



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA
SESTA SEZIONE CIVILE

in persona della dott.ssa Chiara Salvatori, in funzione di Giudice Unico,
ha pronunciato, mediante lettura, la seguente

SENTENZA EX ART. 429 C.P.C.

nella causa iscritta al n. 15450 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2016,
discussa e decisa alla pubblica udienza del 17.5.2019,

TRA

██████████, elettivamente domiciliato in Roma alla via ██████████
presso lo studio dell'avv. ██████████ che lo rappresenta e difende giusta procura in calce
al ricorso per decreto ingiuntivo notificato.

– OPPONENTE –

E

██████████, elettivamente **domiciliata** in Roma alla via ██████████, presso lo
studio dell'avv. ██████████ che la rappresenta e difende giusta procura in calce alla
memoria difensiva.

– OPPOSTA –



CONCLUSIONI: come da verbale all'udienza di discussione.

RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

██████████, odierna parte opposta, otteneva dal Tribunale di Roma l'emissione del decreto ingiuntivo n. 547/16 dell'8.1.2016, con cui era accolta la sua domanda di pagamento dell'importo di € 23.199,05, oltre interessi come richiesti e spese del procedimento monitorio, a titolo di canoni dovuti in base all'intercorsa locazione dell'immobile sito in Roma alla via ██████████

Il decreto era notificato in data 25.1.2016 al destinatario, che proponeva opposizione esponendo che:

- in data 30.9.1999, ██████████ aveva stipulato un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, avente ad oggetto l'immobile *supra* indicato, con la ██████████ edizioni s.r.l.;
- con scrittura privata dell'8.11.2007, esso opponente era subentrato nel contratto *de quo* quale conduttore;
- in data 30.8.2014, egli aveva avvisato la locatrice della necessità di riconsegnare l'immobile per i sopravvenuti motivi che non rendevano più fruibile la cosa locata (interessata, nelle date del 12, 16 e 29.8.2014, dall'invasione di acque luride fuoriuscite, per la fortissima pressione, dal lavello della cucina e da lì propagatesi per tutto l'appartamento ed infiltratesi in quello adiacente);
- il successivo 2.12.2014, egli aveva riconsegnato le chiavi dell'appartamento e da tale data non aveva più occupato l'immobile, provvedendo anche a comunicare all'Agenzia delle Entrate la cessazione del rapporto di locazione,

deducendo 1) l'infondatezza della pretesa pecuniaria per intervenuta risoluzione del contratto in conseguenza dell'avvenuta violazione, ad opera della locatrice, degli artt. 1578, 1580 e 1581 c.c.; 2) in subordine, il recesso dal contratto a far data dal 29.8.2014 e la non debenza del corrispettivo della locazione decorsi sei mesi da tale data; 3) in subordine, la risoluzione del contratto per proprio inadempimento; 4) l'erroneità dell'indicazione del novembre 2015 quale data di cessazione dell'obbligazione del conduttore di versare il corrispettivo della locazione; 5) l'errore materiale commesso dall'ingiungente nel quantificare il proprio credito; 6) l'illegittimità dell'aumento I.S.T.A.T. del canone, mai richiesto prima del giudizio e contrattualmente previsto in misura superiore a quella consentita dalla legge; 7) l'illegittimità della richiesta al conduttore



degli oneri condominiali, sia perché in parte relativi a spese straordinarie, di competenza della locatrice, sia perché in parte inerenti al periodo dicembre 2014-novembre 2015, nel quale l'immobile era stato già rilasciato.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] riferendo:

- che, nel contratto di locazione intercorso tra le parti, era previsto un canone mensile pari ad € 1.084,56, incrementatosi dal dicembre 2012 ad € 1.453,27 in conseguenza dell'aumento I.S.T.A.T.;
- che, in data 8.9.2014, il conduttore aveva formalizzato la disdetta dal contratto *de quo*;
- che, dal luglio 2014, il conduttore aveva cessato il pagamento sia dei canoni di locazione che degli oneri condominiali, per i quali la locatrice aveva ottenuto ingiunzione di pagamento,

eccependo 1) l'improcedibilità dell'opposizione per mancato esperimento del tentativo di mediazione, 2) l'infondatezza della deduzione attorea circa l'asserita perdita dalla colonna di scarico presente nel vano cucina e, comunque, l'incidenza solo parziale del vizio, ove riscontrato, sull'utilizzabilità del bene, locato per uso diverso dall'abitativo, con conseguente debenza quantomeno dei canoni relativi alle mensilità di luglio, agosto e settembre 2014, per i quali non era pervenuta alcuna contestazione del conduttore (che aveva maturato, ma non manifestato, l'intenzione di rilasciare l'immobile per motivi indipendenti dal preteso vizio, come desumibile dalla nota del 30.8.2014).

