



Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano
Tribunale Ordinario di Roma
Sezione 6[^] Civile

Il Tribunale di Roma, in persona del giudice dott.ssa Manuela Caiffa all'udienza del 02.11.2022, all'esito della discussione orale della parte presente ha pronunciato la seguente

SENTENZA

(ex art. 429 comma 1[^] c.p.c.)

nella causa civile di primo grado iscritta al n° 7587 del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno 2022, avente ad oggetto “intimazione di sfratto per morosità – uso abitativo”, pendente

TRA

██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliato in Roma ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende giusta delega in atti

attore

CONTRO

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██ domiciliati in Roma Via
██████████, int. 3

convenuti contumaci

CONCLUSIONI: come in atti

Motivi della Decisione

1. I fatti controversi

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e citazione per la convalida regolarmente notificato, il sig. ██████████ conveniva in



giudizio i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Roma [REDACTED] 3, alla cantina n. 3, al posto auto n. 3 e al box n. 5 (identificati al N.C.E.U. di Roma al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub rispettivamente 4 [REDACTED] ed esponeva al Tribunale:

di aver acquistato dalla [REDACTED] S.r.l. il predetto immobile e, pertanto, di essere subentrato nel contratto di locazione stipulato il 1.5.2014 dalla [REDACTED] S.r.l. con i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] con decorrenza dall'01.05.2014 al 30.04.2018, rinnovatosi alla scadenza per altri 4 anni cioè fino al 30.04.2022 e con canone annuo di locazione di € 9.000,00, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate di € 750,00;

che a seguito delle variazioni ISTAT il canone di locazione da settembre 2019 ammontava a € 763,54;

che per il periodo dal 2018 a marzo 2021 i conduttori si sono resi morosi del pagamento di canoni di locazione, oneri condominiali e di riscaldamento per la complessiva somma di € 12.325,53 ed il locatore aveva chiesto ed ottenuto dal Tribunale Ordinario di Roma il decreto ingiuntivo n. 6010/2021, non opposto;

che i conduttori si erano ulteriormente resi morosi del pagamento di canoni di locazione, oneri condominiali e di riscaldamento per il successivo periodo da aprile 2021 a dicembre 2021;

che il locatore aveva inviato comunicazione di diniego di rinnovo del contratto di locazione alla scadenza del 30.4.2022, con raccomandata a.r. del 17.9.2021 spedita il 24.9.2021.

Concludeva per la convalida dello sfratto e per l'emissione di decreto ingiuntivo; in caso di opposizione, per la pronuncia dell'ordinanza provvisoria di rilascio; nel merito, la risoluzione per inadempimento; il tutto, con il favore delle spese di lite.

All'udienza di convalida, compariva la sig.ra [REDACTED]



che si opponeva allo sfratto eccependo il pagamento di somme come da ricevute che depositava, oltre a quelle versate a mani del referente sig. [REDACTED] [REDACTED] oltre che la presenza di muffe nell'immobile con gravi conseguenze per la salute soffrendo di asma, oltre che di danni ai mobili di cui chiedeva il rimborso.

Veniva ordinato il rilascio e disposto il mutamento del rito, con termine per l'integrazione degli atti introduttivi.

I convenuti non si costituivano nel termine per il deposito di memorie integrative, rimanendo contumaci.

Parte attrice dava atto che le parti avevano concluso, innanzi all'Organo di Mediazione, un accordo di conciliazione che, però, non era stato rispettato dai convenuti; insisteva, pertanto, nella richiesta di risoluzione contrattuale, rinunciando alla domanda di condanna al pagamento di somme.

La causa veniva decisa all'odierna udienza, dando lettura del dispositivo e della contestuale motivazione della sentenza.

2. Il merito della causa

Preliminarmente, si rileva che, in difetto di costituzione per la fase di merito, nel termine assegnato ex art. 426 c.p.c., risultano maturate le preclusioni assertive in capo ai conduttori, con la conseguenza che quanto dedotto dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] a sostegno dell'opposizione non risulta idoneo a controvertere sulla domanda di risoluzione contrattuale proposta dal sig. [REDACTED] [REDACTED]

In via pregiudiziale, poi, occorre verificare se l'accordo transattivo prodotto all'udienza del 07.06.2022 stipulato in data 23.05.2022, possa produrre una pronuncia di estinzione del giudizio per rinuncia all'azione, ovvero agli atti.

