

GIURISPRUDENZA

Data udienza 7 settembre 2022

Integrale

Locazione ad uso abitativo - Inadempimento conduttore - Morosità - Valutazione gravità ed importanza inadempimento - Predeterminata legalmente e non rimessa all'apprezzamento del Giudice

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE SESTA CIVILE

Il Tribunale di Roma, in persona del giudice dott.ssa Manuela Caiffa, all'udienza del 07.09.2022, all'esito della discussione orale della parte presente, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429 c.p.c.

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 7595 del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno 2022, avente ad oggetto "intimazione di sfratto per morosità - uso abitazione" pendente

tra

COLLEGIO (...), (c.f. (...)) elettivamente domiciliato in Roma, Via (...), presso e nello studio dell'Avv. Michele Miraglia che lo rappresenta e difende giusta procura in atti

attore

e

(...) (c.f. (...)) e (...) (c.f. (...)), elettivamente domiciliati in Roma alla Via (...) presso lo Studio dell'Avv. Vi.Ca. che li rappresenta e difende, giusta procura in atti

convenuti

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. fatti controversi.

Con atto di citazione notificato il 02.12.2021, la parte attrice in epigrafe intimava lo sfratto per morosità nei confronti dei sigg.ri (...) e (...) per il mancato pagamento di canoni di locazione da febbraio ad ottobre 2021 ed oneri accessori relativamente all'immobile ad uso abitativo sito in R. Via dei B. n. 4 piano I int. 3 ed esponeva al Tribunale:

di aver concesso in locazione il predetto immobile ai convenuti con contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 26.07.2017, regolarmente registrato;

che il canone di locazione annuo veniva pattuito in Euro 9.000,00 da corrispondersi in rate anticipate mensili di Euro 750,00 entro il giorno 5 di ogni mese;

che i conduttori si erano resi morosi del pagamento del complessivo importo di Euro 12.184,71, come da estratto conto aggiornato alla data del 11.10.2021, allegato alla citazione.

Concludeva per la convalida dello sfratto, con emissione di decreto ingiuntivo; in caso di opposizione, per l'ordinanza di rilascio dell'immobile, ex art. 665 c.p.c.; il tutto con rifusione delle spese della lite.

Le parti convenute si costituivano in giudizio, opponendosi alla convalida dello sfratto: eccepivano di aver dapprima interrotto i pagamenti e, poi, dall'agosto 2020, corrisposto il canone di locazione in misura ridotta (Euro 450,00) per accordo verbale con il locatore; di aver tentato di rinegoziare il canone con la parte locatrice a seguito dell'emergenza epidemiologica Covid - 19; l'impossibilità all'adempimento della prestazione ex art. 1256 e 1464 c.c. e l'inadempimento incolpevole ex art. 3, comma 6 bis D.L. n. 6 del 2020 convertito in L. n. 13 del 2020, oltre che la buona fede ed il rimedio di cui all'art. 1467 c.c..

All'esito dell'udienza, il Tribunale ordinava il rilascio e disponeva il mutamento del rito, assegnando alle parti termini perentori per integrare i rispettivi scritti e le produzioni documentali.

Solo parte attrice depositava memorie integrative e così concludeva: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, per tutto quanto più diffusamente esposto in narrativa e ferma la non accettazione del contraddittorio su nuove circostanze e/o nuovi fatti e/o nuovi documenti, accertata e dichiarata la consistente ed aggravata morosità: 1) rigettare integralmente tutte le domande spiegate nell'avversa opposizione e, per l'effetto, accertare e dichiarare la risoluzione del contratto di locazione in parola per grave inadempimento contrattuale della parte conduttrice, convalidando l'intimato sfratto per morosità, con ogni conseguenza di legge; 2) sussistendo i requisiti per il richiesto decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, condannare i Sigg.ri (...) e (...), in via solidale tra di loro, all'immediato pagamento in favore del Collegio (...) della somma di Euro 18.133,61 per canoni di locazione scaduti e non pagati al mese di aprile 2022 (compreso), oltre i canoni da scadere fino all'esecuzione dello sfratto, gli interessi come contrattualmente previsti, gli ulteriori eventuali accessori ed oneri e le spese tutte del procedimento; 3) condannare i Sigg.ri (...) e (...), in via solidale tra di loro, al pagamento delle spese e dei compensi professionali tutti di lite, oltre spese generali forfetarie, (...) e I.V.A. come per legge, del presente giudizio di merito e della precedente fase sommaria".

