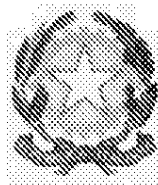


N. R.G. 53605/2017



**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. 53605/2017 promossa da:

██████████ (C. F. ██████████) con il patrocinio dell'Avv. ██████████ e dell'Avv. ██████████ ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma, Via ██████████ giusta delega a margine dell'atto di citazione

**ATTORE**

contro

██████████ (C. F. ██████████) con il patrocinio dell'Avv. ██████████ ed elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'Avv. ██████████ via ██████████ giusta delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta

**CONVENUTA**

OGGETTO: azione di nullità e conversione del contratto di locazione.

CONCLUSIONI: come da atti e verbali di causa.

In decisione all'udienza in data 24.01.2019, ai sensi dell'art. 429 c.p.c.

**RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1. Conclusioni delle parti ed esposizione dei fatti**



Con atto di citazione iscritto a ruolo il 02.08.2017 Jaber Hassan ha vocato in giudizio [REDACTED] e ha rassegnato le seguenti conclusioni: “**--accertare e dichiarare l'esistenza della locazione del bene immobile de quo a far data dal 1.4.2005 e che la fattispecie è inquadrabile nella L. 431/1998 e, conseguentemente, determinare il canone dovuto nella misura stabilita dagli accordi territoriali in atto sottoscritti tra le associazioni degli inquilini e dei locatori del Comune di Roma Capitale, previa CTU per la loro quantificazione della quale è espressa richiesta;**

**--per l'effetto, condannare la parte convenuta alla restituzione in favore del sig. [REDACTED] di tutte le somme mensilmente indebitamente percepite a titolo di canone a partire dall'aprile 2005, ovvero disporre la loro compensazione con i canoni a venire**”. Con vittoria delle spese di lite.

Si è costituita [REDACTED] con comparsa depositata il 16.11.2017 nella quale ha rassegnato le seguenti conclusioni: “*Nel merito, assolvere la conchiudente dall'avversa domanda, vinte o compensate le spese; In accoglimento della proposta riconvenzionale, accertata e dichiarata, per tutte le ragioni sopra espresse, la nullità o l'invalidità del contratto di locazione posto in essere tra la [REDACTED] e [REDACTED] condannare quest'ultimo a rilasciare l'immobile da lui stesso tuttora detenuto, sito in Roma, via [REDACTED] per riconsegnarlo alla proprietaria [REDACTED] nonché al pagamento di quella somma relativa alla detenzione senza titolo del detto immobile che il Giudicante accerterà, anche in via equitativa, in corso di causa, vinte le spese del giudizio via principale: - accerti e dichiari la nullità dell'accordo contrattuale dell'immobile sito in Roma, via [REDACTED] piano terra, concluso verbalmente tra il sig. [REDACTED] e i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]; - e, per l'effetto, condanni i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] 1) al rilascio immediato dell'immobile sito in Roma, via [REDACTED] pia-no terra, libero e sgombero da persone e cose in favore del sig. [REDACTED] 2) a corrispondere al ricorrente tutte le somme a lui dovute a titolo di indennità /risarcimento danni da occupazione sine titolo, pari all'importo mensile di € 500,00 dal 25 gennaio 2016, data dell'inizio dell'indebita occupazione sino all'effettivo rilascio, e, comunque, del maggior o minor importo ritenuto di giustizia, detraendo dai predetti importi la somma di € 587,55 già versata dai*



resistenti. **b) in via subordinata:** - accerti e dichiarare la risoluzione dell'accordo contrattuale verbale relativo dell'immobile sito in Roma, via [REDACTED] piano terra, concluso da [REDACTED] e i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] a gennaio 2016 per grave inadempimento, stante il mancato pagamento dei canoni di locazione convenuti; - e, per l'effetto, condanni i sig.ri [REDACTED]: **1)** al rilascio immediato dell'immobile sito in Roma, via [REDACTED] piano terra, libero e sgombero da persone e cose in favore del sig. [REDACTED]; **2)** a corrispondere al ricorrente tutte le somme a lui dovute a titolo di canoni di locazione, pari all'importo mensile di € 500,00 dal 25 gennaio 2016, data dell'inizio dell'indebita occupazione sino all'effettivo rilascio, e, comunque, del maggior o minor importo ritenuto di giustizia, detraendo dai predetti importi la somma di € 587,55 già versata dai resistenti in conto canoni. Con vittoria di spese, anche forfettarie e compenso di causa, oltre C.A. e I.V.A. come per legge, nonché delle spese della procedura di mediazione".

