REPUBBLICA ITALIANA

NEL NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE SESTA CIVILE

In persona della Dott.ssa Manuela Scoppetta, in funzione di giudice monocratico, nella causa iscritta al n.r.g. 11770 dell'anno 2018 e vertente

TRA

[redacted], parte elettivamente domiciliata in Roma, via [redacted], presso lo studio dell'Avv. [redacted], che la rappresenta e difende come da procura in atti

ATTORE

E

[redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, parte elettivamente domiciliata in Roma, via [redacted], presso lo studio dell'Avv. [redacted], che la rappresenta e difende come da procura in atti

CONVENUTO

OGGETTO: intimazione di sfratto per morosità

All'udienza del 13.02.2019, a seguito della discussione orale della causa, pronuncia ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56db95f62a100d3b17b5af871534a7a2

In data 11.12.2017 i sigg.ri [redacted] notificavano alla società [redacted] snc [redacted] un atto di intimazione di sfratto per morosità in relazione all'immobile commerciale sito in Roma, località Ponte Galeria, Via [redacted] rassegnando le seguenti conclusioni:

"Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, denegata ogni contraria istanza, eccezione e/o deduzione,

– per il caso di mancata comparizione o opposizione dell'intimata, convalidare l'intimato sfratto per morosità dall'immobile sito in Ponte Galeria, Via [redacted] *censito al N.C.E.U. al foglio* [redacted] *num.* [redacted] *categoria C con la più vicina fissazione della data di esecuzione;*

– per il caso di opposizione dell'intimato, pronunciare ordinanza non impugnabile provvisoriamente esecutiva di rilascio ex art. 665 c.p.c., e conseguentemente disporre il mutamento di rito ai sensi dell'art. 667 e 426 c.p.c. stabilendo il prescritto perentorio termine per il deposito delle eventuali memorie integrative e dei documenti;

– pronunciare ingiunzione provvisoriamente esecutiva di pagamento ex art. 664 c.p.c. contro la medesima intimata [redacted] *S.N.C.* [redacted] *in persona del legale rappresentante pro tempore, ed a favore dei sigg.ri* [redacted] *della complessiva somma di €. 17.340,00, oltre interessi al saggio legale da ogni singola scadenza di canone e sino al soddisfo e per i canoni ancora da scadere e fino al rilascio ed oltre alle spese ed ai compensi del procedimento monitorio;*

Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56db95f62a100d3b17b5af871534a7a2

– nel merito, respinta ogni contraria domanda ed eccezione, dichiarare che il precisato contratto di locazione si è risolto per colpa grave dell'intimata [redacted] *e, per l'effetto, condannarlo ad immediatamente rilasciare l'immobile de quo libero da persone e cose e nella piena disponibilità degli intimanti e con condanna dell'intimato medesimo al pagamento di quanto dovuto a titolo di canoni di locazione non versati ed interessi di mora e come risulterà all'esito del giudizio;*

– con riserva di proporre separato giudizio per gli eventuali danni riscontrati al momento del rilascio del bene locato ai sensi dell'art. 1590 c.c. e per quelli derivanti dalla ritardata restituzione dell'immobile ex art. 1591 c.c.

con vittoria di spese e compensi di giudizio."

Parte intimata si costituiva in giudizio e – pur non disconoscendo la sussistenza della morosità – affermava di aver corrisposto ai locatori, dall'1.01.2008 in poi, somme superiori al dovuto in conseguenza di un errato calcolo della rivalutazione ISTAT, di cui chiedeva la ripetizione e/o comunque la compensazione con il debito accumulato per il mancato pagamento dei canoni di locazione. La società convenuta inoltre, con riguardo al bene locato, lamentava la sussistenza di vizi che ne avrebbero diminuito in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, con conseguente diritto della società conduttrice ai sensi degli artt. 1578-1581 e 1584 c.c. ad ottenere una riduzione del corrispettivo contrattuale nella misura ritenuta di giustizia. Tanto premesso, la società intimata rassegnava le seguenti conclusioni:

"...in via preliminare: respingere l'eventuale richiesta di concessione di ordinanza di rilascio, atteso che l'opposizione è

Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56db95f62a100d3b17b5af871534a7a2

fondata su prova scritta e sussistono gravi ed irreparabili motivi in contrario, ai sensi dell'art. 665, comma I, c.p.c.,
in via principale:
respingere le domande tutte delle parti ricorrenti, anche con riferimento alla pronuncia di provvedimento ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, non ricorrendone i requisiti di cui all'art. 633 c.p.c., poiché infondate in fatto e in diritto;
accertare e dichiarare l'esatta misura del canone di locazione dovuto dalla conduttrice, maggiorato della rivalutazione ISTAT medio tempore intervenuta;
accertare e dichiarare, anche in via riconvenzionale, il diritto della parte conduttrice ad effettuare una compensazione parziale tra il canone di locazione così come determinato ed ancora dovuto, e le somme corrisposte in eccedenza a decorrere dal 01/01/2008 a tutt'oggi alle parti locatrici. Con riserva di ripetizione delle somme eventualmente in eccedenza versate... ";
il Giudice, in data 20.02.2018, emetteva ordinanza non reclamabile di rilascio ex art. 665 c.p.c. con la quale – rilevata la persistenza di una ingente morosità e l'insussistenza di gravi motivi contrari - ordinava alla società [redacted] di rilasciare l'immobile commerciale alla data del 30.04.2018. Nel medesimo provvedimento fissava l'udienza del 6.06.2018 per la prosecuzione del giudizio, nelle forme del rito locatizio, con termine perentorio fino a 30 giorni prima per la parte attrice e fino a 10 giorni prima per la parte convenuta per provvedere all'integrazione degli atti introduttivi mediante deposito di memorie e documenti.
Parte attrice, in ossequio alla normativa vigente sull'obbligo di esperire il procedimento della media-conciliazione presso i

Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56db95f62a100d3b17b5af871534a7a2

competenti organismi, deposita agli atti di causa il verbale comprovante l'esito negativo del detto tentativo.

La causa, esaurientemente istruita senza l'ulteriore ammissione dei mezzi istruttori, è stata discussa e decisa all'odierna udienza.

MOTIVI DI FATTO

Riassumendo quanto già accennato nelle premesse, il sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted], concedevano in locazione alla società Pasquini l'immobile sito in Roma, Via [redacted] e precisamente un capannone della superficie di mq. 600 circa con piazzale antistante di mq. 600, con accesso in comune con il locatore e uso regolamentato come da planimetria allegata al contratto, composto di vani 3, il primo di mq. 400 circa, il secondo di mq. 100 circa, il terzo di mq. 100 circa.

La locazione aveva una durata di anni 6, con inizio dal 1.03.2005 e con scadenza al 28.02.2011, con rinnovo tacito per altri sei anni in caso mancata disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione mensile veniva concordato in € 2.500,00, da aggiornarsi annualmente in base all'indice ISTAT a decorrere dall'1.01.2008, nella misura massima concessa dalla legge.

Con scrittura privata in data 7.09.2016, modificativa del contratto di locazione originario, i sigg.ri [redacted]cia [redacted] [redacted] concedevano alla società conduttrice una riduzione del canone mensile di locazione da € 2.835,00 ad Euro € 2.000,00 per la durata di 12 mesi a decorrere dal mese di settembre 2016 e sino al 31.08.2017, ferme tutte le altre pattuizioni e condizioni del contratto originario.

Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56db95f62a100d3b17b5af871534a7a2

Il contratto si è rinnovato automaticamente per ulteriori sei anni a far data dal 1.03.2017 e la proroga è stata regolarmente registrata.

A far data dall'anno 2017, la società conduttrice si è resa inadempiente alle obbligazioni economiche assunte con il contratto di locazione, omettendo di corrispondere i canoni di locazione pattuiti (anche quelli in misura ridotta).

Nel costituirsi in giudizio la società [redacted] non ha contestato la sussistenza della morosità con riferimento ai mesi sopra indicati, ma ha invece eccepito di aver corrisposto nel corso degli anni agli odierni intimanti un canone di locazione superiore al dovuto in quanto la rivalutazione sarebbe stata erroneamente calcolata al 100% dell'indice annuale ISTAT, laddove avrebbe dovuto essere calcolata nella misura del 75% del detto indice.

All'interno delle proprie memorie la società [redacted] ha dunque provveduto ad effettuare il ricalcolo della variazione ISTAT dall'1.01.2008 sino al 2017 e gli importi dei canoni pagati in eccedenza, raggiungendo la conclusione di avere diritto a ripetere dalle parti locatrici l'importo di € 9.954,80, oltre interessi e rivalutazione, riservandosi altresì di svolgere a tale riguardo apposita domanda riconvenzionale nella successiva fase di merito.

Sul punto si osserva quanto segue.

