l'assenza di versamenti avvenuti oltre quest'ultimo momento) non vi sarebbe alcun pagamento in esubero rispetto al canone rideterminato (pag. 6).

Il ragionamento non è però condivisibile perché confonde piani diversi.

Uno è il piano processuale, che attiene all'individuazione del momento in cui la sentenza acquista la sua efficacia “costitutiva” per l'ordinamento. La regola generale, consolidatasi a partire dalla pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione n. 4059 del 2010, è che le sentenze costitutive, per loro natura, non sono soggette alla provvisoria esecutività prevista dall'art. 282 c.p.c.; di conseguenza, l'effetto costitutivo, modificativo o estintivo di un rapporto giuridico si produce solo con il passaggio in giudicato della sentenza. Fino a quel momento, il

rapporto giuridico preesistente rimane inalterato. Fanno eccezione i capi condannatori meramente accessori e non legati da un nesso sinallagmatico con l'effetto costitutivo, come la condanna al pagamento delle spese processuali, che sono provvisoriamente esecutivi.

Un altro è il piano sostanziale, che riguarda la retroattività o la irretroattività dell'effetto costitutivo, una volta che questo si è prodotto con il giudicato. La soluzione non è univoca e dipende dalla specifica funzione e natura dell'azione costitutiva esercitata.

Nel caso delle c.d. azioni costitutive “necessarie”, vale a dire quelle in cui l'effetto giuridico desiderato può essere ottenuto esclusivamente tramite una pronuncia giudiziale (es. separazione, divorzio, disconoscimento di paternità), la sentenza non interviene a sanare la violazione di un diritto preesistente, ma è essa stessa la fonte creativa di un nuovo *status* o di una nuova situazione giuridica; in tal caso “è la sentenza, ed essa soltanto, il titolo delle nuove situazioni giuridiche e l'efficacia di essa non può che essere *ex nunc*, salvo che eccezionalmente la legge disponga in modo diverso” (Cass. 10563/1993, richiamata da Cass. 33777/2025). Indi gli effetti della sentenza si produrranno, di norma, a partire dalla stessa data del suo passaggio in giudicato.

Nel caso delle azioni costitutive “non necessarie”, vale a dire quelle in cui l'effetto giuridico potrebbe essere raggiunto anche tramite un atto negoziale tra le parti (es. esecuzione in forma specifica di un contratto preliminare ex art. 2932 c.c., costituzione di servitù coattive ex art. 1032 c.c.), l'azione giudiziale ha invece una funzione strumentale e sostitutiva, volta ad apprestare tutela a un diritto preesistente.

È il caso anche della domanda di riduzione del canone di locazione a causa di vizi della cosa locata, ex art. 1578 c.c..

Il diritto del conduttore a una riduzione del corrispettivo sorge nel momento in cui si manifestano i vizi che diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito e di conseguenza alterano l'equilibrio del sinallagma contrattuale. La sentenza non crea un diritto nuovo, ma rende effettivo un diritto già sorto in capo al conduttore, operando quell’*“intervento correttivo del contratto con efficacia modificativa dell'assetto di interessi divisato dalle parti”* di cui parla la sentenza appellata, con richiamo a Cass. 14737/2005. La sentenza di accoglimento della domanda, quindi, non fa che dare attuazione a un diritto del conduttore, con effetti che devono logicamente retroagire al momento in cui si è verificata la diminuzione del godimento, ossia al momento dell'insorgenza dei vizi.

Per altro verso, il principio di natura processuale secondo cui gli effetti della sentenza

retroagiscono al momento della proposizione della domanda giudiziale non è in conflitto con la retroattività sostanziale. Come chiarito dalla S.C. in tema di risoluzione giudiziale del contratto, *“la regola sostanziale (art. 1458 c.c.) stabilisce se gli effetti della risoluzione debbano essere retroattivi o irretroattivi, e va interpretata nel senso sopra indicato. La regola processuale stabilisce a partire da quando debbano prodursi questi effetti, retroattivi od irretroattivi che siano. Dunque non vi è contraddizione tra l’affermare che gli effetti della sentenza si producono dal momento della domanda, e il soggiungere che tali effetti siano retroattivi. Si tratta infatti di piani diversi e tra loro non confliggenti”* (Cass. 28895/2024).