Esponde l'attore di aver ricevuto in locazione da [REDACTED] dal mese di aprile 2005, l'immobile sito in Roma, via [REDACTED] verso il corrispettivo di un canone mensile pari ad € 400,00 oltre oneri condominiali. Tale somma era versata in contanti ad eccezione di quella del mese di febbraio 2015 di cui la nipote della convenuta avrebbe rilasciato quietanza. Tale contratto di locazione non è stato redatto per iscritto né è stato registrato per volontà della locatrice. Da qui l'odierna azione di riconduzione del contratto di locazione a quelli di cui all'art. 2, comma 3, della L. 431/98.

Si è costituita [REDACTED] contestando tutte le domande di parte attrice e precisando che il contratto è stato concluso in forma orale per sola ed esclusiva volontà di [REDACTED] che, anzi, si sarebbe sempre rifiutato di formulare l'accordo scritto nonostante le ripetute richieste. La convenuta, inoltre, avanza domanda riconvenzionale al fine di sentire dichiarare la nullità del contratto con conseguente condanna di [REDACTED] al rilascio dell'immobile nonché richiesta di condanna al risarcimento del danno per illegittima occupazione.

Alla prima udienza del 07.12.2017, rilevata l'erroneità del rito adottato, ne è stato disposto il mutamento ai sensi dell'art. 426 c.p.c.

E' stata, poi, svolta istruttoria in relazione alle prove costituende richieste dall'attore.



Infine la causa è stata rinviata per discussione.

## 2. In rito

In via preliminare deve evidenziarsi come l'eccezione di improcedibilità sollevata dalla convenuta sia assolutamente infondata. Infatti, le parti hanno svolto il tentativo di mediazione raggiungendo anche una bozza di accordo che, poi, non è stato raggiunto. Dunque non può essere disposta l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 8 del D. Lgs. 28/2010. Inoltre appare del tutto destituita di fondamento l'eccezione secondo cui le parti avrebbero trovato un accordo in sede di mediazione. Invero, nei verbali redatti innanzi all'Organismo di Mediazione, viene dato atto che all'incontro del 19.04.2018 le parti hanno redatto una proposta conciliativa rinviandone la sottoscrizione al successivo incontro del 20.04.2018. A detto ultimo appuntamento [REDACTED] ha ritenuto opportuno non accettare il bonario componimento non sottoscrivendo l'accordo. Dunque deve prendersi atto che il tentativo di mediazione si è regolarmente svolto e che, però, ha avuto esito negativo come formalizzato dallo stesso mediatore.

Ciò porta a concludere per la piena realizzazione della condizione di procedibilità imposta dal D. Lgs. 28/2010.

Deve, invece, rilevarsi d'ufficio la tardività della domanda riconvenzionale proposta da [REDACTED] nella comparsa di costituzione e risposta depositata solo in data 16.11.2017. Infatti la data indicata nell'atto di citazione per la prima udienza è quella del 04.12.2017. Tale data è stata modificata al 07.12.2017 da parte della cancelleria ai sensi del comma 4 dell'art. 168 *bis* c.p.c. Come noto la Suprema Corte sancisce la rilevabilità d'ufficio della decadenza per la presentazione della domanda riconvenzionale chiarendo che *“L'art. 167, secondo comma, cod. proc. civ. , nel testo introdotto, a far data dal 30 aprile 1995, dall'art. 11 della legge n. 353 del 1990, sanziona con la decadenza l'inosservanza dell'onere di proporre la domanda riconvenzionale con la comparsa di costituzione, e, nel regime delle preclusioni dettato dalla novella per il procedimento ordinario, ispirato alla "ratio" di garantire la celerità e la concentrazione dei procedimenti civili, la relativa violazione va considerata pregiudizievole non di un mero interesse privato, ma dell'interesse pubblico a scongiurare il protrarsi dei tempi processuali, e come tale è rilevabile d'ufficio*



dal giudice anche in sede di impugnazione, a meno che sulla tempestività della proposizione della domanda non si sia formato un giudicato anche implicito” (Corte di Cassazione, Sez. II, sen. n. 4901 del 02.03.2007). Inoltre il medesimo Giudice di Legittimità opina che “Il rinvio d'ufficio dell'udienza, ex art. 168-bis, comma 4, c.p.c. non determina la riapertura dei termini per il deposito della comparsa né per la proposizione dell'appello incidentale, poiché l'art. 166 c.p.c., coordinato con i successivi artt. 167 e 343, contempla, quale ipotesi utile ad escludere la decadenza dalla proposizione della domanda riconvenzionale o dell'appello incidentale, soltanto quella connessa al termine indicato nell'atto di citazione ovvero, nel caso in cui abbia trovato applicazione l'art. 168-bis, comma 5, c.p.c., quella relativa alla data fissata dal giudice istruttore” (Corte di Cassazione, Sez. II, sen. n. 2299 del 30.01.2017). In questo caso, dunque, il termine decadenziale di venti giorni previsto dall'art. 166 c.p.c. decorre a ritroso dalla data di prima udienza indicata in citazione del 04.12.2017 con scadenza al martedì 14.11.2017, dunque antecedente alla presentazione della comparsa di [REDACTED]. A nulla varrebbe, poi, rilevare che vi è stato il mutamento del rito da ordinario in locatizio poiché le preclusioni processuali devono essere valutate sulla base del rito vigente al momento del compimento dell'atto. Né può pensarsi che il mutamento del rito determini una rimessione in termini del convenuto. Sul punto la Suprema Corte afferma che “Il mutamento del rito da ordinario a speciale non determina - neppure a seguito di fissazione del termine perentorio di cui all'art. 426 cod. proc. civ. per l'integrazione degli atti introduttivi - la rimessione in termini rispetto alle preclusioni già maturate alla stregua della normativa del rito ordinario, dovendosi correlare tale integrazione alle decadenze di cui agli artt. 414 e 416 cod. proc. civ. e non valendo la stessa a ricondurre il processo ad una fase anteriore a quella già svoltasi” (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 9550 del 22.04.2010).

