



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

IL TRIBUNALE DI ROMA  
SEZIONE SESTA CIVILE

in persona del dott. Sergio Salvatore Manca, giudice onorario in funzione di giudice unico, ha pronunciato, all'esito della camera di consiglio assunta all'udienza del 16 settembre 2022, tenutasi a trattazione scritta ex art. 221 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 come modificato dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 e successivamente novellato dall'art. 16, primo comma, del D.L. 30 dicembre 2021, n. 228, la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al numero 41168 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2021, vertente

TRA

Condominio di via G\*\*\*\*i B\*\*\*\*a B\*\*\*\*O n. 24 in Roma, in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati M\*\*\*\*t S\*\*\*\*o e C\*\*\*\*a S\*\*\*\*o ed elettivamente domiciliato presso il di loro studio sito in Roma, Via U\*\*\*\*a R\*\*\*\*E, 57

PARTE RICORRENTE

E

Z\*\*\*\*o A\*\*\*\*o F\*\*\*\*a, rappresentato e difeso dall'S\*\*\*\*o C\*\*\*\*I F\*\*\*\*o ed elettivamente domiciliato presso il di lei studio legale, sito in Roma, via Amelia, 23

PARTE RESISTENTE  
E ATTRICE IN RICONVENZIONALE

OGGETTO : risoluzione per inadempimento e domanda riconvenzionale.

## FATTO E DIRITTO

1. Con atto di intimazione e contestuale citazione per la convalida il Condominio di via G\*\*\*\*i B\*\*\*\*a B\*\*\*\*O n. 24 in Roma conveniva in giudizio Z\*\*\*\*o A\*\*\*\*o F\*\*\*\*a affinché venisse convalidato lo sfratto per morosità nel pagamento dei canoni inerenti il rapporto locativo ad uso abitativo intercorrente tra queste stesse parti con riferimento all'immobile sito in Roma, via G\*\*\*\*i B\*\*\*\*a B\*\*\*\*O, n. 24 oggetto di un contratto di locazione con decorrenza 1 marzo 2000 e previsione della misura del canone in 200,00 mensili, debitamente registrato e versato in atti.

Segnatamente, i canoni oggetto della morosità posta a fondamento dell'intimazione venivano nel relativo atto ad essere genericamente indicati in quelli decorrenti dall'anno 2019 per un totale, comprensivo di oneri condominiali, di 6.985,12, oggetto di un successivo accordo tra le parti per cui il condominio avrebbe rinunciato al loro pagamento a fronte del pattuito rilascio dell'unità immobiliare locata; rilascio dell'immobile locato che veniva concordato libero da persone e cose previsto nell'accordo anch'esso versato in atti - a far data dal 30.09.2020 con contestuale redazione di verbale di riconsegna delle chiavi e che sarebbe stato rinviato dapprima dal conduttore ad aprile 2021 e, poi, a maggio 2021 sino a che parte conduttrice odierna convenuta, ai solleciti circa tale rilascio, ha risposto, con l'assistenza del proprio patrocinante, che questo sarebbe già avvenuto non nel rispetto del suddetto accordo e nei termini convenuti ma a causa di umidità, infiltrazioni e a una serie di inadempimenti tecnici per mantenere l'appartamento abitabile, pur ribadendo, poi, contraddittoriamente, che l'appartamento sarà rilasciato previa soddisfazione delle richieste risarcitorie che saranno avanzate.

Sicché, permanendo la suddetta generica morosità (riguardo alla quale il Condominio non avanzava alcuna domanda al pagamento dei canoni), parte intimante incardinava il presente giudizio con la notifica dell'atto di intimazione dello sfratto per morosità introduttivo del giudizio.

2. Si è costituito Z\*\*\*\*O A\*\*\*\*O F\*\*\*\*a con apposita comparsa in cui si è opposto alla convalida dell'intimato sfratto al fine di chiedere un termine, mutato il rito, per poter concludere le attività di trasloco (n.d.r. : quindi che, non essendo, anche qualora effettivamente iniziato, concluso non consentiva di ritenere avvenuto il rilascio dell'immobile libero da persone e cose), per la mobilia rimasta nell'appartamento Condominiale nonché per richiedere un congruo risarcimento danni e accertamento di un asserito abuso del diritto in cui sarebbe incorsa l'amministrazione condominiale per aver abusato dell'azione giudiziaria della richiesta di sfratto, stante il fatto del ritardo nella liberazione, in quanto l'immobile doveva essere sgomberato delle ultime cose. Sosteneva la difesa dell'intimato che l'immobile è (n.d.r. : sarebbe) già stato rilasciato da oltre due anni (2018) quando, dopo circa trentacinque anni di locazione, è risultato impossibile continuare a vivere in un appartamento che presentava e presenta consistenti infiltrazioni di acqua, la cui genesi non è mai stata sanata, asserendo che sarebbero rimaste disattese le richieste di sistemazione e di eliminazione delle infiltrazioni di acqua in tutti gli anni di permanenza nell'appartamento condominiale di cui vi sarebbe stata ampia documentazione sebbene al riguardo richiamava una nota del 14 febbraio 2020 (risalente, pertanto, comunque, non agli albori del rapporto contrattuale) non avente ad oggetto tali doglianze ma piuttosto i termini del rilascio del bene. Circa la morosità dell'intimato ne contestava la genericità della relativa misura e, tuttavia, non allegava alcuna ricevuta di pagamento con riferimento al periodo in relazione al quale essa è stata dedotta.