Parte attrice riconosce di aver provveduto a calcolare erroneamente la rivalutazione del canone nella misura del 100% dell'indice ISTAT anziché in quella legittima del 75%, ma nello stesso tempo contesta i conteggi indicati dalla controparte alle pagine 4 e segg. della comparsa di costituzione e risposta, nonché nel documento 2 del fascicolo di parte intimata

Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56db95f62a100d3b17b5af871534a7a2

(conteggio analitico anno per anno), ritenendoli errati nella metodologia di calcolo applicata.

Ed invero, il contratto *inter partes* prevedeva che il canone di locazione iniziasse a rivalutarsi di anno in anno a decorrere dall'1.01.2008.

Esaminando entrambi i metodi di calcolo perseguiti, risulta evidente che, secondo i calcoli effettuati da parte intimata, la rivalutazione per l'anno 2008 è stata sviluppata indicando quale data iniziale l'1.01.2008 e quale data finale il 30.12.2008, e così via di anno in anno per tutti gli anni successivi.

Non può non concordarsi con l'attrice che la rivalutazione del canone alla data dell'1.01.2008 avrebbe dovuto essere calcolata prendendo come parametro la percentuale di rivalutazione ISTAT maturata rispetto all'anno precedente (1.01.2007-31.12.2007) e non rispetto ad un periodo futuro (1.01.2008-31.12.2008), cosicchè in finale, appare congruo il calcolo della rivalutazione ISTAT effettuato secondo i conteggi dell'attrice, la quale calcola annualmente la percentuale del 75% effettivamente dovuta dal 2008 secondo il criterio sopra elencato.

A chiusura del conteggio analitico così effettuato anno per anno (conteggio contenuto all'interno delle memorie depositate), risulta che la società [redacted] ha diritto a ripetere l'importo di € 7.036,68.

MOTIVI DI DIRITTO

Alla luce delle esposte considerazioni, la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della parte conduttrice è fondata e merita accoglimento.

Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56db95f62a100d3b17b5af871534a7a2

Parte attrice infatti, attraverso la produzione del contratto di locazione regolarmente registrato, dal quale risulta l'obbligazione del convenuto di corrispondere il canone nei termini espressi nell'atto introduttivo del giudizio, ha dato prova del fatto costitutivo della pretesa azionata.

Il pagamento delle morosità intimate dopo l'introduzione del contraddittorio, qualora avvenga, non costituisce sanatoria, oltre che della morosità intimata, anche della vicenda giuridica relativa alla pretesa di inadempimento, operando in questo caso il principio generale previsto dal terzo comma dell'art. 1453 c.c., il quale esclude che il debitore possa adempiere la propria obbligazione successivamente all'introduzione della domanda di risoluzione contrattuale. La purgazione della mora infatti, successiva alla domanda di risoluzione contenuta nell'intimazione di sfratto non è ostativa, ai sensi del citato articolo 1453 c.c., all'accertamento della gravità del pregresso inadempimento di parte intimata nell'ambito del giudizio ordinario che a tal fine prosegua dopo il pagamento dei canoni scaduti (Cass. 7/3/2001 n. 3341).

Di conseguenza il pagamento in corso di causa, ove avvenga, dei canoni di locazione e degli altri importi scaduti, non esclude la valutazione della gravità dell'inadempimento del conduttore dedotta con l'intimazione di sfratto, in modo particolare ove l'inadempimento in esame sia stato preceduto da altri prolungati, reiterati e ravvicinati ritardi nel pagamento del canone medesimo. (Cass. Civ., III Sez. n. 8550/1999). La valutazione dell'importanza dell'inadempimento nel contratto di locazione, la cui natura giuridica lo pone nell'ambito dei contratti sinallagmatici, va affermata anche in relazione all'esecuzione del

Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56db95f62a100d3b17b5af871534a7a2

contratto secondo buona fede, ai sensi dell'art. 1375 c.c., che impone di evitare il pregiudizio dell'interesse della controparte alla corretta esecuzione dell'accordo ed al conseguimento della relativa prestazione (Cass. Civ. Sez. III, n. 19879/2011).

Pertanto la gravità dell'inadempimento di una delle parti contraenti non va commisurata solamente all'entità del danno, che potrebbe anche non sussistere, ma alla rilevanza della violazione del contratto con riferimento alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura ed alla finalità del rapporto, nonché al concreto interesse dell'altra parte all'esatta e tempestiva prestazione.