In conclusione la domanda riconvenzionale di [REDACTED] [REDACTED] deve essere dichiarata inammissibile.

### 3. Nel merito

L'attore avanza in via principale la domanda di conversione del contratto di locazione nullo per difetto di forma in uno di quelli riconducibili all'art. 2, comma



4, della L. 431/98. In via subordinata avanza domanda di compensazione o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Sulla domanda principale deve rilevarsi quanto segue. Il contratto in questione veniva concluso nell'aprile 2005 allorché era già in vigore la legge n°431.1998, il cui art. 1, comma 4 testualmente recita: "a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta". La giurisprudenza ha uniformemente ravvisato, in tale disposizione, la norma che ha introdotto, nell'ordinamento, per i contratti di locazione abitativa, l'onere di forma scritta *ad substantiam*, da osservare cioè a pena d'invalidità del negozio, in precedenza non previsto (v. sul punto, ad es. Corte d'Appello di Roma n°1424.2010, in *Il Civilista* 2010, 11, 15: "il contratto di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, privo dell'imprescindibile forma scritta prevista "ad essentiam" dall'art. 1, comma 4 l. n. 431 del 1998, è affetto da nullità assoluta; infatti, benché la forma non sia espressamente prevista "sotto pena di nullità", secondo la formula rinvenibile nell'art. 1325 n. 4 c.c., la prescrizione del citato art. 1, comma 4 ("per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta") è da assimilare alla previsione di una forma "ad substantiam"). Per i negozi soggetti all'onere di forma scritta *ad substantiam* vige il principio per cui tutti i requisiti (elementi) essenziali del contratto (art. 1325 c.c.), e tra essi *l'accordo delle parti*, debbono trovare idonea espressione in forma scritta, ed essere quindi desumibili dal documento che racchiude il testo contrattuale (trattasi di principio pacifico; v. *ex plurimis* Cass. n°21758.2010; Cass. n°13703.2005; Cass. n°3017.2014; Cass. n°5028.2007). Essendo pacifico (perché non contestato in giudizio) che il contratto *inter partes* non veniva sottoscritto dall'odierno attore né dalla convenuta discende che lo stesso sia radicalmente nullo, e sia rimasto radicalmente invalido, ed inefficace *inter partes*. Non ha alcun rilievo il fatto che le parti avrebbero dato spontanea esecuzione, per un certo periodo di tempo, al contratto di locazione *non validamente* concluso, non potendo supplire la condotta tenuta nella fase *esecutiva* del contratto affetto da nullità, al vizio originario inficiante la stessa validità e vincolatività dell'accordo.

A nulla vale, poi, sostenere che il contratto non sarebbe stato concluso in forma scritta per iniziativa del locatore. La Suprema Corte chiarisce che "*Il contratto di*



*locazione ad uso abitativo stipulato senza la forma scritta ex art. 1, comma 4, della l. n. 431 del 1998 è affetto da nullità assoluta, rilevabile da entrambe le parti e d'ufficio, attesa la "ratio" pubblicistica del contrasto all'evasione fiscale; fa eccezione l'ipotesi prevista dal successivo art. 13, comma 5, in cui la forma verbale sia stata abusivamente imposta dal locatore, nel qual caso il contratto è affetto da nullità relativa di protezione, denunciabile dal solo conduttore"* (Corte di Cassazione, SS. UU., sen. n. 18214 del 2015). Per potersi valere di tale nullità di protezione il conduttore ha, però, l'onere di dimostrare l'imposizione della forma orale da parte del locatore.

Deve, allora, essere verificato se tale onere probatorio sia stato rispettato.