Veniva espletata la procedura di mediazione e la causa veniva decisa con deposito di sentenza, dando lettura in udienza del dispositivo e contestuale motivazione.

2. merito della lite.

La domanda di risoluzione per inadempimento proposta dalla parte attrice è fondata e va accolta, per quanto di seguito considerato.

Come è ormai ben noto, "in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale deve soltanto provare la fonte del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento" (v. Cass. S.U. n.13533.2001; Cass. n.15659.2011; Cass. n.3373.2010; Cass. n.13674.2006; Cass. n.8615.2006; Cass. n.2387.2004; Cass. n.9351.2007).

Ebbene, il Collegio Maronita ha esaudito l'onere probatorio che gli incombeva producendo in giudizio il contratto di locazione intercorso con le parti convenute (all. 2 all'intimazione), che documenta idoneamente il titolo e la scadenza dell'obbligazione il cui inadempimento è stato lamentato nell'intimazione.

Per contro, quanto eccepito dai convenuti non va a confutare la pretesa attorea: il principio generale posto dall'art. 1218 c.c. (espressamente richiamato dall'art.91 D.L. n. 18 del 2020) si riferisce a qualunque obbligazione ed esonera il debitore da responsabilità ove assolva l'onere di provare che l'inadempimento è stato determinato da impossibilità della prestazione per causa a lui non imputabile, ma l'obbligazione principale del conduttore (pagamento del canone), traducendosi nella prestazione di una somma di denaro, per definizione non è mai impossibile.

L'impossibilità che, ai sensi dell'art. 1464 e dell'art. 1256 cod. civ., estingue l' obbligazione o giustifica il ritardo nell'adempimento è da intendersi in senso assoluto ed obiettivo e consiste nella sopravvenienza di una causa non imputabile al debitore, che impedisce definitivamente o temporaneamente l'adempimento dell'obbligazione: il che può evidentemente verificarsi solo quando la prestazione abbia per oggetto la consegna di una cosa determinata o di un genere limitato e non già quando si tratta di una somma di denaro (v. Cass. n. 2555/1968).

In realtà, nei rapporti locativi "in periodo di epidemia" l'impossibilità sopravvenuta della prestazione non è quella (pecuniaria) del conduttore, ma quella (di mantenere il bene locato nel pacifico godimento del conduttore) del locatore, da escludersi nelle locazioni ad uso abitativo.

In ogni caso, la disposizione dell'art. 91 D.L. n. 18 del 2020 considera solo gli inadempimenti derivanti dall'attuazione delle misure anticontagio.

In effetti, non è detto che il Covid 19 abbia automatiche conseguenze sulla capacità economica di ogni conduttore: nel caso di specie, i conduttori non hanno fornito severa prova di non riuscire a far fronte al pagamento del canone di locazione nella misura originariamente pattuita

Ancora, il richiamo, all'eccessiva onerosità sopravvenuta ex art. 1467 c.c. non può trovare accoglimento trattandosi di rimedio incompatibile con la conservazione del contratto, ma idoneo solo a provocarne lo scioglimento.

Infine, la rinegoziazione del canone appartiene alla sfera decisionale delle parti e, comunque, non è stato dimostrato che le parti si accordassero per una riduzione del canone di locazione.

In definitiva, per quel che concerne la gravità e l'importanza dell'inadempimento, nelle locazioni ad uso abitativo trova applicazione l'art. 5 della L. n. 392 del 1978 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 c.c., non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del Giudice, ma è predeterminata legalmente ex art. 5 e 55 della L. del 27 luglio 1978, n. 392 (v. Cass. del 21.6.2017 n. 15348).

La L. 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.

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.

Nel caso di che si tratta, la morosità intimata per canoni di locazione ed oneri condominiali da febbraio 2020 a marzo 2021, pari a complessivi Euro 12.184,71, sussisteva al momento della notifica dell'atto di intimazione introduttivo e si è aggravata dei canoni di locazione successivi, come dichiarato dal difensore di parte attrice in sede di memorie integrative.

