



Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano
Tribunale Ordinario di Roma
Sezione 6^a Civile

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica ed in persona del Giudice Unico, dott.ssa Maria Flora Febbraro, nell'udienza del 26/06/2019, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni della parte presente, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 281 *sexies* e dell'art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, nella causa riassunta di primo grado iscritta al n. 6258 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2017

tra

[REDACTED], rappresentata e difesa – giusta procura in atti – dall'Avv. [REDACTED] e dall'Avv. [REDACTED] presso il cui studio è elettivamente domiciliata in Roma, alla [REDACTED] ricorrente

e

[REDACTED]
[REDACTED] nella loro qualità di eredi di [REDACTED]
(C.F. [REDACTED] rappresentati e difesi dall'Avv. [REDACTED]
(c.f. [REDACTED] giusta procura in atti, elettivamente domiciliati presso il loro studio in Roma, Via [REDACTED]

convenuto

OGGETTO: Azione di simulazione, di accertamento e di condanna-ripetizione somme.

Causa trattenuta a sentenza, all'udienza di precisazione delle conclusioni e di discussione del 26/06/2019

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

E

CONCLUSIONI

come in atti.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

- ARTT. 132 E 281 SEXIES – 429 C.P.C. –



I. *In limine litis* va osservato che la recente riforma del processo civile, intervenuta con legge 18 giugno 2009, n. 69, ha modificato l'art. 132 c.p.c. ed il correlato art. 118 disp. att. c.p.c. escludendo dal contenuto della sentenza (art. 132, n. 4, c.p.c.) lo svolgimento del processo. La novella dell'art. 132 c.p.c. è applicabile ai giudizi pendenti in primo grado alla data di entrata in vigore della legge, ossia dal 4 luglio 2009 (v. art. 58 L. n. 69 del 2009). Ne deriva che può procedersi all'immediata stesura delle ragioni della decisione.

II. Con ricorso in riassunzione regolarmente notificato al sig. [REDACTED] nonché al medesimo ed agli altri eredi di [REDACTED] [REDACTED] la signora [REDACTED] ha adito il Tribunale di Roma chiedendo che fosse: 1) accertata la simulazione relativa del contratto di locazione stipulato con l'usufruttuario [REDACTED] in data 23.9.1988, avente ad oggetto l'appartamento sito in Roma, alla Via [REDACTED] al canone mensile di lire 900.000 (€ 464,81), relativamente alla clausola afferente alla natura transitoria ed alla durata annuale; 2) dichiarata l'applicazione della legge n. 392 del 1978 al rapporto contrattuale con conseguente rideterminazione dell'equo canone; 3) disposta, in favore della conduttrice, la ripetizione delle somme versate in eccedenza rispetto a quelle dovute in base all'equo canone, con vittoria di spese e di competenze di lite.

Instauratosi il contraddittorio si sono costituiti gli eredi di [REDACTED] [REDACTED] nonché [REDACTED] [REDACTED] anche in proprio eccependo l'improcedibilità, l'inammissibilità e, comunque, l'infondatezza in fatto ed in diritto delle avverse domande.

Nelle note conclusive l'attrice ha rinunciato alla domanda di accertamento della simulazione relativa del contratto, avuto riguardo alla natura ed alla durata.

Tra le parti costituisce "fatto pacifico", oltre che in parte qua provato e documentato *per tabulas* (che non ha bisogno di dimostrazione ex art. 115 c.p.c.) che: - il canone annuale fosse stato concordato in 10.800.00 delle vecchie lire, da corrisondersi in rate mensili anticipate pari ad €464,81, prezzo da intendersi al netto di ogni onere relativo alle forniture di servizi e del condominio; - il rapporto locatizio si fosse rinnovato di anno in anno, proseguendo, senza soluzione di continuità, sino al 27.11.2004, allorchè il sig. [REDACTED] notificò alla conduttrice atto di citazione per convalida di sfratto per finita locazione; - nel giudizio la conduttrice avesse eccepito di aver stipulato un contratto di natura non transitoria per motivi di lavoro conosciuti al locatore, sicchè dovesse trovare applicazione l'art. 1 della legge n. 392 del 1978; - la sentenza n.



7599/2006 emessa dal Tribunale di Roma in data 30.6.2006 e quella n. 3930/2008 della C.A. fossero esitate in cosa giudicata formale.

