

Tribunale di Roma Sentenza n. 11906 - 08/06/2017

Con atto di citazione iscritto a ruolo il 12.02.2016 **Leone Stranieri** ha intimato lo sfratto per morosità a **Valeria Volontà** chiedendo il pagamento dei canoni maturati per un importo totale di € 2.650,00 da calcolare per la morosità parziale del settembre 2015 e totale dall'ottobre al dicembre 2015.

Alla prima udienza del 18.02.2016 è stata emessa ordinanza di rilascio ed è stato disposto il mutamento del rito con concessione dei termini di cui all'art. 426 c.p.c.

Successivamente, con memoria depositata il 12.07.2016 **Leone Stranieri** ha rassegnato le seguenti conclusioni: "Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza disattesa, previa conferma dell'ordinanza di rilascio emessa il 17.03.2016, dichiarare risolto il contratto di locazione tra la sig.ra **Stranieri** e la sig.ra **Valeria Volontà**, in relazione all'appartamento sito in Roma in Via **Volontà** al piano 4° int.3, per tutti i motivi precedentemente esposti che si intendono trascritti e riportati nonché per quanto dedotto nell'intimazione di sfratto per morosità in atti, con conferma della data di esecuzione già fissata; rigettare tutte le domande di controparte per essere inammissibili ed infondate in fatto e diritto sulla scorta di quanto precedentemente esposto, e per effetto condannare la stessa **Leone Stranieri** al pagamento delle spese del giudizio per gli onorari, competenze, spese, al 15%, al 4% C.A. e al 22% I.V.A." omettendo di reiterare la dichiarazione di antistatarietà che quindi deve ritenersi abbandonata e superata dalla successiva richiesta.

La convenuta non ha rassegnato memorie integrative.

Deduce l'attrice di aver concluso con **Volontà**, in data 21.04.2012, contratto

di locazione avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, via [redacted], scala D, piano 4, int. 8. La conduttrice si sarebbe resa morosa dell'importo di € 100,00 in relazione al canone di settembre 2015 e di tutto il canone dei mesi da ottobre a dicembre 2015. Da qui l'odierna azione di intimazione.

Si è costituita [redacted] all'udienza del 18.02.2016 nella quale ha depositato memoria di costituzione. La conduttrice eccepisce di non aver più potuto godere dell'immobile a causa di una fuoriuscita di umidità che avrebbe reso l'ambiente insalubre e incompatibile con le condizioni di salute del figlio. Inoltre la [redacted] sostiene che l'immobile sarebbe invaso dai topi e che l'umidità sarebbe stata cagionata dalla perdita delle condutture del bagno. Pertanto viene richiesto il rigetto della domanda avversaria con vittoria delle spese di lite

2. Nel merito

In primo luogo deve rilevarsi come [redacted] abbia dimostrato in giudizio il titolo fondante la pretesa creditoria fatta valere. In particolare è stato allegato (cfr. allegato 1 all'atto di intimazione) il contratto di locazione nel quale è previsto un canone annuale di € 10.200,00, da versarsi in rate mensili di € 850,00, con previsione di aggiornamento. Come noto, in materia di responsabilità contrattuale, il paciscente che agisce per l'esatto adempimento ha solo l'onere di provare il fondamento del suo diritto mentre può semplicemente allegare l'altrui condotta inadempitiva. In questo caso sarà onere della controparte dimostrare in giudizio l'esattezza e completezza dell'adempimento posto in essere. A tal riguardo la giurisprudenza della Suprema Corte è unanime nell'affermare che "In tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno o per l'adempimento deve

provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi poi ad allegare la circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre al debitore convenuto spetta la prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento, ed eguale criterio di riparto dell'onere della prova è applicabile quando è sollevata eccezione di inadempimento ai sensi dell'art. 1460 cod. civ. (risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccipiente si limiterà ad allegare l'altrui inadempimento, ed il creditore dovrà dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione). Anche quando sia dedotto l'inesatto adempimento dell'obbligazione al creditore istante spetta la mera allegazione dell'inesattezza dell'adempimento, gravando ancora una volta sul debitore la prova dell'esatto adempimento, quale fatto estintivo della propria obbligazione" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n.826 del 20.01.2015). Nel caso di specie l'attrice allega l'inadempimento del canone di locazione di parte del settembre 2015 e dell'ottobre, novembre e dicembre 2015 mentre la convenuta formula eccezione di inadempimento sostenendo che il locale concesso in locazione era inutilizzabile a causa di vizi originari quali infiltrazioni di acqua e invasione di topi. Pertanto il mancato pagamento dei canoni sarebbe giustificato dall'inadempimento della locatrice. Sul punto la Suprema Corte ha chiarito che "In tema di locazione, al conduttore non è consentito di 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 assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore.(Nella specie, mancato mantenimento della cosa locata in condizioni da servire all'uso

convenuto). La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 7772 del 23.04.2004; conforme Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 13133/2006). Le contestazioni mosse da [redacted] volte unicamente a paralizzare l'altrui pretesa giuridica e non anche a titolo di domanda riconvenzionale, sono costituite dalla presenza di macchie di umidità e dall'infestazione di ratti.