Le omissioni poste in essere dal conduttore hanno penalizzato il locatore sotto l'aspetto economico del dedotto inadempimento ed hanno evidenziato come il comportamento posto in essere dal medesimo, in relazione all'interesse concreto del locatore al puntuale pagamento dei canoni, abbia inciso in modo decisivo sull'economia complessiva del rapporto, tanto da determinare uno squilibrio nel sinallagma funzionale (Cass. Civ. Sez. III, n. 15363/2010).

L'inadempimento del conduttore configura infatti una rilevante alterazione del sinallagma contrattuale, tale da determinare la risoluzione del contratto ex art. 1455 c.c., in conformità al consolidato orientamento della giurisprudenza secondo cui "in tema di risoluzione per inadempimento, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c., della non scarsa importanza dell'inadempimento deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in

Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56db95f62a100d3b17b5af871534a7a2

materia di locazioni, quella del pagamento del canone" (Cass. 1/10/2004 n. 19652).

Il pagamento del canone costituisce infatti la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, al quale non è consentito astenersi dal pagamento del corrispettivo e neppure ritardarne la corresponsione e ciò perché la sospensione totale o parziale dell'adempimento di detta obbligazione, così come il ritardo dello stesso, legittima l'applicazione dell'art. 1460 c.c. solamente quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte che come noto, si sostanzia nel consentire il pieno godimento del bene immobile oggetto del contratto di locazione. 1

Di contro, come già affermato con precedente ordinanza di questo giudice in data 5.12.2018, non è ricevibile la domanda riconvenzionale proposta in via subordinata da parte resistente, in quanto per essa, inserita per la prima volta nelle memorie ex art. 426 cpc. versate in atti, non è stato chiesto lo spostamento di udienza ai sensi dell'art. 418 cpc., come necessario ogniqualvolta si formuli una domanda nuova, così da porre la controparte in condizione di venirne a conoscenza e di replicare in ordine alla stessa.

Del pari non può accogliersi la richiesta istruttoria formulata da parte attrice in ordine alla nomina di una CTU che valuti il danno arrecato dal conduttore all' immobile oggetto del contratto di locazione.

Tale danno, non essendo l'immobile stato ancora rilasciato, si appalesa come presunto ed ipotetico ed in ordine ad esso la parte richiedente avrà l'opportunità, in altra sede, di proporre domanda volta all'accertamento del medesimo, se realmente sussistente.

Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56db95f62a100d3b17b5af871534a7a2

Il presente giudizio infatti, è stato incardinato limitatamente alla domanda volta all'ottenimento della declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento grave del conduttore in ragione del mancato assolvimento dell'obbligazione, a questi facente capo, del pagamento del canone.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando:

respinge per le ragioni esposte l'opposizione e la domanda riconvenzionale proposta in via subordinata da parte convenuta, così come la richiesta effettuata dall'attrice in ordine al risarcimento del danno, in quanto non provato;

dichiara la risoluzione del contratto di locazione commerciale avente ad oggetto l'immobile sito Roma, località Ponte Galeria, Via [redacted], censito al N.C.E.U. al foglio [redacted] num. [redacted] categoria C, per inadempimento grave della società [redacted] S.r.l., essendo l'immobile già stato riconsegnato agli intimanti in data 17.01.2019, come risulta agli atti di causa;

condanna la società [redacted] S.r.l., in persona del legale rappresentante pro-tempore, al pagamento in favore dei sigg.ri [redacted], dell'importo complessivo di € 46.166,76, calcolati con rivalutazione ISTAT nella corretta misura del 75%, oltre interessi di legge, per canoni di locazione scaduti non pagati sino alla data dell'effettivo rilascio avvenuta il 17.01.2019, somma già depurata per effetto di compensazione dell'importo di € 7.036,68, quale controcredito vantato dalla [redacted] per somme pagate in eccedenza a causa dell'errato conteggio della rivalutazione ISTAT;

Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56db95f62a100d3b17b5af871534a7a2

condanna la società [redacted] S.r.l., in persona del legale rappresentante pro-tempore, al pagamento in favore dei sigg.ri [redacted], delle spese di giudizio, liquidate in complessivi Euro 4.908,500 di cui Euro 663,50 per esborsi, ed Euro 4.245,00 per compensi, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario nella misura del 15%.

Così deciso in Roma, 13.02.2019

IL GIUDICE

Dott.ssa Manuela Scoppetta

Firmato Da: SCOPPETTA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56db95f62a100d3b17b5af871534a7a2