Nel caso di specie [REDACTED], sentita in sede di interrogatorio formale all'udienza del 14.12.2018, non ha reso alcuna confessione sul punto sostenendo, anzi, che il conduttore non ha voluto redigere il contratto in forma scritta. La teste [REDACTED] escussa alla medesima udienza, ha invece, dichiarato che: *"Vero quanto mi si legge, diverse volte lui ha chiesto in tutti questi anni in cui si trova lì di avere il contratto ma è sempre stato assicurato che non si deve preoccupare basta che non apre la porta"* confermando, così, la tesi dell'attore. Deve evidenziarsi, però, che tali circostanze le sono state riferite dallo stesso [REDACTED]. Invero la teste ha dichiarato: *"Posso dirlo perché me lo ha riferito direttamente [REDACTED]"*. Si tratta, allora, di circostanze di fatto cui non ha assistito direttamente la teste ma che le sono state riferite dall'attore. Sul punto la Suprema Corte chiarisce che *"In tema di prova testimoniale, i testimoni "de relato actoris" sono quelli che depongono su fatti e circostanze di cui sono stati informati dal soggetto che ha proposto il giudizio, così che la rilevanza del loro assunto è sostanzialmente nulla, in quanto vertente sul fatto della dichiarazione di una parte e non sul fatto oggetto dell'accertamento, fondamento storico della pretesa; i testimoni "de relato" in genere, invece, depongono su circostanze che hanno appreso da persone estranee al giudizio, quindi sul fatto della dichiarazione di costoro, e la rilevanza delle loro deposizioni, pur attenuata perché indiretta, è idonea ad assumere rilievo ai fini del convincimento del giudice, nel concorso di altri elementi oggettivi e concordanti che ne suffragano la credibilità"* (Corte di Cassazione, Sez. I, sen. n. 569 del 15.01.2015).



Dunque non può dirsi assolto l'onere probatorio posto dal legislatore in capo all'attore.

In conseguenza la domanda principale deve essere rigettata.

Ciò determina l'assorbimento della domanda conseguente di compensazione di canoni versati in eventuale misura superiore al contratto di locazione di cui [REDACTED] [REDACTED] chiedeva la costituzione nel presente giudizio.

#### 4. Sulle spese

Le spese seguono la soccombenza, poiché l'inammissibilità della domanda riconvenzionale non elide né esclude la totale soccombenza dell'attore sulle domande principali da lui articolate nell'atto di citazione. Tali spese sono determinate secondo il D.M. 55/2014 con riguardo ai procedimenti di cognizione innanzi al Tribunale di valore ricompreso tra € 5.200,00 ed € 26.000,00. Infatti, con riguardo alla domanda di conversione del contratto che prevede il canone annuale di € 4.800,00 (€ 400,00 X 12) la Suprema Corte chiarisce che *"In tema di determinazione del valore della causa ai sensi dell'art. 12 c.p.c., nel testo vigente dal 30 aprile 1995, a seguito della riforma recata dalla legge n. 353 del 1990, in ipotesi di domanda di risoluzione di un rapporto di locazione per morosità, il valore è rappresentato dall'ammontare dei canoni del residuo periodo della locazione che la domanda dell'attore mira a far cessare anticipatamente"* (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 4921 del 02.03.2018). Nel caso di specie ? ha agito per ottenere la costituzione di un contratto di durata triennale determinando, così, il valore della controversia in € 14.400,00 (€ 4.800,00 X 3).

A tal proposito deve rilevarsi come l'ammissione al gratuito patrocinio di [REDACTED] [REDACTED] non lo esonera dal pagamento delle spese di lite in caso di soccombenza. Infatti, la Suprema Corte chiarisce che *"l'ammissione al gratuito patrocinio nel processo civile, la cui istituzione è prevista dal D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art.74, comma 2, non comporta che siano a carico dello Stato le spese che l'assistito dal beneficio sia condannato a pagare all'altra parte risultata vittoriosa, perchè "gli onorari e le spese" di cui all'art.131 D.P.R. cit. sono solo quelli dovuti al difensore della parte ammessa al beneficio, che lo Stato, sostituendosi alla stessa parte - in considerazione delle sue precarie condizioni economiche e della non manifesta infondatezza delle relative pretese - si impegna*





*ad anticipare*” (Corte di Cassazione, Sez. VI, Ord. n. 10053/2012). Pertanto [REDACTED] [REDACTED] deve essere personalmente condannato alla rifusione delle spese di lite, in favore di [REDACTED], che si liquidano in € 4.835,00 per compensi ed € 725,25 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 l’inammissibilità della domanda riconvenzionale di [REDACTED] perché tardiva;  
rigetta tutte le domande di [REDACTED];  
condanna [REDACTED] personalmente alla rifusione delle spese di lite in favore di [REDACTED] che si liquidano in € 4.835,00 per compensi ed € 725,25 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

Roma, 24.01.2019

Il Giudice  
Dott. Daniele D’Angelo