Denegata la provvisoria esecuzione del decreto opposto ed ascoltati due dei testi indotti dall'opponente, la causa perveniva per la discussione dinanzi alla scrivente, subentrata in fase decisoria nella trattazione del procedimento.

* * * * *

1. Sulla domanda di risoluzione del contratto per inadempimento della locatrice.

Parte ricorrente deduce anzitutto che il contratto di locazione si sarebbe risolto di diritto per avere la locatrice violato le obbligazioni poste a suo carico dagli artt. 1578, 1580 ed 1581 c.c., come dal conduttore comunicato nella raccomandata del 29.8.2014 e del 2.9.2014.

La deduzione è infondata.

Volendo accedere alla tesi attorea (implicitamente sostenuta, ché altrimenti non si potrebbe discorrere di risoluzione di diritto) che nella comunicazione del 29.8.2014 ovvero in quella del 2.9.2014 sia configurabile una diffida ad adempiere (il che non è, mancando l'assegnazione di un termine per provvedere all'adempimento e la dichiarazione che, decorso inutilmente lo stesso, il



contratto si intenderà risolto di diritto, come prescritto dall'art. 1454 c.c.¹), non verrebbe comunque meno la necessità, ai sensi dell'art. 1455 c.c., dell'accertamento giudiziale della gravità dell'inadempimento in relazione alla situazione verificatasi alla scadenza del termine ed al permanere dell'interesse della parte all'esatto e tempestivo adempimento (cfr. Cass. 4.9.2014, n. 18696; in termini *Id.*, 18.4.2007, n. 9314: *“L'intimazione da parte del creditore della diffida ad adempiere di cui all'art. 1454 c.c. e l'inutile decorso del termine fissato per l'adempimento non eliminano la necessità ai sensi dell'art. 1455 c.c. dell'accertamento giudiziale della gravità dell'inadempimento in relazione alla situazione verificatasi alla scadenza del termine, secondo un criterio che tenga conto, sia dell'elemento oggettivo della mancata prestazione nel quadro dell'economia generale del contratto, sia degli aspetti soggettivi rilevabili tramite un'indagine unitaria sul comportamento del debitore e sull'interesse del creditore all'esatto e tempestivo adempimento”*). Omogenea, dunque, la valutazione che il Tribunale deve compiere al fine di pervenire ad una declaratoria di accertamento dell'intervenuta risoluzione *ope legis* per infruttuoso decorso del termine per adempiere ovvero ad una pronuncia costitutiva di risoluzione per inadempimento.

La questione, ad avviso del Tribunale, va risolta in senso favorevole alla locatrice, alla luce della dirimente considerazione che il conduttore non ha inteso far accertare lo stato dei luoghi al fine della individuazione della responsabilità della locatrice nella causazione dell'evento (il che impedisce al decidente di apprezzare l'elemento oggettivo dell'inadempimento, non essendovi prova che la fuoriuscita delle acque luride, comprovata mediante documentazione fotografica, sia effettivamente dipesa dall'inosservanza della convenuta rispetto alle obbligazioni rivenienti dalla locazione) e che il conduttore era già intenzionato a rilasciare anticipatamente l'immobile, come esplicitato nella nota del 31.8.2014 (cfr. all. 5 al ricorso), ove l'odierno opponente affermava che *“La data del rilascio dell'immobile l'avevo preventivata per il giorno 15 ottobre 2014, ma sono costretto a lasciarlo prima per un grosso problema idraulico e sanitario”* (il che, dal punto di vista dell'elemento soggettivo, depone per la circostanza che la decisione di rilasciare l'immobile era stata già indipendentemente maturata dal conduttore).

