

dall'immobile in Roma Via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] scala A, int. 7 ed esponeva al Tribunale:

- o di essere proprietaria del predetto immobile ad uso ufficio, concesso in locazione al convenuto dalla *de cuius* [REDACTED] [REDACTED], con contratto con decorrenza dall'1 novembre 1987, debitamente registrato;

- o che a termini di contratto il conduttore si era impegnato a corrispondere il canone annuo di € 6.817,24 da versare in rate trimestrali anticipate di € 1.704,31 ciascuna, entro il primo giorno di ogni mese;

- o che il convenuto intimato si era resa moroso del pagamento di parte della rata trimestrale del febbraio 2018 e delle intere rate di maggio ed agosto 2018 per un totale di € 4.086,20.

Per tali ragioni gli intimanti chiedevano la convalida dello sfratto e, in caso di opposizione, l'emissione di ordinanza di rilascio, oltre che del decreto ingiuntivo; il tutto col favore delle spese di giudizio.

Si costituiva la parte intimata che deduceva di aver sempre corrisposto con regolarità i canoni di locazione e di aver versato le rate trimestrali intimate con bonifici del 02.04.2018, 03.05.2018 e 14.09.2018, per la somma complessiva di € 4.500,00, oltre alle spese condominiali con ulteriori bonifici dell'11.09.2018 e 08.01.2019.

Con ordinanza del 09.01.2019, veniva ordinato il rilascio dell'immobile locato e disposto il mutamento del rito.

Veniva esperito il procedimento di mediazione con esito negativo, come da verbale di mancata partecipazione della parte convenuta del 22.03.2019, in atti.

All'esito del deposito delle memorie integrative, i termini della controversia rimanevano invariati.

La causa veniva decisa all'udienza del 27.06.2019 e il Giudice dava lettura in udienza del dispositivo e della contestuale motivazione.

La domanda di risoluzione per inadempimento va accolta atteso che gli attori hanno assolto agli oneri di prova che gli incombevano ex art. 2697 c.c., producendo la copia del contratto di locazione (v. 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).



Parte convenuta, peraltro, non ha dato dimostrazione adeguata di alcun fatto estintivo della pretesa creditoria degli attori (v. Cass. 15328/2018).

Riguardo ai pagamenti effettuati e di cui ai documenti in atti, parte attrice adduceva di aver contabilizzato i pagamenti stessi per morosità pregresse; dunque, il convenuto avrebbe dovuto documentare l'inesistenza di pendenze pregresse.

In difetto di tale dimostrazione, l'assunto deve essere disatteso.

Si consideri, infatti, che i creditori-locatori avevano facoltà di lecitamente imputare tali pagamenti ad estinzione di mensilità diverse da quelle indicate insolute in citazione (v. in tal senso Cass. n°4559.1983: "*nel caso di morosità del conduttore per più canoni mensili della locazione, spetta al locatore stabilire a quali dei canoni, scaduti e non corrisposti, debbano essere imputate le somme ricevute dal conduttore, indipendentemente dalle contrarie indicazioni di quest'ultimo*") e se si osserva che, in ogni caso, a fronte dell'imputazione dei creditori, la parte intimata non ha documentato di aver eseguito pagamenti diversi ed ulteriori rispetto a quelli già contabilizzati, deve concludersi che sia andata - allo stato - deserta la prova del fatto estintivo dell'obbligazione, consistente nel sopravvenuto adempimento (pagamento).

Peraltro, sotto altro profilo, laddove si dovesse dar rilevanza alle indicazioni sulle ricevute di pagamento depositate dal convenuto, va detto che l'omesso versamento del canone locativo alle scadenze pattuite in contratto (in rate trimestrali anticipate, di cui all'articolo 2) del contratto), non giustificato da qualsivoglia motivo giuridicamente apprezzabile, è, comunque, fatto idoneo ad alterare l'economia del contratto, ovvero sia l'equilibrio tra prestazione del locatore e controprestazione del conduttore, costituente espressione del sinallagma contrattuale.