Nel sistema della legge n. 392/1978 il tipo legale della locazione ad uso abitativo risulta articolato in tre sottotipi: a) locazioni per esigenze abitative stabili e primarie; b) locazioni per esigenze abitative transitorie determinate da motivi di studio o di lavoro; c) locazioni per esigenze abitative non stabili né primarie ma genericamente transitorie. Il primo sottotipo è completamente soggetto all'applicazione della legge n. 392/1978, il terzo ne è totalmente esonerato, mentre il secondo sottotipo è soggetto all'applicazione della legge n. 392/1978 fatta esclusione per la durata legale. Per concretizzare tale ultimo sottotipo sono necessari due requisiti, che devono sussistere congiuntamente: la stabile abitazione dell'immobile da parte del conduttore e il motivo di studio o lavoro per la cui realizzazione si deve intendere stipulata la locazione, con la conseguenza che la sussistenza di uno solo di questi due requisiti comporta l'inapplicabilità del regime della legge dell'equo canone (v. Cass. Civ., Sez. 3, Sentenza n. 2147 del 31/01/2006).

In materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso abitativo, per l'applicabilità delle disposizioni del capo I del Titolo I, relative alla determinazione dell'equo canone, anche ai contratti stipulati per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, è necessaria la concorrenza di due requisiti, ovvero che il conduttore abiti stabilmente nell'immobile e che la locazione sia stata stipulata per realizzare una finalità di studio o di lavoro, non essendo sufficiente allo scopo la presenza di uno solo di essi; l'onere di provare la contestuale presenza dei due requisiti incombe sul conduttore, ma esso può essere soddisfatto anche a mezzo di presunzioni (v., ex plurimis, Cass. Civ., Sez. 3, Sentenza n. 14815 del 03/08/2004 e successive conformi).

La transitorietà delle esigenze abitative del conduttore (art. 1 e 26 legge 392 del 1978) va accertata dal giudice con riferimento al momento della conclusione del contratto, senza tener conto di eventi cronologicamente successivi i quali possono aver reso stabile una esigenza inizialmente insorta come contingente e precaria (v., ex multis, Cass. Civ., Sez. 3, Sentenza n. 2147 del 31/01/2006, cit. e succ. conformi).

Nella fattispecie, il Tribunale di Roma ha escluso la prova della simulazione della clausola relativa alla temporaneità dell'uso ed ha ritenuto trattarsi di contratto di locazione di <<natura transitoria abitativa semplice>> non sorretto e giustificato da esplicite ovvero dissimulate ragioni attinenti a <<motivi di studio o di lavoro>> della conduttrice, note al locatore.



Al lume di tali argomentazioni superiori deve escludersi che al rapporto contrattuale, pur risalente, potessero trovare applicazione l'art. 1 e l'art. 26 della legge n. 392 del 1978. Tale disposizione, infatti, invale anche per i contratti di locazione temporanei e provvisori se stipulati per cause di lavoro o di studio (mentre la locazione è stata valutata come abitativa semplice).

A nulla rileva la circostanza che il Tribunale di Roma abbia accolto la domanda riconvenzionale di condanna del locatore al pagamento degli interessi legali sul deposito cauzionale poiché è stato semplicemente affermato che essa trova il suo fondamento tanto nella vigenza dell'art. 11 della legge n. 392 del 1978 che della legge n. 431 del 1998.

Invero l'obbligo del locatore di un immobile urbano, di corrispondere gli interessi legali sul deposito cauzionale ex art. 11 Legge 392/78, ha natura imperativa poichè persegue finalità di ordine generale, tutelando il contraente più debole e impedendo che la cauzione, mediante i frutti percepibili dal locatore, possa tradursi in un surrettizio incremento del corrispettivo della locazione (venendo a maggiorare la cifra pattuita). Di conseguenza sono nulle le clausole contrattuali che stabiliscono una disciplina della restituzione difforme da quella contenuta in detta norma. Una volta cessata la locazione, il deposito cauzionale versato dev'essere restituito al locatore.

Siffatta previsione è applicabile anche alle locazioni ad uso transitorio per il principio della naturale fecondità del denaro, ricavabile ex art. 1282 c.c., essendo gli importi consegnati a titolo di deposito cauzionale crediti liquidi, immediatamente esigibili al far tempo dalla restituzione dell'immobile, e produttivi di interessi di pieno diritto annualmente.