In virtù delle superiori considerazioni, è dunque da escludere la sussistenza di un inadempimento della locatrice tale da legittimare la risoluzione del vincolo negoziale, sia per

¹ *“Alla parte inadempiente l'altra può intimare per iscritto di adempiere in un congruo termine, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto. Il termine non può essere inferiore a quindici giorni, salvo diversa pattuizione delle parti o salvo che, per la natura del contratto o secondo gli usi, risulti congruo un termine minore. Decorso il termine senza che il contratto sia stato adempiuto, questo è risolto di diritto”*.



effetto dell'operatività della diffida ad adempiere sia come conseguenza di una pronuncia costitutiva.

2. Sulla domanda di accertamento del recesso per motivi sopravvenuti.

Ritiene il Tribunale, nondimeno, che l'allagamento con acque luride che incontestatamente ha interessato l'unità immobiliare condotta in locazione – comprovata, oltre che dalla documentazione fotografica allegata al ricorso *sub* 4, anche dalla testimonianza del portiere dello stabile (cfr. verbale di udienza 26.1.2017) – rilevi sotto un diverso profilo, ossia come fondamento dei gravi motivi che l'art. 27, ultimo comma, l. 392/1978 prevede come causa di recesso dal contratto (subordinatamente ad un preavviso di almeno sei mesi), che legittimano lo scioglimento del vincolo negoziale a prescindere dalla sussistenza di un inadempimento imputabile al locatore.

La ridetta disposizione sancisce che: *"Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata"*. L'interpretazione giurisprudenziale invalsa in ordine alla previsione è nel senso che *"le ragioni che consentono al locatario di liberarsi del vincolo contrattuale devono essere determinate da avvenimenti estranei alla sua volontà, che siano non solo imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, ma anche tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la sua prosecuzione della locazione. I fatti in questione, tali da rendere oltremodo gravosa la prosecuzione del contratto, devono presentare una connotazione oggettiva, non potendo risolversi nella unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine all'opportunità o meno di continuare a occupare l'immobile locato, poiché, in tal caso, si ipotizzerebbe la sussistenza di un recesso "ad nutum"*(cfr. Cass. n. 11772/2013; in termini Cass. 13.12.2011, n. 26711: *"In tema di recesso del conduttore di immobile adibito ad uso non abitativo, in base al disposto di cui all'art. 27, ultimo comma, l. 27 luglio 1978 n. 392, le ragioni che consentono al locatario di liberarsi del vincolo contrattuale devono essere determinate da avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, estranei alla sua volontà ed imprevedibili, tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la sua prosecuzione. La gravosità della prosecuzione, che deve avere una connotazione oggettiva, non potendo risolversi nella unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo, deve essere non solo tale da eccedere l'ambito della normale alea contrattuale, ma deve altresì consistere in un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originarie tale da incidere significativamente sull'andamento dell'azienda globalmente considerata e, quindi, se di rilievo nazionale o multinazionale, anche nel complesso delle sue varie articolazioni territoriali"*). Nel caso di specie, non pare dubbio al Tribunale che l'allagamento con acque luride (che interessava circa metà dell'appartamento per un'altezza di circa 6/7 cm., come riferito dal portiere) costituisse, pur



nell'impossibilità di attribuirne la responsabilità alla locatrice, elemento tale da indurre oltremodo gravosa la prosecuzione del contratto.

In conseguenza dell'esercizio del recesso ad opera del conduttore, va affermato l'obbligo per il predetto di corrispondere alla controparte – per effetto del preavviso dovuto *ex lege* – un ammontare pari ad € 6.507,36 (ossia ad € 1.084,56 per sei mensilità), maggiorato degli interessi legali sino al saldo.