Infatti, *"in caso di intervenuta transazione extraprocessuale, ove le parti non concordino sulla rilevanza giuridica dell'atto o sul suo contenuto, occorre accertare se la transazione investa o meno l'oggetto della domanda contenziosa, sicché non può esservi declaratoria di cessazione della materia del contendere, che*



costituisce pronuncia processuale per sopravvenuta carenza di interesse, idonea a formare giudicato solo processuale, ma va esaminato il merito della domanda, la quale va rigettata qualora si accerti che la transazione ha regolamentato tutti i rapporti contenziosi tra le parti' (V. Cass. n°3598.2015).

Ciò detto, venendo all'esame dell'accordo conciliativo intercorso tra le parti in pendenza della lite, si osserva che:

il sig. ██████████ avrebbe abbandonato il presente giudizio laddove l'immobile fosse stato riconsegnato dai conduttori entro il 30.06.2022;

è pacifico e non contestato che i convenuti non abbiano rilasciato l'immobile in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 5) dell'accordo transattivo di che trattasi;

è, altresì, incontestato che i convenuti non abbiano versato la somma concordata per la remissione delle reciproche pretese;

la transazione in parola, appare di natura intrinsecamente non novativa, perché in sostanza implicante una rinuncia parziale (art. 1236 c.c.) al credito già maturato dal locatore, a beneficio dei debitori e, quindi, delle modifiche puramente accessorie delle obbligazioni preesistenti.

Di talché va escluso che, ad oggi, il diritto di azione della parte attrice sia stato validamente rinunciato (salvo che per la domanda di condanna al pagamento di somme), con conseguente necessità di statuire sul merito della domanda risolutiva svolta dal sig. ██████████ ██████████ che è fondata e va, quindi, accolta, atteso che il medesimo ha assolto agli oneri di prova che gli incombevano ex art. 2697 c.c. producendo in giudizio il contratto stipulato.

Il principale obbligo scaturente dalla conclusione di un contratto di locazione per il conduttore consiste nel pagamento del corrispettivo pattuito per il godimento della cosa locata.

L'inadempimento di tale obbligo costituisce causa di risoluzione del contratto ed il locatore può agire in giudizio per



sentir dichiarare lo scioglimento del vincolo contrattuale, con conseguente condanna al rilascio dell'immobile.

Con un'importante differenza a seconda che la locazione riguardi un immobile ad uso abitativo o ad uso diverso (locazione ad uso commerciale): nel primo caso trova applicazione l'art. 5 della L. 392/78 che determina *ex lege* quale motivi di risoluzione il mancato pagamento del canone di locazione decorsi venti giorni dalla sua scadenza o il mancato pagamento degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone.

In materia di locazione ad uso abitativo, dunque, nel caso in cui il conduttore abbia omesso di pagare una o più mensilità del canone locativo (ovvero oneri accessori per un importo superiore a due mensilità di canone), la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento ex art. 1455 cc, non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del Giudice, ma è predeterminata legalmente ex art. 5 e 55 della legge del 27.7.1978 n.392 (v. Cassazione del 21.6.2017 n. 15348).

La legge del 27 luglio 1978 n. 392 contiene due articoli (5 e 55) che incidono sull'applicabilità dell'art. 1455 c.c.; in realtà gli artt. 5 e 55, più che determinare l'inapplicabilità dell'art. 1455 c.c., offrono un criterio (predisposto dal legislatore) relativo alla valutazione della gravità dell'inadempimento.

Difatti, in base all'art. 5) il mancato pagamento di una o rate del canone determina l'inadempimento del conduttore.

Questa valutazione legislativa (relativa alla gravità dell'inadempimento ex art. 5) potrebbe subire delle modifiche se il conduttore richiedesse il termine di grazia per il pagamento ex art. 55: è prevista la sanatoria, cioè è possibile far degradare l'inadempimento da grave a non grave se il conduttore paga in udienza (sanando la morosità).