La previsione in esame continua ad essere applicata anche a seguito dell'entrata in vigore della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo). La disposizione di cui all'art. 11 della legge n. 392/1978, infatti, non figura ricompresa nel nutrito gruppo di disposizioni per le quali l'art. 14, comma 4, della citata legge n. 431/1998 ha disposto l'espressa abrogazione. Tuttavia, mentre per le locazioni ad uso abitativo si ritiene che la disciplina del deposito cauzionale sia liberamente derogabile da parte dei contraenti, per quelle ad uso non abitativo la disciplina riveste ancora carattere cogente.

Al giudicato esterno formatosi sulla natura precaria della locazione ad uso abitativo semplice, non motivata da esigenze di studio e di lavoro della conduttrice, intercorsa tra le parti originarie del rapporto consegue il



rigetto delle domande attoree, per cui è risultato permanere l'interesse ad agire.

Sulla domanda di simulazione del contratto di locazione *de qua agitur* –ampiamente coperta dal giudicato esterno – va dichiarata la cessazione della materia del contendere stante la rinuncia alla stessa, contenuta nelle note conclusive.

La rinuncia all'azione, diversamente dalla rinuncia agli atti del giudizio, non richiede l'accettazione della controparte, estingue l'azione, determina la cessazione della materia del contendere e, avendo l'efficacia di un rigetto, nel merito, della domanda, comporta che le spese del processo devono essere poste a carico del rinunciante (v. Cass. Civ. 10 settembre 2004, n. 18255).

In tali principali e preminente valutazione in rito resta assorbita qualsivoglia considerazione in ordine alle altre domande, questioni, eccezioni e deduzioni comprimarie o subordinate, anche logicamente, sollevate da ciascuna delle parti contendenti (tra cui (improcedibilità della riassunzione ed difetto di legittimazione passiva di ██████████ in proprio, quale nudo proprietario non locatore dell'appartamento) per i principi di economia processuale e di celerità costituzionalmente protette che fondano il criterio della cd. "*ragione più liquida*" (v. S.U. Civili 29523/08 e S.U. Civili 24882/2008, tra cui). Tale pronuncia in rito non preclude la proposizione in separato giudizio.

IV. Tenuto conto della peculiarità della *lis*, della complessità delle questioni di fatto e di diritto affrontate, della qualità delle parti, del comportamento processuale delle stesse, delle ragioni della decisione, dei motivi della statuizione, dell'esito complessivo della *lis* sussistono "*giusti gravi motivi*" per compensare, della metà, le spese e le competenze del giudizio tra tutte le parti costituite.

Nella restante parte, le spese del giudizio seguono la soccombenza e, in mancanza di specifica nota-spese, sono liquidate d'ufficio come da dispositivo, tenuto conto della natura e del valore della controversia e considerata l'esiguità dell'importanza e del numero delle questioni trattate che giustificano l'applicazione dei medi tariffari dell'indicato scaglione (v. S.U. Civili dell'11/09/2007, ud. 3/07/2007, sentenza n. 19014, secondo cui, in caso di rigetto, il valore della controversia viene fissato sulla base del criterio del *quid disputatum* mentre, in caso di accoglimento, si deve considerare il contenuto effettivo del *decisum*), giusta d.m. n.55 del 2014 e succ. modif. (d.m. n. 37 del 2018).

La presente sentenza, laddove contiene statuizioni di condanna, è provvisoriamente esecutiva ai sensi dell'art. 282 c.p.c., come modificato dall'art. 33 della L. 353/90. Poiché pertanto tale provvisoria esecutorietà



promana direttamente dalla legge, non è necessario fare espressa menzione di ciò nel dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, sezione sesta civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda come proposta in narrativa, nel contraddittorio delle parti, ogni contraria domanda, istanza, deduzione, eccezione disattesa, così provvede:

1. **dichiara**, per le ragioni di cui in motivazione, cessata la materia del contendere sulla domanda principale di simulazione del contratto di locazione meglio descritto in atti;

2. **rigetta**, per le ragioni di cui in motivazione, tutte le altre domande attoree;

3. **condanna** la parte attrice alla rifusione delle spese processuali sostenute dalla parte convenuta, in solido, che compensate della metà, liquida, d'ufficio, nella restante parte, in euro 6.715,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario spese generali al 15%, oltre c.p.a. ed i.v.a., se dovuta, come per legge.

La presente sentenza si intende pubblicata con la sottoscrizione da parte del Giudice del verbale d'udienza che la contiene, ai sensi e per gli effetti dell'art. 281 *sexies*, comma secondo, e dell'art. 429 c.p.c..

Così deciso in Roma 26/06/2019

Il Giudice Unico
dott.ssa Maria Flora Febbraro

