

**TRIBUNALE DI (...)**  
**COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA IN OPPOSIZIONE**  
**A INTIMAZIONE DI SFERATTO PER MOROSITÀ**  
**CON DOMANDA RICONVENZIONALE E CHIAMATA IN CAUSA DI**  
**TERZO**

**Nell'interesse del Sig. Tizio**

Nella causa civile di primo grado n. (...) R.G., G.I. Dott. (...), promossa da:  
Sig. (...), rappresentato e difeso dall'Avv. (...) del Foro di (...)

Attore/attrice

**Contro**

Il Sig. Tizio, rappresentato e difeso dall'Avv. (...) del Foro di (...)

Convenuto

Il Sig. Tizio (C.F. ...), nato a (...) il (...) e residente in (...), rappresentato e difeso, come da procura allegata telematicamente al presente atto, dall'Avv. (...) del Foro di (...)

**PREMESSE**

Con atto di citazione notificato in data (...) il Sig. (...) intimava lo sfratto per morosità all'odierno convenuto Sig. Tizio, assumendo che lo stesso non avesse provveduto al pagamento delle ultime due mensilità del canone di locazione per un totale di euro (...).

Con il presente atto, si costituisce in giudizio il Sig. Tizio, come sopra rappresentato e difeso, richiedendo il rigetto delle domande attoree, per le ragioni che di seguito si espongono.

**FATTO**

Il signor Tizio è conduttore dell'immobile sito in (...) il quale è destinato a uso diverso dall'abitazione e in particolare a sede della sua azienda di autorimessa.

A causa del rigurgito di liquami da uno dei tombini presenti sul pavimento del locale, l'immobile si è interamente allagato due mesi prima della data di redazione della presente comparsa.

Dopo un sopralluogo dei Vigili del fuoco, l'immobile è stato dichiarato inagibile fino a totale ripristino delle condutture, il quale al momento non è stato completato.

Il signor Tizio ha ricevuto dal locatore la notifica dell'intimazione di sfratto per morosità, in ragione del mancato pagamento delle ultime due mensilità del canone di locazione.

La parte intimante ha invocato la clausola "solve et repete" (art. 1462 c.c.) in relazione al pagamento delle somme dovute.

## **DIRITTO**

### **1. INAGIBILITÀ DELL'IMMOBILE**

Ai sensi dell'art. 1577 c.c., l'inagibilità dell'immobile per cause non imputabili al conduttore giustifica la sospensione del pagamento del canone. Tale principio è ancorato all'art. 1460 c.c., il quale prevede la possibilità di sospendere il pagamento del canone qualora l'immobile sia privato di una qualità essenziale per la sua destinazione.

### **2. DIRITTO DI SOSPENSIONE DEL CANONE**

Il signor Tizio, in quanto locatario di un immobile destinato a sede aziendale, ha il diritto di sospendere il pagamento del canone a seguito dell'inagibilità dell'immobile derivante dal rigurgito di liquami, evento che rientra tra le cause non imputabili al conduttore.

### **3. ESPERIBILITÀ DELL'AZIONE RICONVENZIONALE**

Il signor Tizio può proporre un'azione riconvenzionale ai sensi dell'art. 1463 c.c., sostenendo che l'inagibilità dell'immobile ha causato danni e pregiudizi alla sua attività aziendale. L'azione riconvenzionale mirerà a ottenere il risarcimento del danno subito e la riduzione del canone proporzionalmente alla temporanea inagibilità dell'immobile.

### **4. ECCEZIONE DI INADEMPIMENTO DEL LOCATORE**

Tizio eccepisce inoltre l'inadempimento del locatore, il quale, in virtù dell'art. 1578 c.c., è tenuto a garantire al conduttore la piena godibilità della cosa. L'immobile si è reso inagibile a causa di un evento imprevedibile e non imputabile a Tizio, e quindi l'eventuale responsabilità dovrebbe ricadere sul locatore.

### **5. CHIAMATA IN CAUSA DEL TERZO GESTORE DELLE FOGNATURE E RICHIESTA DI RISARCIMENTO DEL DANNO EXTRACONTRATTUALE**

Si intende chiamare in causa, ex artt. 106 e 209, co. 2, c.p.c., il Comune (...) in qualità di terzo, gestore della rete fognaria, al fine di richiedere il risarcimento del danno extracontrattuale nella misura di euro (...) o secondo la quantificazione ritenuta di giustizia dall'intestata Autorità, causato dal totale malfunzionamento del sistema di scolo delle acque meteoriche in (...).

Tanto considerato, in fatto e in diritto, il Sig. Tizio, come sopra rappresentato, difeso e domiciliato, chiede l'accoglimento delle seguenti

### **CONCLUSIONI**

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione

- autorizzare la chiamata in causa ex artt. 106 e 269 c.p.c. del Comune di (...) (C.F. E P.IVA ...), con sede legale in (...) via (...) n. (...), in persona del legale rappresentante pro tempore e disporre lo spostamento della prima udienza, allo scopo di consentire la citazione del terzo nel rispetto dei termini di cui all'art. 163-bis c.p.c.;
- dichiarare la sospensione del pagamento del canone di locazione in virtù dell'inagibilità dell'immobile causata dal rigurgito di liquami;
- respingere l'intimazione di sfratto per morosità;
- accogliere l'azione riconvenzionale per il risarcimento del danno subito e la riduzione proporzionale del canone di locazione;
- condannare la parte intimante alle spese legali del presente giudizio;
- accertare e dichiarare la responsabilità contrattuale ed extracontrattuale del Sig. (...) e, per l'effetto, condannare parte attrice a risarcimento del danno pari a euro (...) o secondo la quantificazione ritenuta di giustizia dall'intestata Autorità;
- accertare e dichiarare la responsabilità extracontrattuale del Comune di (...) e, per l'effetto, condannare il terzo al risarcimento del danno pari a euro (...).

Si allegano i seguenti documenti:

- contratto di locazione;
- missive inviate dal Sig. Tizio;
- provvedimento dei Vigili del Fuoco del (...);
- copia notificata dell'atto di citazione;
- procura alle liti.

Data, luogo

Firma Avv.