La conduttrice era tenuta ai sensi dell'art. 4) del contratto di locazione a corrispondere il canone mensile in rate anticipate, per cui appare indiscutibile la sussistenza e l'assoluta importanza dell'inadempimento.

Dovendo, poi, il Giudice esaminare, ai fini della gravità dell'inadempimento, giustificativa della risoluzione del contratto, il comportamento globalmente tenuto dalla convenuta, si deve 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" (v. Cass. civ. Sez. III, 20/04/2015, n. 8002 e Cass. civ. Sez. III, 26/10/2012, n. 18500).

In conseguenza, il fatto che i convenuti non abbiano versato regolarmente i canoni successivi (nemmeno nella minor misura ritenuta a loro carico) restando morosa di ulteriori mensilità, viene tenuto in considerazione per la gravità dell'inadempimento.

Va, dunque, confermata l'ordinanza di rilascio del 22.02.2022.

Alla risoluzione contrattuale, segue la condanna dei convenuti al pagamento dei canoni di locazione maturati da febbraio 2020 ad aprile 2022 per complessivi Euro 17.084,65, oltre quelli successivi maturati e maturandi fino al rilascio ed interessi legali dalle scadenze al saldo.

Va dichiarato, invece, il difetto di legittimazione attiva della parte attrice in ordine alla domanda di pagamento della somma per oneri condominiali: il condominio, infatti, resta estraneo al contratto di locazione stipulato tra il singolo condomino ed il conduttore, di talché - fermo restando che l'inadempimento dell'onere di pagare le spese condominiali, laddove assunto dal conduttore per legge (art. 9 L. n. 392 del 1978) e/o per contratto, integra a determinate condizioni (art. 5 L. n. 392 del 1978) un fatto d'inadempimento idoneo a far luogo alla pronuncia di risoluzione del contratto - il credito che il condomino/locatore può vantare in giudizio nei confronti del proprio inquilino si può attingere esclusivamente a diritto di rimborso delle spese anticipate per conto del conduttore (v. Cass. civ. sez.III, 13 novembre 2019 n.29329; Trib. Roma, sez. VI, sent. n. 3724 del 06.03.2019, sent. n.18160 dell'11.09.19 e sent. 5730 del 06.05.2021).

In altri termini, il locatore che non abbia anticipato gli oneri condominiali non può agire in giudizio, in nome proprio, per far valere un diritto altrui (art. 81 c.p.c.), e cioè per esigere, in vece del condominio, il pagamento di un credito maturato da quest'ultimo, nei riguardi di esso condomino.

Ciò posto, non avendo parte attrice né dedotto, né documentato, di avere "anticipato" le spese per oneri condominiali difetta la legittimazione a richiederne il diretto pagamento al conduttore.

Non è accoglibile, infine, la richiesta di rimborso della quota parte di imposta di registro, in difetto di prova dell'effettivo esborso da parte della parte attrice.

La soccombenza della parte convenuta regola le spese del grado, liquidate secondi i parametri suggeriti dal D.M. n. 55 del 2014.

PER QUESTI MOTIVI

il Tribunale di Roma, definitivamente pronunziando nella causa civile di primo grado, indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

accoglie la domanda e dichiara il contratto di locazione sottoscritto in data 26.07.2017, relativamente all'immobile sito in R. via dei B. n. 4 piano I int. 3, risolto per inadempimento dei convenuti conduttori;

conferma l'ordinanza di rilascio del 22.02.2022;

condanna i convenuti, in solido tra loro, al pagamento dei canoni di locazione maturati da febbraio 2020 ad aprile 2022, pari a Euro 17.084,65, oltre successivi fino al rilascio ed interessi legali dalle scadenze al saldo;

dichiara il difetto di legittimazione attiva della parte attrice in ordine alla domanda di condanna al pagamento degli oneri condominiali;

condanna i convenuti al pagamento in favore della parte attrice delle spese di lite che liquida in Euro 2.726,00, di cui Euro 226,00 per esborsi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario.

Così deciso in Roma il 7 settembre 2022.

Depositata in Cancelleria il 7 settembre 2022.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 7 settembre 2022

Massima redazionale

Locazione ad uso abitativo - Inadempimento conduttore - Morosità - Valutazione gravità ed importanza inadempimento - Predeterminata legalmente e non rimessa all'apprezzamento del Giudice

In materia di locazione ad uso abitativo, 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.