N. R.G. 32674/2015

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sesta CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Daniele D'Angelo

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 32674/2015 promossa da:

[redacted] **s.r.l.** (C. F. [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, con il patrocinio dell'Avv. [redacted] e dell'Avv. [redacted] ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Roma, via [redacted] giusta delega in calce all'atto di citazione

ATTORE

Contro

[redacted] – [redacted] (C. F. [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, con il patrocinio dell'Avv. [redacted] e dell'Avv. [redacted] ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Roma, via [redacted] giusta delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTO

OGGETTO: azione di convalida di sfratto.

CONCLUSIONI: come da atti e verbali di causa.

Preso in carico da questo relatore solo in data 29.03.2017. In decisione all'udienza in data 16.03.2018, ai sensi dell'art. 429 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Firmato Da: D'ANGELO DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: f818d

1. Esposizione delle conclusioni delle parti e dei fatti di causa

Con atto di citazione iscritto a ruolo il 03.04.2015, la [redacted] s.r.l. ha chiesto di convalidare lo sfratto nei confronti [redacted] - Associazione Culturale lamentando il mancato pagamento per i canoni da maggio a settembre 2014 per € 5.500,00, da ottobre a dicembre 2014 per € 3.600,00 e da gennaio a febbraio 2015 per ulteriori € 2.400,00 per un totale di € 11.500,00.

All'udienza del 09.04.2015 si è costituita [redacted] - Associazione Culturale opponendosi alla convalida e rassegnando le seguenti conclusioni: "*in accoglimento della presente opposizione, rigettare la convalida di sfratto per morosità richiesta dalla* [redacted] *s.r.l. nei confronti dell'Accademia Internazionale d'Arte – Associazione culturale – in forma abbreviata AIDA – in quanto infondata in fatto e diritto, non sussistendo alcun ingiustificato versamento dei canoni di locazione per l'immobile sito in via* [redacted] *Roma, per ogni quanto quivi esposto ed argomentato unitamente alla produzione documentale effettuata; per l'effetto riconoscere la persistenza ed efficacia del contratto di locazione in essere tra le parti per l'immobile sopra descritto*". Con vittoria delle spese di lite.

All'esito dell'udienza è stata emesso ordinanza, depositata in data 11.05.2015, con la quale è stato emesso l'ordine di rilascio dell'immobile ed è stato disposto il mutamento del rito in locatizio con concessione dei termini ai sensi dell'art. 426 c.p.c.

Alla successiva udienza del 02.10.2015 sono state ammesse le prove testimoniali chieste dalle parti.

All'udienza del 27.01.2017 è stato comunicato dalle parti l'avvenuto rilascio dell'immobile senza, però, indicare la data esatta dello stesso.

La causa è stata, poi, rinviata per decisione con concessione di termine per note.

2. Nel merito

In primo luogo deve rilevarsi come la Suprema Corte abbia chiarito che "*Nel procedimento per convalida di sfratto l'opposizione dell'intimato provoca una radicale trasformazione del rito, determinando la cessazione dell'originario rapporto processuale, fondato sulla domanda di convalida, e l'insorgere di un*

Firmato Da: D'ANGELO DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: f818d

nuovo e diverso rapporto processuale, alla cui base è l'ordinaria domanda di accertamento e di condanna o di risoluzione e di condanna, che può ritenersi implicitamente proposta dal locatore qualora, dopo l'opposizione dell'intimato, prosegua la sua attività processuale finalizzata alla realizzazione della pretesa sostanziale" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 19525/2015).

Pertanto la prosecuzione del giudizio impone di affrontare tutte le questioni poste dall'attrice: la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento, la condanna alla restituzione dell'immobile e la condanna al pagamento dei canoni insoluti.

Nel merito della domanda di risoluzione deve rilevarsi come l'attrice abbia dimostrato in giudizio il titolo fondante la pretesa creditoria fatta valere. In particolare la [redacted] s.r.l. ha allegato (cfr. allegato 1 all'atto di intimazione) il contratto di locazione del 10.11.2011, registrato il 21.11.2011, il quale prevede un canone annuale di € 18.000,00 da corrispondere in dodici mensilità di € 1.500,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese. 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*

Firmato Da: D'ANGELO DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: f818d