In definitiva, dunque, nel caso della riduzione del canone, la sentenza che la dispone, pur producendo il suo effetto costitutivo stabile solo con il giudicato, determina una modifica del canone che dal punto di vista sostanziale ha effetto *ex tunc*, retroagendo al momento in cui i vizi hanno iniziato a ridurre il godimento dell’immobile, con la conseguenza che da tale momento il conduttore sarà tenuto a versare il canone ridotto.

È vero, d’altra parte, che la riduzione del canone non opera automaticamente ma necessita di una pronuncia del giudice e che il conduttore non può autoridursi il canone ma deve, appunto, adire l’autorità giudiziaria per ottenere la modifica del contratto; tuttavia, il diritto del conduttore a una prestazione ridotta nasce nel momento in cui la sua controprestazione (il godimento del bene) viene diminuita in modo apprezzabile a causa dei vizi: è in quel momento che il sinallagma contrattuale si altera. Il pagamento del canone intero, a fronte di un godimento ridotto, costituisce uno squilibrio che il diritto mira a correggere. La domanda giudiziale è lo strumento necessario per superare l’inerzia o il rifiuto del locatore e per dare certezza giuridica alla modifica del rapporto, ma la sentenza costitutiva non “crea” il diritto dal nulla, piuttosto lo accerta e lo attua, rendendo il conduttore edotto della misura esatta della riduzione e condannando il locatore alle conseguenti restituzioni. La necessità di una pronuncia giudiziale è perciò una garanzia per entrambe le parti, ma non sposta la genesi del diritto.

Sebbene poi non si rinvenga un precedente specifico nella giurisprudenza di legittimità sulla questione della decorrenza della riduzione del canone, quella di merito non sembra dubitare che la riduzione retroagisca a data antecedente a quella di introduzione del giudizio e che dunque non valga solo per il futuro (cfr. Tribunale di Modena, sentenza n. 33 del 22 aprile 2024; Corte di Appello di Genova, sentenza n. 700 del 16 maggio 2024).

2.2 Alla luce di quanto sopra e considerato che il diritto alla riduzione non è in

discussione, non essendo stato fatto appello incidentale sul punto, la domanda di condanna alla restituzione proposta dall'appellante merita accoglimento, nei limiti appresso indicati.

Dagli atti di causa emerge in effetti che le infiltrazioni nell'immobile concesso in locazione si manifestarono e furono denunciate ad aprile del 2018. Rileva in proposito lo scambio di messaggi whatsapp richiamato dalla difesa dell'appellante, come prodotto in primo grado, in ordine al quale non vi è stata specifica contestazione da parte dell'appellata, volta a negarne la riconducibilità alle parti (o a loro referenti), la data indicata del 16.4.2018 o l'attinenza alla particolare problematica denunciata.

È corretto, perciò, far decorrere la riduzione del canone dalla suddetta mensilità.

Considerato l'ammontare del canone di locazione così come via via determinato nel tempo per accordo tra le parti, in particolare in base al contratto di locazione e alla scrittura privata del 12.4.2022 (€ 970,00 ad aprile 2018, € 980,00 da febbraio 2019, infine € 1.000,00 da maggio 2022), l'importo in eccesso sul canone è pari, rispettivamente, ad € 242,50, € 245,00 e € 250,00 (25% delle suddette somme). Conteggiate le 53 mensilità indicate dall'appellante, comprese nel periodo aprile 2018 – settembre 2022, cui si riferisce la domanda, si giunge a stimare un importo totale da restituire o comunque da scomputare a vantaggio del conduttore pari ad € 12.742,50 (inferiore al preteso credito restitutorio di € 26.500,00).

3. L'ultimo motivo di appello è infondato.

L'appellante reitera la tesi secondo cui la scrittura privata del 12 aprile 2022 avrebbe natura novativa, con l'effetto di estinguere il debito originario per canoni di locazione e sostituirlo con una nuova ed autonoma obbligazione. Il tutto per sostenere che *“la somma di euro 12.400,00 non potrà essere imputata come omesso pagamento di canoni di locazione, e quindi non doveva essere affrontata e trattata nel procedimento speciale, poi trasformato nel rito delle locazioni”*.