Come già esplicitato nell'ordinanza di diniego della provvisoria esecuzione del decreto opposto, invero, il canone non può essere quantificato in misura pari ad € 1.453,27, come voluto dalla locatrice sulla scorta dell'art. 5 del contratto di locazione, che prevedeva l'aumento I.S.T.A.T. nella misura del 100% del canone. Ora, come noto, nelle locazioni commerciali, a mente dell'art. 32, l. 392/78 le parti possono convenire che il canone sia aggiornato annualmente (con aumenti sino al 75% delle variazioni, accertate dall'I.S.T.A.T., dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati) *“su richiesta del locatore”*; e, secondo l'insegnamento della Suprema Corte, *“La clausola di un contratto di locazione, con la quale le parti convengono l'aggiornamento automatico del canone su base annuale (a seguito della modifica dell'art. 32 legge n. 392 del 1978 operata dall'art. 1 del d.l. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modifiche, dalla legge n. 118 del 1985) senza necessità di richiesta espressa del locatore, è affetta da nullità, in base al combinato disposto degli artt. 32 e 79 della legge sull'equo canone, perché il citato art. 32 (non prevedendo più, come nella sua originaria formulazione, la possibilità di aggiornamento soltanto biennale, svincolato da ogni riferimento alla richiesta del locatore) introduce, all'esito della modifica, la possibilità di aggiornamenti annuali, presupponendo che gli aumenti possano avvenire soltanto su specifica richiesta del locatore, da operarsi successivamente all'avvenuta variazione degli indici di riferimento”* (cfr. Cass. 28.2.2012, n. 3014; conforme Cass. 7.2.2005, n. 2417). La clausola di cui all'art. 5 del contratto, dunque, è, per un verso, non operativa – mancando nel caso di specie la richiesta anno per anno di aggiornamento del canone-base da parte del locatore – e, per altro verso, ove interpretata nel senso che tale richiesta non fosse necessaria, viziata da nullità.

Irrilevante, sul punto, che l'opponente abbia o meno rilasciato l'immobile in data 2.12.2014, essendo dovuta l'indennità per l'intero semestre decorrente dal 29.8.2014, data di comunicazione del recesso (cfr. *ex multis* Cass. 24.5.2017, n. 13092: *“In materia di locazione immobiliare ad uso diverso da abitazione, intervenuta la disdetta del contratto da parte del locatore, ove il conduttore, per parte propria, si avvalga della facoltà di recesso per gravi motivi, è comunque tenuto al pagamento del canone fino alla scadenza del termine semestrale di preavviso, indipendentemente dal fatto che il rilascio sia avvenuto in data anteriore”*, conforme Id. 14.6.2016, n. 12157).



Oltre ai canoni dovuti sino al febbraio 2015 compreso a titolo di mancato preavviso, sono ovviamente dovuti anche i canoni di luglio ed agosto 2014, che l'opponente ammette di non avere corrisposto.

Come noto, *“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”* (così, *ex multis*, Cass. 15659/2011; 3373/2010; 9351/2007; 1743/2007; 13674/2006; 8615/2006; 20073/2004; 2387/2004; *Id.*, sez. unite, 13533/2001; ancora Cass. 20288/2011: *“Il creditore che agisce per il pagamento di un suo credito è tenuto unicamente a fornire la prova del rapporto o del titolo dal quale deriva il suo diritto e non anche a provare il mancato pagamento, poiché il pagamento integra un fatto estintivo, la cui prova incombe al debitore che l'eccepisca; soltanto di fronte alla comprovata esistenza di un pagamento avente efficacia estintiva (cioè puntualmente eseguito con riferimento ad un determinato credito) l'onere della prova viene nuovamente a gravare sul creditore, il quale controdeduca che il pagamento deve imputarsi ad un credito diverso o più antico”*).

Nel caso di specie, la parte ricorrente in sede monitoria ha assolto gli oneri probatori su di lei incombenti, producendo in giudizio il contratto intercorso tra le parti (all. 2 alla memoria di costituzione e risposta), così onerando l'opponente - convenuto in senso sostanziale - di fornire la prova di eventuali fatti estintivi, impeditivi o modificativi dell'obbligazione; detta prova l'opponente non ha fornito (si veda quanto osservato in relazione al punto 1), sicché risulta dovuto l'importo ulteriore di € 2.169,12, anch'esso maggiorato degli interessi al saggio legale dalle singole scadenze all'effettivo soddisfo.

3. Sulla domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore.

La domanda, proposta in via subordinata a quelle di cui ai punti 1 e 2, è superata dall'accoglimento della domanda di cui al punto che precede (in disparte ogni considerazione sul costituire eccezione *de jure tertii* preclusa all'opponente).

4. Sulla domanda di pagamento degli oneri condominiali.

Resta da scrutinare la contestazione in ordine alla debenza degli oneri condominiali.

Come noto, a mente dell'art. 9, l. 392/1978, il pagamento degli oneri accessori deve avvenire entro due mesi dalla richiesta fattane dal locatore; il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione, oltre che di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.



