***Repubblica Italiana***
In Nome del Popolo Italiano

**Tribunale Ordinario di Roma**
Sezione 6^ Civile

Il Tribunale Ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del Giudice Onorario dott.ssa Manuela Sorrentino, nell'udienza del 09/04/2019, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti presenti, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c. 1 comma, la seguente

**SENTENZA**

dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, nella causa iscritta al n. 51791 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2018

tra

[redacted], rappresentato e difeso – giusta procura – dall'avv. [redacted], presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico

attore

e

[redacted] SRL, rappresentato e difeso – giusta procura – dall'avv. [redacted], presso il cui studio è elettivamente domiciliato in PIAZZA [redacted] 00181 ROMA

convenuto

**FATTO E DIRITTO**

**1. fatti controversi.**

Con atto di citazione regolarmente notificato l'attore intimava alla società convenuta [redacted] srl lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in Roma, via [redacted] chiedendo la convalida dello sfratto per il mancato pagamento dei canoni di locazione dall'agosto 2017 per euro 30.853,14 oltre oneri condominiali per 3.014,02 euro in virtù del contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto *inter partes* in data 10.03.16 e debitamente registrato.

L'intimante chiedeva al tribunale, in subordine, di emettere, in caso di opposizione dell'intimato, ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c., decreto ingiuntivo e nel merito la risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice e condanna al pagamento delle somme dovute, con il favore delle spese di lite.



Firmato Da: SORRENTINO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e4c0d4e05245d82be0d0aa36274ed6

Si costituiva in giudizio la società intimata proponendo opposizione e disconoscendo la sottoscrizione del contratto di locazione e deducendo, per l'effetto, l'inesistenza del titolo alla base della domanda di convalida; la difesa della società convenuta non disconosceva di essere entrata nell'immobile e di goderne con il consenso della proprietà, dietro versamento di corrispettivo, ma in virtù di un accordo verbale che non era mai stato formalizzato; in ordine alla morosità dedotta dall'intimante rappresentava che la società conduttrice aveva apportato delle migliorie ed eseguito dei lavori di manutenzione con il consenso della proprietà i cui importi erano della stessa entità della morosità intimata in virtù di intese verbali che prevedevano la compensazione di tali importi con il corrispettivo previsto per la locazione. Concludeva chiedendo di denegare l'ordinanza di rilascio e disporre il mutamento il rito nonchè di rigettare le domande attrici per la nullità del contratto di locazione.

All'udienza di convalida la difesa dell'intimante dichiarava a verbale la persistenza della morosità, anche relativamente ai canoni ulteriormente scaduti ed insisteva per l'emissione della ordinanza di rilascio a fronte dell'opposizione spiegata dalla convenuta.

Con ordinanza del 27 luglio 2018 il giudice denegava l'ordinanza di rilascio e disponeva il mutamento del rito con termine alle parti ex art. 426 cpc.

Il ricorrente, nella memoria integrativa depositata, coltivava le domande già proposte in fase sommaria deducendo il grave inadempimento del conduttore che aveva perpetrato la condotta omissiva del pagamento dei canoni anche in corso di giudizio maturando una morosità considerevole; contestava l'eccepito accordo di compensazione sussistente tra le parti e rilevava che i lavori di cui alle fatture prodotte in atti erano del 2016 e che successivamente, sussistendo già la morosità per alcuni canoni, le parti avevano adottato un piano di rateizzazione per il rientro delle somma dovute ed, in tale circostanza non era stata fatta alcuna menzione di una eventuale compensazione. In ogni caso rilevava che le fatture prodotte dalla convenuta si riferivano a lavori di arredi dello studio, manutenzione ordinaria di impianto di climatizzazione, apposizione di un laminato di parquet e manutenzione di impianto elettrico, opere che non competevano al locatore anche ai sensi dell'art. 1592 c.c..

In ordine al disconoscimento della firma, invece, la difesa del ricorrente rappresentava che il contratto era stato comunque registrato e che tra le parti sussisteva un rapporto di locazione valido a tutti gli effetti, anche per *facta concludentia*, la cui obbligazione principale, il pagamento del canone, era venuta meno e per tale ragione dovesse dichiararsi la risoluzione del contratto.

Concludeva chiedendo la risoluzione del contratto per inadempimento del



Firmato Da: SORRENTINO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e4c0d4e05245d82be0d0aa36274ed6

conduttore e la condanna al pagamento delle somme dovute per canoni e oneri sino al rilascio con il favore delle spese di lite.