Ora, la novazione oggettiva, ai sensi dell'art. 1230 c.c., richiede la sussistenza di due elementi imprescindibili: l'*aliquid novi*, ovvero un mutamento sostanziale dell'oggetto o del titolo dell'obbligazione, e l'*animus novandi*, ossia la volontà comune e inequivoca delle parti di estinguere l'obbligazione precedente per sostituirla con una nuova. Tale volontà non può essere presunta e deve risultare in modo non equivoco.

Nel caso di specie, entrambi i requisiti sono palesemente assenti. Il contenuto della scrittura è limitato al riconoscimento di un debito pregresso del conduttore, derivante proprio

dal mancato pagamento dei canoni di locazione, e alla previsione di un piano di rientro rateizzato. Non vi è alcun mutamento del titolo dell'obbligazione, che rimane il contratto di locazione, né del suo oggetto principale. Come correttamente osservato dal primo giudice, si tratta di mere modificazioni accessorie dell'obbligazione che, ai sensi dell'art. 1231 c.c., non producono novazione, cui si aggiunge una ridefinizione dell'ammontare del canone per il futuro in € 1.000,00 mensili. Come precisato dalla giurisprudenza di legittimità, *“l'atto con il quale le parti convengono la modificazione quantitativa di una precedente obbligazione ed il differimento della scadenza per il suo adempimento, non costituisce una novazione e non comporta, dunque, l'estinzione dell'obbligazione originaria, restando assoggettato, per la sua natura contrattuale, alle ordinarie regole sulla validità; la novazione oggettiva esige invero l'“animus novandi”, cioè l'inequivoca, comune, intenzione di entrambe le parti di estinguere l'originaria obbligazione, sostituendola con una nuova, e l'“aliquid novi”, inteso come mutamento sostanziale dell'oggetto della prestazione o del titolo del rapporto”* (Cass. 1218/2008, 15980/2010).

D'altro canto, la clausola richiamata dall'appellante (*“Con la sottoscrizione del presente accordo, CP_1 dichiara di non avere altro da pretendere dal Sig. Parte_1 [...]”*) va letta nel contesto dell'accordo. Essa non esprime un *animus novandi*, ma una quietanza liberatoria condizionata al puntuale adempimento del piano di rientro, come tipico in tale genere di accordi.

Pertanto il debito di € 12.400,00 indicato nella scrittura, ridotto ad € 11.400,00 a seguito di pagamenti parziali, conserva la sua originaria natura di debito per canoni di locazione e, come tale, è stato correttamente considerato dal Tribunale nel computo della morosità complessiva.

4. In virtù di tutto quanto sopra il conteggio del dare/avere tra le parti deve essere aggiornato. Occorre infatti considerare la suindicata cifra di € 12.742,50 a scomputo del credito di € 16.400,00 riferito ai canoni maturati del locatore fino all'intimazione di sfratto (per i successivi, infatti, la riduzione è stata già effettuata dal Tribunale). Per tale periodo, la CP_1 ha dunque diritto al pagamento del residuo di € 3.657,50. Ad esso si aggiungono i canoni del periodo successivo fino al rilascio pari (in misura già ridotta) ad € 9.750,00. La somma complessiva oggetto di condanna va così rideterminata in € 13.407,50.

5. In conclusione, in parziale accoglimento dell'appello, la sentenza di primo grado deve essere riformata stabilendo che la riduzione del canone è pari al 25% (e non al 15% come

erroneamente indicato nel dispositivo) a decorrere dall'aprile 2018 e rideterminando, di conseguenza, in € 13.407,50 la somma che *Parte_1* è tenuto a corrispondere alla *CP_1* [...]

6. Le spese di lite vanno regolate tenendo conto dell'esito complessivo della controversia e quindi del fatto che *Parte_1* risulta integralmente soccombente sulla domanda di risoluzione promossa nel procedimento di sfratto, mentre la sua domanda di riduzione del canone è accolta solo in parte, nei limiti delle somme indicate, che non giustificano la richiesta restitutoria avanzata in confronto della società locatrice (è quest'ultima, infatti, in ragione della morosità accumulata dal conduttore, a risultare complessivamente creditrice). Si giustifica, per tali ragioni, la compensazione al 50% delle spese di lite, con onere del residuo a carico del *Parte_1*.