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 [redacted] - Associazione Culturale oppone la circostanza che l'immobile concesso in locazione avrebbe presentato dei vizi tali da pregiudicarne il godimento. In particolare viene contestato che il 07.07.2013 il locale aveva subito un allagamento per il cattivo funzionamento del sistema fognario. Inoltre, tra la fine del 2013 e l'inizio del 2014, si sarebbe manifestato un problema di infiltrazione delle acque meteoriche. Da qui l'eccezione, ai sensi dell'art. 1575 e dell'art. 1576 c.c. Per ovviare alla difficile situazione [redacted] - Associazione Culturale, d'accordo con il legale rappresentante della [redacted] s.r.l., avrebbe effettuato i lavori necessari sostenendo costi per € 16.000,00 da compensare sui canoni di locazione. Da qui l'eccezione di compensazione.

Tale eccezione, però, se può assumere rilievo in ordine alla condanna al pagamento dei canoni insoluti, non incide sulla domanda di risoluzione come chiarito dalla Suprema Corte secondo cui "*Il conduttore di un immobile non può astenersi dal versare il canone, ovvero ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, quand'anche tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. 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, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede*" (Corte di Cassazione, Sez. VI, Ord. n. 13887/2011, conforme a Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 7772 del 2004). Nel caso di specie la parte convenuta neanche deduce la totale inutilizzabilità del bene peraltro smentita dagli stessi testi. Ad esempio [redacted], escussa all'udienza del 12.02.2016 ha dichiarato: "*quando pioveva non era agibile la reception peraltro la scuola non veniva chiusa*". Inoltre la circostanza di un presunto accordo di compensazione viene solo genericamente confermata dall'unico teste senza che vengano chiariti i termini dello stesso.

Firmato Da: D'ANGELO DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: f818d

In conclusione la domanda di risoluzione del contratto e di condanna alla restituzione del bene avanzata dall'attrice deve essere accolta e, quindi, deve essere dichiarata la risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento [redacted] - Associazione Culturale. Invero, nell'ottica di verifica della gravità dell'inadempimento nel contratto di locazione avente ad oggetto immobili ad uso non abitativo, la Suprema Corte ha statuito che "*In tema di risoluzione del contratto di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, benché il criterio legale di predeterminazione della gravità dell'inadempimento, ex art. 5 della l. n. 392 del 1978, non trovi diretta applicazione, cionondimeno esso può essere tenuto in considerazione quale parametro di orientamento per valutare in concreto, ai sensi art. 1455 c.c., se l'inadempimento del conduttore sia stato o meno di scarsa importanza*" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 1428 del 20.01.2017). Nel caso di specie il mancato pagamento per i canoni da maggio a settembre 2014 per € 5.500,00, da ottobre a dicembre 2014 per € 3.600,00 e da gennaio a febbraio 2015 per ulteriori € 2.400,00 per un totale di € 11.500,00 porta a concludere per la gravità dell'inadempimento ai sensi dell'art. 1455 c.c.

In relazione alla domanda di condanna al rilascio, stante quanto rappresentato dalle parti all'udienza del 27.01.2017, deve essere dichiarata la cessazione della materia del contendere.

In ordine alla domanda di pagamento dei canoni deve rilevarsi quanto segue. Il locatore avanza domanda di condanna per il pagamento canoni da maggio a settembre 2014 per € 5.500,00, da ottobre a dicembre 2014 per € 3.600,00 e da gennaio a febbraio 2015 per ulteriori € 2.400,00 per un totale di € 11.500,00. A ciò si aggiungano i canoni di marzo e aprile 2015 per ulteriori € 3.000,00 nonché per tutte le mensilità successive fino al rilascio. Sul punto la Suprema Corte ha chiarito che "*In tema di intimazione di sfratto per morosità, qualora l'intimante chieda la condanna del conduttore al pagamento del canone per determinate mensilità e l'intimato proponga opposizione senza che sia emessa l'ordinanza provvisoria di rilascio, non è affetta dal vizio di ultrapetizione la sentenza che, all'esito del giudizio a cognizione piena susseguente alla conversione del rito, condanni il conduttore al pagamento dei canoni relativi anche alle mensilità maturate successivamente fino alla riconsegna del bene locato, dovendo ritenersi*