Sul punto [redacted] [redacted], nella propria memoria integrativa ex art. 426 c.p.c. chiarisce che nel contratto, all'art. 6, è presente una clausola così detta solve et repete in base alla quale la conduttrice non è legittimata alla sospensione del canone anche in caso di eccezioni o contestazioni alla locatrice. Effettivamente, all'art. 6 del contratto, si legge che "il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della parte conduttrice". Come noto l'art. 1462 c.c. delimita la validità della clausola limitativa di eccezioni che non può essere posta per le eccezioni di nullità, annullamento o rescissione del contratto. Nel caso di specie, però, viene semplicemente sollevata una eccezione di inadempimento da parte della conduttrice che, però, non avrebbe potuto legittimamente sospendere il pagamento del canone alla luce di quanto statuito dall'art. 6 del contratto.

Pertanto le eccezioni di [redacted] non possono paralizzare la pretesa giudiziale avanzata da [redacted].

Per mero spirito di completezza deve rilevarsi, inoltre, come gli inadempimenti lamentati da [redacted] sarebbero riconducibili, in realtà, al fatto di terzi. In

particolare proprio dal verbale di sopralluogo allegato dalla convenuta (cfr. allegato 3 alla memoria di costituzione) si evince che l'ingresso di topi nell'appartamento è riconducibile ad una infestazione condominiale che interessa le intercapedini murarie. Pertanto l'azione di disinfestazione sarebbe da ricondurre al condominio. Parimenti le infiltrazioni lamentate vengono ricondotte, in maniera generica ed imprecisata, alla rottura delle tubazioni del bagno.

Sul punto deve rilevarsi come l'art. 1585 c.c. preveda che il locatore sia tenuto unicamente a garantire il conduttore dalle molestie di diritto eventualmente avanzate da terzi ma non anche per le molestie di fatto per le quali il locatario gode di una legittimazione propria. Infatti la Suprema Corte ha chiarito che "In tema di locazione, l'art. 1585, secondo comma, cod. civ. esclude che il locatore sia tenuto a garantire il conduttore dalle molestie di fatto di terzi, facendo salva la facoltà del conduttore di agire contro i terzi in nome proprio, senza impedire, tuttavia, al proprietario locatore di agire in proprio per ottenere il risarcimento dei danni eventualmente subiti; ne discende che, qualora a carico dell'appartamento locato si verifichi un'infiltrazione d'acqua da un appartamento sovrastante, il locatore gode di un'autonoma legittimazione per proporre l'azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 1693/2010).

In conclusione deve essere accolta la domanda di parte attrice e, per l'effetto, deve essere dichiarata la risoluzione del contratto di locazione concluso tra

Sranieri e Volentieri s.p.a. il 21.04.2012 avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, via Flaminia 94, scala D, piano 4, int. 8 per colpa della conduttrice.

Per l'effetto deve essere confermata l'ordinanza di rilascio emessa il 17.03.2016.

Deve, però, rilevarsi che il difensore di parte attrice, all'udienza del 15.09.2016, ha dichiarato la cessazione della materia del contendere in ordine alla domanda di rilascio.

Infine **Valentina Tava** deve essere condannata al pagamento, in favore di **Renzo Stranieri** dell'importo di € 2.650,00 di cui € 100,00 in relazione al canone di settembre 2015 ed € 850,00 per ciascuna delle mensilità di ottobre, novembre e dicembre 2015, oltre interessi legali da ciascuna scadenza al saldo.

Le spese seguono la soccombenza.

3. Sulle spese

Le spese vanno liquidate secondo il D.M. 55/2014 per i procedimenti di convalida locatizia e in relazione al valore della controversia ricompreso tra € 1.100,00 ad € 5.200,00 eliminando la fase istruttoria che non si è tenuta. Pertanto **Valentina Tava** deve essere condannata alla rifusione delle spese di lite in favore di **Renzo Stranieri** che si liquidano in € 1.380,00 per compensi ed € 207,00 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando sulla causa specificata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:
dichiara la risoluzione del contratto di locazione concluso tra **Renzo Stranieri** e **Valentina Tava** il 21.04.2012 avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, via **Via Maggio 94**, scala D, piano 4, int. 8 per colpa della conduttrice;
dichiara la cessazione della materia del contendere in ordine alla domanda di rilascio dell'immobile;
condanna **Valentina Tava** al pagamento, in favore di **Renzo Stranieri**, dell'importo

di € 2.650,00 di cui € 100,00 in relazione al canone di settembre 2015 ed € 850,00 per ciascuna delle mensilità di ottobre, novembre e dicembre 2015, oltre interessi legali da ciascuna scadenza al saldo;

condanna **Valentina Ieva** alla rifusione delle spese di lite in favore di **Eno Cantieri** che si liquidano in € 1.380,00 per compensi ed € 207,00 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

Roma, 08.06.2017

Sentenza prelevata da www.giudicialeweb.it

In caso di diffusione stampare le generalità e gli altri dati identificativi ai sensi dell'art. 32, comma 2, d. lgs. n. 196 del 2003.