La liquidazione si opera in base al D.M. 55/2014, come modificato dal D.M. 147/2022, § 2 per il primo grado, § 12 per il secondo, secondo i parametri medi (esclusa la fase 3 in appello, posto che il giudizio viene definito in prima udienza).

Trattandosi di sfratto per morosità, cui cumulano contrapposte pretese economiche relative ai canoni di locazione, il valore della causa deve essere determinato *“avuto riguardo al valore di quella parte del rapporto dedotto in lite che è controverso fra le parti, ossia al valore dei canoni scaduti e da scadere per tutta la rimanente durata della locazione”* (così Cass. 19606/2019). Deve perciò applicarsi lo scaglione da € 52.001 ad € 260.000, considerato che il contratto di locazione, della durata di sei anni, si è rinnovato tacitamente alla scadenza 31.1.2022 e l'intimazione di sfratto è stata notificata a novembre 2022. Va inoltre considerato il disposto dell'art. 4, comma 2, D.M. 55/2014, secondo cui *“quando in una causa l'avvocato assiste più soggetti aventi la stessa posizione processuale, il compenso unico può essere aumentato per ogni soggetto oltre il primo nella misura del 30 per cento, fino a un massimo di dieci soggetti, e del 10 per cento per ogni soggetto oltre i primi dieci, fino a un massimo di trenta. La disposizione di cui al periodo precedente si applica quando più cause vengono riunite, dal momento dell'avvenuta riunione e nel caso in cui l'avvocato assiste un solo soggetto contro più soggetti”*. L'aumento in questo caso va disposto dal momento dell'avvenuta riunione dei procedimenti introdotti primo grado e quindi per le fasi successive alle prime due.

Pertanto:

1° grado (§ 2): € 2.552,00 fase 1, € 1.628,00 fase 2, € 7.371,00 fase 3 (€ 5670,00 +

aumento 30%), € 5.528,90 fase 4 (€ 4.253,00 + aumento 30%), in tutto € 17.029,90, il cui 50% corrisponde ad € 8.514,95, oltre accessori di legge;

2° grado (§ 12): € 2.997,00 fase 1, € 1.911,00 fase 2 ed € 5.103,00 fase 4, in tutto € 9.991,00 + aumento 30% = € 12.998,30, il cui 50% corrisponde ad € 6.499,15, oltre accessori di legge.

Le spese di CTU possono essere invece poste in via definitiva a carico delle parti in misura uguale, tenuto conto della specifica finalità della consulenza tecnica di verifica dei presupposti per la riduzione del canone.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Firenze, sezione terza civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, anche istruttoria, disattesa, in parziale accoglimento dell'appello proposto ed in riforma della sentenza impugnata, così provvede:

1. dispone la riduzione del canone di locazione nella misura di € 250,00 mensili, pari al 25% dell'importo contrattualmente fissato, a far tempo dall'aprile 2018;

2. condanna *Parte_1* a pagare alla *Controparte_1* la somma di € 13.407,50 oltre interessi legali dalle singole scadenze sino al saldo effettivo;

3. compensa per il 50% le spese doppio grado di giudizio e condanna *Parte_1* a rifondere alla *Controparte_1* la restante quota, che liquida: a) per il primo grado, in complessivi € 8.514,95 a titolo di compensi professionali di avvocato, oltre al 15% per rimborso forfettario di spese generali, nonché oltre cap e iva secondo legge; b) per il secondo grado, in complessivi € 6.499,15 a titolo di compensi professionali di avvocato, oltre al 15% per rimborso forfettario di spese generali, nonché oltre cap e iva secondo legge.

4. pone in via definitiva a carico della parti in misura uguale le spese di CTU.

Firenze, camera di consiglio del 15/04/2026

Il Consigliere estensore
Paolo Masetti

Il Presidente
Carlo Breggia

Nota

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.