Firmato Da: D'ANGELO DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: f818d

la relativa domanda implicitamente contenuta in quella originaria" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 18686 del 06.09.2007) ed anche che "*Il provvedimento con il quale il giudice, nel disporre il rilascio dell'immobile locato, fissa la data dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 56 della legge sull'equo canone, non incide sulla data di cessazione del rapporto, che rimane quella accertata nella sentenza che ordina il rilascio, ne' esclude la mora del conduttore per il periodo successivo a questa, essendo conseguente non solo all'accertamento delle difficoltà di reperimento di altro immobile, ma anche alle condizioni del locatore ed alle ragioni del rilascio; tale provvedimento esaurisce, pertanto, i suoi effetti sul piano processuale senza pregiudicare il diritto del locatore al corrispettivo convenuto fino alla riconsegna ed al risarcimento dei maggiori danni, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., che il conduttore può evitare solo provando, ai sensi dell'art. 1218 cod. civ. , che la mancata riconsegna nel termine contrattuale è dipesa da impossibilità derivante da causa a lui non imputabile*" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 5798 del 11.06.1998).

D'altra parte [redacted] - Associazione Culturale solleva eccezione di compensazione con riguardo alle somme sostenute per la manutenzione straordinaria dell'immobile. A tal proposito la Suprema Corte ha chiarito che "*In tema di locazione, purché risulti acclarata la necessità di eseguire nell'immobile locato riparazioni urgenti, la conoscenza accertata, da parte del locatore, di tale necessità e l'inerzia dello stesso a provvedere entro un tempo ragionevole, tenuto conto della natura, dell'entità e dell'urgenza dei lavori, hanno valore equipollente al contestuale avviso al locatore, cui il conduttore é tenuto ai sensi dell'art. 1577 cod. civ. nell'ipotesi che provveda ad eseguirli direttamente*" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 19943/1998). Nel caso di specie appare di chiara evidenza la necessità di effettuare riparazioni urgenti nell'immobile locato. Ciò emerge sia dalla documentazione fotografica versata dalla convenuta (cfr. allegato 6 alla comparsa di costituzione e risposta) che dalle risultanze delle prove testimoniali rese. In particolare la teste [redacted], escussa all'udienza del 12.02.2016 ha dichiarato: "*E' vero. Conosco le circostanze in quanto ho collaborato con l'Accademia nel periodo tra settembre e dicembre 2015 e in occasione delle piogge intense occorse nel mese di novembre 2015 si è manifestato un gocciolio continuo con infiltrazioni di acqua che ha provocato*

Firmato Da: D'ANGELO DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: f818d

muffe e umidità sui muri". Parimenti il teste [redacted] escusso all'udienza del 12.05.2017 ha dichiarato: "*Vero quanto mi si legge, posso dirlo perché ogni tanto ci andavo e alcune opere per fermare l'acqua le ho fatte io*". D'altra parte la conoscenza da parte del locatore della situazione di fatto e dello stato emergenziale emerge anche dalla copiosa corrispondenza di denuncia della conduttrice (cfr. allegati 15, 16, 17 alla comparsa di costituzione e risposta).

Deve, però, evidenziarsi che il contraente che agisca per il risarcimento del danno o, come in questo caso, per il rimborso dei costi sostenuti a causa dell'inadempimento della controparte, ha l'onere di provare l'effettivo sostenimento delle relative spese. Sul punto la Suprema Corte chiarisce che "*In tema di responsabilità contrattuale spetta al danneggiato fornire la prova dell'esistenza del danno lamentato e della sua riconducibilità al fatto del debitore; l'art. 1218 cod. civ., che pone una presunzione di colpevolezza dell'inadempimento, infatti, non modifica l'onere della prova che incombe sulla parte che abbia agito per l'accertamento di tale inadempimento, allorchè si tratti di accertare l'esistenza del danno*" (Corte di Cassazione, Sez. I, sen. n. 21140 del 2007).

Nel caso di specie la [redacted] - Associazione Culturale allega una serie di fatture (cfr. allegato 14 alla comparsa di costituzione e risposta) a dimostrazione delle spese sostenute. Da un'attenta disamina della documentazione allegata deve evidenziarsi come la prova sia stata raggiunta unicamente per l'importo di € 5.241,63 e non per quello di € 16.000,00 eccepito in compensazione dalla convenuta. Infatti non può essere considerato rilevante il preventivo della [redacted] s.r.l. del 25.08.2014 in quanto si tratta, appunto, di un mero preventivo che non risulta accettato dalla [redacted] - Associazione Culturale e per il quale non sono stati dimostrati effettivi esborsi. Parimenti non può essere considerata la fattura del 31.08.2014 per generici lavori di montaggio luci e rilasciata personalmente a un soggetto il cui nome non è intellegibile. Infine non può essere presa in considerazione la proposta contrattuale di realizzazione di opere edilizie della [redacted] s.r.l. che non riporta le firme delle parti per accettazione e per la quale non è stato dimostrato alcun effettivo esborso.