Nella memoria integrativa della società resistente la difesa rilevava la mancata proposizione da parte dell'attore della istanza di verificazione della firma del contratto di locazione e precisava che, essendosi consumata una preclusione processuale, alcuna risoluzione contrattuale potesse essere accolta, atteso il mancato raggiungimento della prova sulla validità della stipulazione del contratto locativo, non essendo stata avanzata dal ricorrente una domanda subordinata. In ultimo precisava che la morosità intimata fosse di scarsa importanza e pertanto non idonea ad alterare l'equilibrio sinallagmatico del contratto. Concludeva chiedendo il rigetto della domanda di risoluzione del contratto e di accertare e dichiarare che difettava il titolo giustificativo posto a base dell'azione di risoluzione contrattuale non avendo formulato altra domanda in via subordinata; di accertare l'insussistenza della morosità per intervenuta compensazione con le migliorie apportate anche ai sensi ed agli effetti dell'art. 1592, con vittoria di spese di lite.

Veniva esperito il tentativo obbligatorio di mediazione con esito negativo.

Ritenuta la causa matura per la decisione e ritenute le istanze istruttorie articolate dalle parti non rilevanti ai fini della decisione con ordinanza dell'8 gennaio 2019, la causa perveniva all'odierna udienza di discussione dinanzi a questo giudice e veniva decisa.

2. **merito della lite**

La domanda del ricorrente è fondata e va pertanto accolta per i motivi di seguito considerati.

In primo luogo, ai fini della delibazione della domanda di risoluzione proposta, si deve accertare se il rapporto locativo, in assenza di un contratto firmato ma registrato, possa ritenersi esistente e valido.

Si rileva che la forma scritta non è prevista *ab substantiam* per i contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo (a differenza di quanto previsto, invece, per le locazioni ad uso abitativo ex art. 1 comma 4 l.431/98 e quelle di durata ultranovennale) mentre solamente la registrazione del contratto è prevista a pena di nullità.

La omessa richiesta dell'istanza di verificazione da parte del ricorrente non ha, di fatto, precluso la delibazione della domanda di risoluzione proposta, atteso che, in ogni caso, la domanda di risoluzione attiene al rapporto locativo dedotto in atti, sia che si tratti di un contratto sottoscritto sia che si tratti di un contratto verbale, purchè registrato.

Dall'esame dei documenti prodotti in giudizio e dalle stesse dichiarazioni rese



Firmato Da: SORRENTINO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e4c0d4e05245d82be0d0aa36274ed6

dalla difesa resistente, non vi sono dubbi che quest'ultima fosse pacificamente stata immessa nel godimento dell'immobile e che lo detenesse, come lo detiene a tutt'oggi, a fronte del pagamento di un corrispettivo pari all'importo di euro 5.290,07 mensili che non è mai stato contestato in giudizio.

La difesa resistente non ha peraltro contestato il mancato pagamento dei canoni e degli oneri intimati, ma ha solo eccepito una compensazione con le spese eseguite per asseriti lavori di migliorie ex art. 1592 c.c..

In ordine a tale eccezione si deve valutare quanto segue: dall'esame delle fatture allegate in atti (fascicolo convenuto fase sommaria) si evince che tali lavori consistevano in opere di falegnameria e pitture dell'immobile nel periodo giugno – luglio 2016, in un impianto elettrico e nella posa in opera di plafoniere o manutenzione impianto di condizionamento, per dette opere non risulta essere mai stata inoltrata alcuna richiesta al locatore di rimborso o compensazione prima del presente giudizio, nemmeno a seguito di proposta di rientro del 6.11.17 per i canoni insoluti a tale data; da cui la infondatezza della richiesta di rimborso.

Infatti ai sensi ed agli effetti dell'art. 1577 c.c. la Cassazione ha ribadito che il locatore è tenuto ad effettuare le opere di manutenzione di cui sia informato da parte del conduttore *"nessuna responsabilità è configurabile a carico del locatore per inadempimento dell'obbligo di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere la cosa in buono stato locativo, qualora il locatore stesso non abbia avuto conoscenza di tale necessita, né comunicazione da parte del conduttore, tenutovi a norma dell'art. 1577 c.c."* ( Cass. 489/77).

Nella fattispecie in esame non risulta che il locatore sia stato mai avvisato della necessità delle riparazioni urgenti come richiesto dall'art. 1577 c.c. e perché sorga, in capo al conduttore, il diritto la rimborso dei costi che abbia sostenuto sostituendosi al locatore per inerzia del predetto.

Di contro la società convenuta 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.

Secondo i noti principî in tema di riparto dell'onere probatorio nelle azioni contrattuali di adempimento, di risarcimento danni da inadempimento e di risoluzione (art. 1453 c.c.), incombe al creditore esclusivamente di dimostrare il titolo e la scadenza delle obbligazioni che assume inadempiute, 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*



Firmato Da: SORRENTINO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e4c0d4e05245d82be0d0aa36274ed6

*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).