Ebbene, evidenziata la scadenza contrattuale del pagamento dei canoni nei mesi di novembre, febbraio, maggio, ed agosto dell'annualità di locazione, i versamenti del 02.04.2018 e 03.05.2018, indicati dal convenuto al trimestre febbraio/aprile 2018, nonché quello del 14.09.2018, per il trimestre agosto/ottobre 2018, risulterebbero, in ogni caso, notevolmente ritardati.

Si consideri che, nelle locazioni ad uso diverso, "*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": in tali termini è Cass., n°959/1980; v. infine 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".

Dovendo, poi, il Giudice esaminare, ai fini della gravità dell'inadempimento, giustificativa della risoluzione del contratto, il comportamento globalmente tenuto dal conduttore, egli deve, altresì, considerare anche il mancato versamento dei canoni di locazione successivi all'intimazione di sfratto, talché "... la circostanza che l'inadempimento del conduttore, non grave al momento della domanda di risoluzione proposta dal locatore, si aggravi in corso di causa, è rilevante ai fini dell'accoglimento della stessa".(v. Cass. civ. Sez. III, 20/04/2015, n. 8002 e Cass. civ. Sez. III, 26/10/2012, n. 18500).

Va valutata, quindi, la morosità intervenuta nelle more di giudizio e fino al rilascio (avvenuto il 28.05.2019, come da verbale in atti) pari a € 9.199,13, per più di 5 trimestralità di canone di locazione.

Inconsistenti, sul punto, le eccezioni del convenuto che anche a seguito del decesso del precedente locatore effettuava pagamenti dei canoni di locazione e ben avrebbe potuto, con le stesse modalità continuare a versare le mensilità successive all'intimazione di sfratto, non avendo dato prova dell'eventuale impossibilità ad adempiere; peraltro, con l'intimazione di sfratto il convenuto apprendeva anche le diverse modalità di pagamento in favore degli odierni attori.

Vanno, inoltre, considerati, ai fini della gravità dell'inadempimento, gli oneri condominiali non versati (ancorché non richiesti dalla parte attrice), come da estratto conto in allegato alle memorie integrative, non specificamente contestato da parte convenuta.

In conclusione, l'inadempimento del Sig. ██████████ è grave e tale da far dichiarare risolto il contratto di locazione stipulato in data



11.11.1987.

Alla risoluzione del contratto *de quo* per inadempimento segue la condanna al pagamento dei canoni di locazione pari ad € 9.199,13, fino al rilascio dell'immobile avvenuto in data 28.05.2019.

Va dichiarata la cessazione della materia del contendere sulla domanda di rilascio, intervenuto nelle more del giudizio.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate ai sensi del Dm Giustizia n.55/2014.

Il convenuto va, poi, condannato al versamento, all'entrata del bilancio dello Stato, della somma di Euro 49,00 pari al contributo unificato della presente procedura, dal momento "ai sensi dell'art. 8, comma 5, del d.lg.vo n. 28 del 2010, nel testo modificato dall'articolo 2, comma 35-sexies del D.L. 13 agosto 2011, n. 138, va pronunciata condanna al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio nei confronti della parte costituita che, nei casi previsti dall'articolo 5 del medesimo decreto legislativo, non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo" (Trib. Termini Imprese, 09.05.12; Trib. Roma Sez. XIII 10.07.2014).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED], così provvede:

accoglie la domanda e dichiara il contratto di locazione stipulato in data 11.11.1987, relativo all'immobile sito in Roma Via [REDACTED] scala A, piano primo, int. 7 [REDACTED] part. [REDACTED] sub. 7, cat. A/2) risolto per inadempimento del Sig. [REDACTED] conduttore;

dichiara la cessazione della materia del contendere sulla domanda di rilascio, intervenuto in data 28.05.2019;

condanna il convenuto al pagamento dei canoni scaduti pari a € 9.199,13= fino al rilascio, oltre interessi legali dalle scadenze al saldo;

condanna il convenuto, al rimborso in favore degli attori delle spese di lite che liquida in euro 1.671,00 =, di cui euro 156,00 per esborsi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario;

condanna, altresì, il convenuto al pagamento di € 49,00= in favore dell'entrata del bilancio dello Stato.

Roma, li 27.06.2019

il Giudice Onorario
Dr.ssa Manuela CAIFFA