3. La fase sommaria è stata definita senza l'adozione della richiesta ordinanza di rilascio, avendo l'ufficio ritenuto necessario un approfondimento di cognizione ed eventualmente istruttorio.

4. È stato, pertanto, disposto il mutamento del rito per la prosecuzione del giudizio nelle forme del processo speciale locatizio, assegnando al riguardo alle parti termini ai sensi dell'art. 426 c.p.c. per il deposito di eventuali memorie e documenti integrativi.

5. Solo la parte divenuta, a seguito del mutamento del rito, resistente ha

depositato tempestivamente tali memorie ove ha insistito nelle sue eccezioni e nella domanda risarcitoria, depositando al riguardo una perizia giurata inerente lo stato dell'immobile e due note (una del 12 luglio 1998 e, quindi, antecedente al contratto per cui è causa avente, come esposto, decorrenza 1 marzo 2000 e l'altra del 16 maggio 2001) in cui il conduttore, lamentosi dello stato dell'immobile, chiedeva l'intervento al riguardo della proprietà.

In via subordinata, in caso di mancato accoglimento della domanda risarcitoria, chiedeva riconoscersi l'indebito arricchimento da parte del Condominio che non ha mai effettuato i dovuti lavori ed ha viceversa incamerato sostanziosi canoni di locazione.

6. Esperito con esito negativo il procedimento di mediazione obbligatoria, la causa, ritenuta matura per la decisione è stata rinviata al riguardo all'odierna udienza del 16 settembre 2022, celebrata a trattazione scritta vista ed in relazione alla quale le parti sono state al deposito di note meramente illustrative.

7. In questa udienza la causa è stata decisa alla luce della seguente motivazione. La domanda di risoluzione contrattuale del Condominio ricorrente si ritiene debba trovare accoglimento a differenza di quelle dispiegate in riconvenzione dal resistente Z\*\*\*\*o A\*\*\*\*o F\*\*\*\*a.

Ciò per le seguenti ragioni.

Invero, incontestato, nella necessaria forma documentale, è rimasto anche nel processo ordinario locatizio fondato sugli atti e scritti defensionali integrati ex art. 426 c.p.c. il mancato pagamento di alcun canone per le mensilità di cui al lasso temporale in relazione al quale il Condominio ricorrente ha effettuato riferimento nell'atto di intimazione introduttivo del procedimento speciale di sfratto per morosità.

Invero, il resistente attore in riconvenzionale ha contestato la misura della morosità dedotta ma non la sua totale inesistenza e, soprattutto, con riferimento alla morosità imputatagli nell'atto di intimazione introduttivo del giudizio sebbene senza alcuna correlata richiesta di condanna di pagamento al riguardo) non ha provato

alcun pagamento e, in particolare, l'insussistenza di essa nella misura (superiore a un canone di locazione) che, con valutazione operata dalla legge n. 392 del 27 luglio 1978, art. 5, integra ai sensi dell'art. 1455 del codice civile. Difatti, venendo in rilievo nella presente vicenda una locazione ad uso abitativo, occorre osservare come la valutazione della gravità dell'adempimento (idoneo a comportare, quale sua conseguenza, la risoluzione contrattuale) risulti essere stata già compiuta dal legislatore peraltro con normativa avente carattere imperativo di ordine pubblico e ritenuta non irragionevole da ultimo dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 79 del 2020 nei termini di cui all'art. 5 della legge n. 392 del 1978 e, per quanto concerne, l'effetto sanante delle sue conseguenze dall'art. 55 dello stesso dettato legislativo.

Sicché, proprio alla luce di tale quadro normativo disciplinante le locazioni del tipo abitativo per cui è causa, non è necessario appunto perché tale valutazione è già compiuta e desumibile dai suddetti articoli della legge n. 392 del 1978 -compiere una valutazione complessiva, in siffatti termini, dei comportamenti inerenti le obbligazioni contrattuali assunte dalle parti per valutare se vi sia stato da parte di una di esse inadempimento e se questo, qualora ravvisabile, sia qualificabile come grave perché possa giustificare una pronuncia di risoluzione contrattuale. Il mancato tempestivo pagamento anche di un solo canone di locazione integra, appunto, la fattispecie di cui all'art. 5 legge 27 luglio 1978, n. 392. Né appaiono tali da incidere, mutandolo, sul esito di siffatta valutazione le argomentazioni poste da parte resistente alla base della propria comparsa di costituzione e risposta nella fase sommaria.