Nella vicenda che ci occupa, è vero che il conduttore non ha richiesto prima del giudizio di ottenere indicazione specifica degli oneri accessori richiesti, ovvero della documentazione a sostegno degli stessi; ma è anche vero che la richiesta degli oneri risulta effettuata solo con il ricorso per decreto ingiuntivo, sicché legittima è la contestazione formulata dal conduttore in sede di opposizione allo stesso (rimasta senza esito, non avendo il locatore offerto alcuna dimostrazione della propria pretesa *in parte qua*, né replicato alla specifica contestazione del conduttore circa l'addebito in suo danno di spese per interventi straordinari, di pertinenza del locatore, e circa il computo, nel ricorso per decreto ingiuntivo, di oneri maturati successivamente al rilascio, il che risulta *per tabulas* dalla domanda di ingiunzione, ove si fa riferimento al mese di settembre 2015; si noti, peraltro, che il rendiconto condominiale indicato quale all. 8 al ricorso per decreto ingiuntivo non è stato prodotto in allegato alla memoria di costituzione e risposta, non figurando tra i documenti depositati telematicamente).

Posto che, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, è la parte opposta ad assumere la posizione di attore in senso sostanziale, ed a dover dunque fornire la prova del credito a mente dell'art. 2697 c.c. (cfr. Cass. 27.12.2010, n. 26128; *Id.* 3.2.2006, n. 2421: *“L’opposizione a decreto ingiuntivo dà luogo ad un ordinario giudizio di cognizione, nel quale il giudice deve accertare la fondatezza della pretesa fatta valere dall’opposto, che assume la posizione sostanziale di attore, mentre l’opponente, il quale assume la posizione sostanziale di convenuto, ha l’onere di contestare il diritto azionato con il ricorso, facendo valere l’inefficacia dei fatti posti a fondamento della domanda o l’esistenza di fatti estintivi o modificativi di tale diritto”*), la mancata dimostrazione del credito non può che andare in danno della parte locatrice, la cui pretesa di ripetizione degli oneri accessori va dunque definitivamente respinta.

* * * * *

In virtù delle superiori considerazioni, l'opposizione sperimentata va dunque accolta parzialmente, con conseguente revoca del decreto ingiuntivo, ed il credito dell'opposto va determinato in € 8.676,48.

Circa le spese di lite, essendosi riconosciuta la sussistenza parziale del credito azionato in sede monitoria, in base ad una considerazione complessiva dell'esito della lite (si vedano sul punto Cass. 20.3.2014, n. 6522 e 30.8.2010, n. 18837), l'opposta non può considerarsi soccombente. Invero, come plasticamente affermato da Cass. 12.5.2015, n. 9587, *“La valutazione di soccombenza, ai fini della condanna alle spese, va rapportata all'esito finale della lite anche nell'ipotesi di giudizio seguito ad opposizione ex art. 645 c.p.c., sicché il creditore opposto che veda conclusivamente riconosciuto, sebbene in parte*



(quand'anche minima) rispetto a quanto richiesto ed ottenuto col monitorio, il proprio credito, se legittimamente subisce la revoca integrale del decreto ingiuntivo e la condanna alla restituzione di quanto, eccedente rispetto al dovuto, percepito in dipendenza della sua provvisoria esecutività, non può tuttavia qualificarsi soccombente ed essere condannato alle spese del grado di appello, ove la pronuncia che questo definisca, benché impropriamente rigettando il gravame avverso l'integrale accoglimento dell'opposizione, comunque escluda dalla restituzione le somme ritenute come effettivamente dovute”.

Dalla soccombenza della parte opponente – rispetto alla domanda di pagamento avversaria – discende dunque la condanna al pagamento delle spese di lite, che si liquidano sulla base dei parametri minimi di cui al d.m. 55/2014 per le controversie di valore ricompreso tra € 5.201,00 ed € 26.000,00.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, *contrariis rejectis*, così provvede:

- accoglie parzialmente l'opposizione e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo opposto;
- accerta in € 8.676,48 il credito dell'opposta nei confronti dell'opponente;
- condanna l'opponente a pagare all'opposta l'importo di € 8.676,48 oltre interessi al tasso legale dalle singole scadenze al saldo;
- condanna l'opponente alla refusione delle spese di lite in favore dell'avv. [REDACTED] dichiaratosi antistatario, che si liquidano in € 2.738,00 per compenso, oltre spese generali al 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Roma, 17.5.2019.

Il Giudice
Chiara Savatori

