



Con atto di citazione regolarmente notificato l'attore avv. [REDACTED] n.q. di amministratore di sostegno della sig.ra [REDACTED] intimava al convenuto [REDACTED] lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in Roma, via [REDACTED] piano 4, int.12 sc. B), chiedendo la convalida dello sfratto per il mancato pagamento dei canoni dal gennaio 2015 sino alla data dell'intimazione in virtù di contratto ad uso abitativo, debitamente registrato, sottoscritto dalla proprietaria e dal convenuto in data 1.08.10.

L'intimante precisava che il contratto di locazione prevedeva all'art. 3 un canone mensile di euro 2.200,00 euro mensili sino al quarto anno ed euro 3200,00 mensili in caso di prosecuzione della locazione per i successivi 4 anni, oltre aggiornamento Istat.

L'intimante chiedeva altresì al tribunale, in subordine, di emettere, in caso di opposizione dell'intimato, ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c., con il favore delle spese di lite.

Il convenuto costituitosi in giudizio all'udienza di convalida, proponeva opposizione ed all'ordinanza di rilascio, eccependo in via preliminare l'incompetenza del giudice adito in favore del Giudice di Frosinone in virtù della clausola contrattuale in cui le parti pattuivano il foro di Frosinone;

- la insussistenza della morosità per la violazione delle norme di legge nel contratto di locazione nella parte in cui prevedeva dal quinto anno di locazione un aumento di 12.000,00 euro annuali;
- insussistenza della morosità per avere posto in essere delle migliorie ed effettuati dei lavori per circa settantamila euro;
- l'accordo tra le parti della vendita dell'immobile dal cui prezzo finale sarebbe stato scomputato quanto corrisposto a titolo di canoni di locazione.



Concludeva chiedendo *“in via principale accertare e dichiarare gli avvenuti pagamenti in eccesso e l’assenza di una effettiva e determinata debitoria imputabile al sig. ██████████ come dimostrato in atti, e per l’effetto rigettare lo sfratto e la domanda di ingiunzione, in via subordinata di sospendere lo sfratto”*.

All’udienza di convalida il giudice, con ordinanza riservata del 14 giugno 201, ritenuta l’opposizione non fondata su prova scritta a fronte della persistenza di una considerevole morosità, ordinava il rilascio dell’immobile in favore dell’intimante e, mutato il rito, autorizzava le parti al deposito delle memorie integrative ex art. 426 c.p.c. ed eventuale documentazione.

Il ricorrente, nella propria memoria integrativa, ribadiva la morosità intimata e precisava di non avere spiegato alcuna domanda volta al recupero dei canoni nel presente giudizio, volto esclusivamente alla liberazione dell’immobile, rilevando tuttavia che era nella libera autonomia contrattuale delle parti prevedere all’esito del primo quadriennio un aumento del canone di locazione; in ordine alle cosiddette migliorie ne contestava la domanda, eccependo che non erano state autorizzate dalla locatrice a mezzo di lettera raccomandata né imputate a canoni, così come previsto dall’art. 2 del contratto e pertanto dovevano ritenersi non dovute.

Concludeva insistendo nella domanda di risoluzione contrattuale per grave inadempimento del conduttore, con il favore delle spese di lite.

Il resistente nella propria memoria integrativa coltivava le eccezioni già formulate in comparsa di costituzione e risposta e concludeva formulando le seguenti domande *“in via preliminare di volere accertare e confermare la propria incompetenza territoriale e, per l’effetto, dichiarare la competenza del Tribunale di Frosinone; in via principale accertare e dichiarare la*



nullità dell'art. 3 del contratto di locazione e, per l'effetto, condannare controparte alla restituzione, a far data dal gennaio 2014 della somma di euro 11.065,04 o alla diversa misura ritenuta di giustizia; accertare e dichiarare la nullità dell'art. 2 e 4 del contratto di locazione e per l'effetto, condannare controparte alla restituzione della somma di euro 79.800,00 o la somma diversa ritenuta di giustizia, con vittoria di spese"; omettendo la richiesta di differimento ex art. 418 cpc.

Il giudice, alla prima udienza di merito invitava le parti ad esperire il tentativo obbligatorio di mediazione che si concludeva con esito negativo.

Il giudice, ritenute le istanze istruttorie articolate irrilevanti ai fini del decidere, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava all'odierna udienza ove, a seguito della discussione orale delle parti, veniva decisa. Le parti depositavano nel corso del giudizio il verbale di rilascio dell'immobile alla data del 15 ottobre 2018.

### 1. merito della lite

In via preliminare in ordine alla eccezione di incompetenza territoriale, seppure inammissibile in quanto proposta solo con la memoria ex art. 426 cpc, omettendo le prescrizioni di cui all'art. 418 cpc, tuttavia si rileva che l'immobile si trova nella città di Roma e pertanto sussiste la competenza di questo giudice. Infatti la legge stabilisce la competenza territoriale *inderogabile* del giudice delle locazioni, ovvero sia del tribunale del luogo in cui si trova l'immobile oggetto del contratto in parola (*forum rei sitae*). La stessa giurisprudenza della Cassazione con le sentenze n. 12371 del 15/06/2016 e n. 21908 del 16/10/2014 prevede che "*in tema di locazioni, la competenza territoriale del giudice del "locus rei sitae", come si ricava dagli artt. 21 e 447 bis cod. proc. civ., ha natura inderogabile, con la conseguente invalidità di una eventuale clausola difforme, rilevabile "ex officio" anche in sede di regolamento di competenza*"; Cass. n. 581 del 16/01/2003 [la cui massima



ufficiale è la seguente: "*tra le controversie "in materia di locazione", attribuite dagli art. 21 e 447 bis c.p.c. alla competenza territoriale inderogabile del giudice in cui si trova l'immobile, devono ritenersi comprese, data l'ampiezza della nozione di "materia", tutte le controversie comunque collegate alla materia della locazione*", ed infine di Cass. n. 4873 del 07/03/2005.