Ciò poiché in ordine agli asseriti vizi che avrebbero caratterizzato l'unità immobiliare e, di conseguenza, il godimento dell'immobile locato pure nel caso in cui tali asseriti vizi della cosa locata avessero effettivamente potuto incidere sul godimento dell'immobile, al conduttore non è consentito 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 ciò anche quando si assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore,

essendo, nell'ambito dei rapporti di locazione, la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore (così, tra le altre, Cassazione civile, Sezione III, 10 gennaio 2008, n. 261 e Cassazione civile, Sezione III, 01 giugno 2006,

n. 13133) mentre nella fattispecie oggetto della presente vicenda non è risultato provato ed anzi è rimasto oggetto di contestazione tra le parti il fatto che l'immobile, anche nel periodo oggetto della morosità dedotta nell'atto di intimazione introduttivo del giudizio, sia rimasto nella disponibilità del conduttore in assenza di un formale rilascio.

Difatti, appare ovvio, oltre che logico, che qualsiasi rilascio debba avvenire, per poter essere definito tale e non incorrere in un mero abbandono non liberatorio, in base a un verbale di riconsegna o comunque secondo modalità concordate (che, appunto, nell'accordo raggiunto e sottoscritto tra le parti il 13 luglio 2020 prevedeva la sottoscrizione di tale verbale a seguito del rilascio del bene libero da persone e cose; evenienze mai risultate, né provate agli atti del presente procedimento) e, quindi, con l'assenso e nel contraddittorio con il soggetto che il bene oggetto del rilascio deve ricevere o comunque, nel caso di assenza di collaborazione al riguardo del destinatario della riconsegna, secondo le modalità previste dalla legge e, nel caso specifico, trattandosi di bene immobile, ai sensi dell'art. 1216 c.c. Anche la giurisprudenza di merito, compresa quella riconducibile ad altri uffici, ha, ancor più di recente, avuto modo di osservare come la mancata corresponsione e/o la

c.d. autoriduzione del canone costituisce fatto arbitrario e illegittimo del conduttore, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio e ciò anche nella ipotesi in cui detta omissione e/o riduzione sia stata effettuata dal conduttore per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dal ritenuto inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata: l' art. 1578 c.c. (rubricato "vizi della cosa locata") non dà al conduttore la facoltà di operare detta riduzione (e, a fortiori, il mancato versamento del dovuto) ma solo di domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, essendo devoluto al potere del giudice di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti (così espressamente Tribunale Cagliari 31

maggio 2018, n. 1601 nonché, in termini, Corte di Appello di Bari, Sezione Terza, 15 febbraio 2018, n. 300 oltre che, ex multis, Tribunale Roma, Sezione Sesta, 13 febbraio 2018, n. 3349). Sono, dunque, queste le ragioni per cui deve essere dichiarata risolta per grave inadempimento del conduttore resistente la pattuizione contrattuale locatizia di cui trattasi.

Ne consegue, altresì, che il resistente deve essere condannato al rilascio dell'unità immobiliare di cui al contratto di locazione risolto per cui è causa; rilascio in ordine alla cui esecuzione valutate le condizioni delle parti, le ragioni per cui viene disposto il rilascio e il tempo già trascorso dall'inizio del presente giudizio, si ritiene doversi fissare la data del 30 settembre 2022.

8. La domanda dispiegata in riconvenzione da parte resistente, invece, non può trovare accoglimento, oltre che alla luce di quanto appena, esposto a causa dell'assenza di prove offerte dal conduttore, né da lui richieste, tali da dimostrare che lo stato dell'immobile di cui alla sola perizia dal medesimo offerta in comunicazione potesse essere riconducibile all'ampio lasso temporale oggetto del rapporto locatizio e non solo al momento della redazione della consulenza tecnica di parte.

Dunque, sono queste le ragioni della decisione.

9. Le spese legali seguono la soccombenza e si ritiene debbano essere liquidate nella misura di 2.780,00, di cui 180,00 per esborsi, oltre spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

**PER QUESTI MOTIVI**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, per le ragioni di cui in motivazione, ogni altra eccezione ed azione rigettata:

1. dichiara risolto, per grave inadempimento del conduttore, il contratto

di locazione ad uso abitativo intercorso tra Condominio di via G\*\*\*\*i B\*\*\*\*a B\*\*\*\*O n. 24 in Roma e Z\*\*\*\*o A\*\*\*\*o F\*\*\*\*a avente ad oggetto unità immobiliare sita in Roma, via G\*\*\*\*i B\*\*\*\*a B\*\*\*\*O, n. 24;

2. condanna Z\*\*\*\*o A\*\*\*\*o F\*\*\*\*a al rilascio della suddetta unità immobiliare, fissando al riguardo il termine del 30 settembre 2022;

1. rigetta la domande del resistente;

2. condanna parte resistente al pagamento a favore del condominioricorrente della spese di lite, liquidandole nella misura di 2.780,00, di cui 180,00 per esborsi, oltre spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Roma il giorno 16 settembre 2022. IL GIUDICE dott. Sergio Salvatore Manca