Firmato Da: D'ANGELO DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: f818d

Pertanto, considerando dimostrato unicamente il sostenimento di € 5.241,63 di spese da parte del conduttore detta somma deve essere compensata usano di criteri di cui all'art. 1193 c.c. stante l'espresso rinvio dell'art. 1249 c.c. Rilevato che la [redacted] s.r.l. chiede il pagamento di € 5.500,00 per le mensilità da maggio a settembre 2014, operando la compensazione, residueranno unicamente € 258,37 (5.500,00 – 5.241,63). In conclusione [redacted] - Associazione Culturale deve essere condannata al pagamento, in favore della [redacted] s.r.l., dell'importo di € 258,37 per la mensilità di settembre 2014 oltre interessi nella misura legale dalla data del 05.09.2014 fino a quella di effettivo pagamento. Inoltre [redacted] - Associazione Culturale deve essere condannata al pagamento di € 3.600,00 per le mensilità di ottobre, novembre e dicembre 2014, oltre interessi nella misura legale dal 5 di ogni mese fino alla data di effettivo pagamento. [redacted] - Associazione Culturale deve, poi, essere condannata al pagamento di € 2.400,00 per le mensilità di gennaio e febbraio 2015 oltre interessi nella misura legale dal 5 di ogni mese fino alla data di effettivo pagamento. Infine [redacted] - Associazione Culturale deve essere condannata al pagamento, in favore della [redacted] s.r.l., dell'importo di € 1.500,00 mensili dal marzo 2015 fino alla data di effettivo rilascio oltre interessi legali dal 5 di ogni mese fino alla data di effettivo pagamento.

3. Sulle spese

Le spese seguono la soccombenza e sono determinate secondo il D.M. 55/2014 con riguardo ai procedimenti di convalida locatizia di valore ricompreso tra € 5.200,00 ed € 26.000,00 e operando la massima riduzione a causa del parziale accoglimento dell'eccezione di compensazione spiegata dalla convenuta. Pertanto [redacted] - Associazione Culturale deve essere condannata alla rifusione delle spese di lite, in favore della [redacted] s.r.l., che si liquidano in € 1.271,00 per compensi ed € 190,65 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:

Firmato Da: D'ANGELO DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: f818d

dichiara la risoluzione del contratto di locazione sottoscritto da [redacted] s.r.l. e [redacted] il 10.11.2011 e registrato il 21.11.2011 al n. 25375, serie 3 della D.P. I di Roma Ufficio Territoriale di Roma 2 Aurelio avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, via [redacted] per grave colpa del conduttore;
dichiara la cessazione della materia del contendere sulla domanda di restituzione dell'immobile;
condanna [redacted] - Associazione Culturale al pagamento, in favore della [redacted] s.r.l., dell'importo di € 258,37 per la mensilità di settembre 2014 oltre interessi nella misura legale dalla data del 05.09.2014 fino a quella di effettivo pagamento;
condanna [redacted] - Associazione Culturale al pagamento, in favore della [redacted] s.r.l., dell'importo di € 3.600,00 per le mensilità di ottobre, novembre e dicembre 2014, oltre interessi nella misura legale dal 5 di ogni mese fino alla data di effettivo pagamento;
condanna [redacted] - Associazione Culturale al pagamento, in favore della [redacted] s.r.l., dell'importo di € 2.400,00 per le mensilità di gennaio e febbraio 2015 oltre interessi nella misura legale dal 5 di ogni mese fino alla data di effettivo pagamento;
condanna [redacted] - Associazione Culturale al pagamento, in favore della [redacted] s.r.l., dell'importo di € 1.500,00 mensili dal marzo 2015 fino alla data di effettivo rilascio oltre interessi legali dal 5 di ogni mese fino alla data di effettivo pagamento;
condanna [redacted] - Associazione Culturale alla rifusione delle spese di lite in favore della Euromondo 99 s.r.l. che si liquidano in € 1.271,00 per compensi ed € 190,65 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.
Roma, 16.03.2018

Il Giudice
Dott. Daniele D'Angelo

Firmato Da: D'ANGELO DANIELE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: f818d