Ciò preliminarmente chiarito, nel merito la domanda dell'attore è fondata e va pertanto accolta per i motivi di seguito considerati.

Il convenuto non ha provato l'avvenuto pagamento della morosità intimata e parte intimante ha dichiarato che l'omesso pagamento dei canoni si è protratto per tutto il corso del giudizio, sino al rilascio dell'immobile in data 15.10.18.

Parte attrice ha depositato in atti il contratto di locazione sottoscritto dal resistente in data 1.08.10, debitamente registrato (documento 6 fascicolo attore) il quale all'art.3 prevede un corrispettivo per la locazione da versarsi entro il giorno 5 di ogni mese, dando prova adeguata del titolo e della scadenza dell'obbligazione contrattuale di pagamento della somma dapprima di euro 2.200,00 e dal 5 anno in poi pari ad euro 3.200,00, quale corrispettivo della locazione di cui il conduttore si è reso inadempiente dal gennaio 2015, nonostante il pieno godimento dell'immobile.

Il conduttore ha omesso il pagamento dei canoni di locazione per tutto il corso del giudizio ed ha chiesto in via riconvenzionale la condanna alla restituzione delle somme versate per aumento illegittimo del canone nel corso del rapporto di locazione (pari ad euro 1000,00 mensili a partire dal quinto anno) per complessivi euro 11.065,04 e della restituzione delle somme spese per la ristrutturazione dell'immobile pari ad euro 79.800,00.

Si rappresenta che tali domande non sono ammissibili, in quanto difformi e pertanto domande nuove rispetto a quelle spiegate in fase sommaria del seguente tenore: "*in via principale accertare e dichiarare gli avvenuti pagamenti*



*in eccesso e l'assenza di una effettiva e determinata debitoria imputabile al sig. Campanelli, come dimostrato in atti, e per l'effetto rigettare lo sfratto e la domanda di ingiunzione, in via subordinata di sospendere lo sfratto".*

Pertanto, in assenza di richiesta di differimento di udienza ex art. 418 cpc tali domande riconvenzionali non sono scrutinabili in questa sede.

In ogni caso il conduttore non ha provato nel corso del giudizio di avere corrisposto i canoni insoluti per i quali il locatore agisce per la sola risoluzione del contratto.

E' pacifico che nei contratti ad uso abitativo l'onere probatorio nelle azioni contrattuali di adempimento, di risarcimento danni da inadempimento e di risoluzione (art. 1453 c.c.), incombe al creditore, che deve esclusivamente dimostrare il titolo e la scadenza delle obbligazioni che assume inadempite, e di allegare il fatto d'inadempimento, incombendo poi al debitore convenuto di allegare e dimostrare dei fatti impeditivi, modificativi od estintivi idonei a paralizzare la domanda di controparte (così per tutte, da ultimo Cass. n°15659.2011: *"in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento"*; conf. Cass. n°3373.2010; Cass. n°9351.2007; Cass. n°1743.2007; Cass. n°20073.2004).

Ciò posto, nessun pagamento è stato dimostrato da parte del conduttore per l'intero ammontare dei canoni dal gennaio 2015 sino al rilascio all'ottobre del 2018 a fronte del pieno godimento dell'immobile.

Infatti, non v'è dubbio che l'omesso versamento del canone locativo alle



scadenze pattuite in contratto integri, laddove non giustificato da qualsivoglia motivo, giuridicamente apprezzabile, un fatto idoneo ad alterare l'intera economia del contratto, ovverosia l'equilibrio tra prestazione (del locatore) e controprestazione (del conduttore) costituente espressione del sinallagma contrattuale.

Da qui, l'accoglimento della domanda di risoluzione contrattuale svolta dalla parte attrice.

Conclusivamente va pronunciata, come in dispositivo, la risoluzione del contratto in essere tra le parti per inadempimento del sig. [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Roma via [REDACTED] [REDACTED] si dichiara cessata la materia del contendere in ordine al rilascio; si dichiarano inammissibili le domande riconvenzionali proposte dal resistente; la soccombenza regola le spese di lite.

#### Per Questi Motivi

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

- dichiara risolto il contratto sottoscritto in data 1.08.2010 e registrato in data 13.08.2010 relativamente all'immobile sito in Roma via [REDACTED] [REDACTED] int.12 per inadempimento grave del conduttore;
- dichiara cessata la materia del contendere in ordine al rilascio;
- dichiara inammissibili le domande riconvenzionali del resistente;
- condanna il resistente al pagamento in favore del ricorrente delle spese legali che si liquidano nella misura di euro 3.000,00 per compensi ed euro 500,00 per spese vive, compresi oneri di mediazione, oltre iva, cpa e rimborso forfettario al 15% come per legge;

Così deciso in Roma, 19/03/2019

Il giudice onorario



*Manuela Sorrentino*