Circa l'obbligazione del *solvere praetium locationis*, la



valutazione della gravità e della importanza dell'inadempimento del conduttore in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto è ancorata dal legislatore ad un parametro (quantitativo e temporale) predefinito, che esclude ogni discrezionale considerazione ad opera del Giudice, tenuto unicamente a verificare il presupposto dell'inadempimento.

In ogni caso, l'omesso versamento del canone locativo alle scadenze pattuite in contratto integra, laddove non giustificato da qualsivoglia motivo, giuridicamente apprezzabile, un fatto idoneo ad alterare l'intera economia del contratto, ovvero sia l'equilibrio tra prestazione (del locatore) e controprestazione (del conduttore) costituente espressione del sinallagma contrattuale (*"l'omesso pagamento dei canoni alle scadenze, costituendo la violazione di una delle obbligazioni primarie ed essenziali scaturenti dal contratto di locazione, rende inutile una valutazione specifica della gravità dell'inadempimento, ai fini della risoluzione del contratto"* (v. Cass. n°959.1980).

Ancora, *"l'omesso pagamento dei canoni di locazione alle scadenze costituisce violazione di una delle obbligazioni primarie ed essenziali scaturenti dal contratto di locazione, incidente su tutta l'economia del contratto stesso. Pertanto, ai fini della risoluzione, non è necessaria in tale ipotesi alcuna valutazione specifica della gravità dell'inadempimento, essendo essa implicita nella circostanza stessa del mancato pagamento"* (v. Cass. n°4096.1978).

Nel caso di specie, non vi è dubbio che al momento dell'intimazione i conduttori erano morosi di più di una mensilità di canone.

Ciò, dunque, basterebbe a fondare la pronuncia di risoluzione contrattuale per inadempimento.

In ogni caso, i convenuti, rimanendo contumaci, non dimostravano gli eccepiti pagamenti e la presenza di "muffe" nell'immobile; non allegavano né provavano, poi, i pretesi danni



(genericamente dedotti).

Dovendo, poi, il Giudice esaminare, ai fini della gravità dell'inadempimento, giustificativa della risoluzione del contratto, il comportamento globalmente tenuto dal convenuto, si deve, altresì, considerare il mancato versamento dei canoni di locazione successivi all'intimazione di sfratto, talché "*... la circostanza che l'inadempimento del conduttore, non grave al momento della domanda di risoluzione proposta dal locatore, si aggravi in corso di causa, è rilevante ai fini dell'accoglimento della stessa*".(Cass. civ. Sez. III, 20/04/2015, n. 8002 e Cass. civ. Sez. III, 26/10/2012, n. 18500).

Il fatto, dunque, che i convenuti non versassero regolarmente i canoni successivi restando morosi di ulteriori mensilità, viene tenuto in considerazione per la gravità dell'inadempimento.

In conclusione, l'inadempimento dei conduttori è grave e tale da far dichiarare risolto il contratto di locazione *de quo* con cessazione della materia del contendere sul rilascio, intervenuto in corso di causa.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate ai sensi del Dm Giustizia n.55/2014, esclusa la fase istruttoria non espletata.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal sig. ██████████ ogni diversa domanda, istanza, deduzione ed eccezione disattesa e rigettata, così provvede:

accoglie la domanda e dichiara il contratto di locazione stipulato in data relativo all'immobile sito in Roma, Via ██████████ int. 3, alla cantina n. 3, al posto auto n. 3 e al box n. 5 (identificati al N.C.E.U. di Roma al foglio ██████████ particella ██████████ sub rispettivamente 4 ██████████), risolto per inadempimento dei conduttori;

dichiara la cessazione della materia del contendere sul rilascio;



condanna i convenuti al pagamento delle spese di lite in favore dell'attore che liquida in € 156,00 per esborsi ed € 2.000,00 per compensi (compresa mediazione), oltre r.f., iva e cap come per legge.

Roma, li 02.11.2022

IL GIUDICE ONORARIO
Dr.ssa Manuela CAIFFA