In breve la convenuta, già *colpevolmente in mora nei pagamenti* (art. 1218 c.c.), alla data della litispendenza, procrastinava in corso della lite la sua condotta inadempiente: la morosità si è aggravata durante il corso della lite nonostante il perdurare del godimento dell'immobile.

Tanto basta all'accoglimento della domanda di risoluzione, essendo pacifico che "*in tema di risoluzione contrattuale per inadempimento, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 cod. civ., della non scarsa importanza dell'inadempimento - riservata al giudice di merito - deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in materia di locazione, quella di pagamento dei canoni dovuti*" (così Cass. n°24460.2005; conf. Cass. n°19652.2004; Cass. n°14234.2004: "*qualora l'inadempimento sia accertato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in ipotesi di locazione, quella di pagamento dei canoni dovuti, la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento, ai sensi ed agli effetti dell'art. 1455 cod. civ., che è valutazione riservata al giudice di merito, deve ritenersi implicita*"; conf. Cass. n°15553.2002; Cass. n°2616.1990: "*l'omesso pagamento dei canoni* ***alle scadenze, costituendo la violazione di una delle obbligazioni primarie ed essenziali scaturenti dal contratto di locazione, rende inutile una valutazione specifica della gravità dell'inadempimento, ai fini della risoluzione del contratto***"; conf. Cass. n°959.1980; Cass. n°4096.1978: "*l'omesso pagamento dei canoni di locazione* ***alle scadenze*** *costituisce violazione di una delle obbligazioni primarie ed essenziali scaturenti dal contratto di locazione, incidente su tutta l'economia del contratto stesso.* ***Pertanto, ai fini della risoluzione, non è necessaria in tale ipotesi alcuna valutazione specifica della gravità dell'inadempimento, essendo essa implicita nella circostanza stessa del mancato pagamento***"; Cass. n°295.1980: "*la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento, ai sensi ed agli effetti dell'art 1455 c.c., deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso venga accertato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in ipotesi di locazione, quella di pagamento dei canoni* ***alle scadenze pattuite***").



Firmato Da: SORRENTINO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e4c0d4e05245d82be0d0aa36274ed6

La domanda del ricorrente deve essere accolta anche in ordine alla richiesta di pagamento degli oneri condominiali intimati pari ad euro 3.014,02, come documentato dai bilanci consuntivi depositati in atti.

Per le ragioni indicate va accolta la domanda di risoluzione per grave inadempimento della società convenuta relativamente al contratto di locazione registrato in data 23 marzo 2016 così come formulata dal ricorrente per l'immobile sito in Roma, via [redacted], va ordinato il rilascio dell'immobile e fissata la data del 30 aprile 2019 per l'esecuzione; la convenuta va condannata al pagamento dei canoni di locazione insoluti pari ad euro 28.220,86 sino al luglio 2018 oltre quelli scaduti ed a scadere sino all'effettivo rilascio oltre interessi di legge dalle singole scadenze al saldo ed altresì va condannata al pagamento degli oneri condominiali intimati pari ad euro 3.014,02 oltre interessi di legge dalla domanda al saldo; le spese di lite seguono la soccombenza.

**Per Questi Motivi**

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

- dichiara risolto per inadempimento della resistente il contratto di locazione ad uso commerciale in essere *inter partes* registrato in data 23 marzo 2016 relativamente all'immobile sito in Roma, via [redacted]
- per l'effetto ordina il rilascio dell'immobile e fissa per l'esecuzione la data del 30 aprile 2019;
- condanna la società resistente a corrispondere in favore del ricorrente la somma di euro 28.220,86 per canoni di locazione insoluti sino al luglio 2018 oltre canoni scaduti ed a scadere sino al rilascio, oltre interessi di legge dalle singole scadenze al saldo;
- condanna la società resistente al pagamento in favore del ricorrente degli oneri condominiali pari ad euro 3014,02 oltre interessi di legge dalla domanda al saldo;
- condanna la società resistente a rifondere in favore del ricorrente il pagamento delle spese del giudizio che liquida in € 3750,00 di cui euro 250,00 per esborsi ivi comprese le spese di mediazione, ed il resto per compensi professionali (quantificati questi ex dm n°55/2014), oltre spese generali al 15%, iva e cpa.

Così deciso in Roma, 09/04/2019

Il giudice onorario



Firmato Da: SORRENTINO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e4c0d4e05245d82be0d0aa36274ed6

*Manuela Sorrentino*



Firmato Da: SORRENTINO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e4c0d4e05245d82be0d0aa36274ed6