

Tribunale Roma, Sezione 6 civile

Sentenza 16 luglio 2019, n. 15246

Integrale
Locazioni - Canone - Autoriduzione - Precedenza - Instaurazione - Giudizio -
Determinazione - Illegittimità

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Ordinario di Roma

Sezione Sesta Civile

Il Tribunale Ordinario di Roma - Sesta Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del Giudice Onorario dott.ssa Manuela Sorrentino, nell'udienza del 16/07/2019, 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. 66911 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2018

tra

(...), rappresentato e difeso - giusta procura - dall'avv. ON.VA., presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico

attore

e

(...) e (...) rappresentati e difesi - giusta procura - dall'avv. MA.FR., presso il cui studio è elettivamente domiciliato in VIA (...) ROMA

convenuti

FATTO E DIRITTO

1. fatti controversi.

Con atto di citazione regolarmente notificato l'attore intimava ai convenuti Sig.ra (...) e (...) lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in R., via G. F. 3 chiedendo la convalida dello sfratto per il mancato pagamento dei canoni di luglio ed agosto 2018, per un canone mensile di Euro 3800,00 in virtù di contratto ad uso abitativo, debitamente registrato, sottoscritto dall'intimante e dal convenuto in data 22.08.17.

L'intimante rilevava che in relazione a tali mensilità i conduttori avevano corrisposto la sola somma di Euro 720,12 contestando la asserita compensazione operata dagli stessi utilizzando un credito acquisito dal sig. (...) da una società svizzera, la quale avrebbe prestato servizi e consulenza ad altra società di cui era socio l'intimante; la difesa dell'intimante, contestando tale compensazione, chiedeva di convalidare lo sfratto ed in subordine di emettere l'ordinanza di rilascio e, nel merito, di dichiarare la risoluzione contrattuale.

I convenuti si costituivano in giudizio e proponevano opposizione alla convalida e all'ordinanza di rilascio, eccependo la insussistenza della morosità

intimata, deducendo di avere posto in essere una compensazione a seguito di alcuni lavori che il sig. (...) aveva svolto per il locatore, tramite della propria società svizzera unipersonale, la (...) spa; deducevano infatti che il conduttore aveva acquistato dalla propria società tale credito che aveva portato a compensazione con i canoni di locazione di luglio ed agosto, versando la sola differenza di 720,12 euro e che per tali motivi era stato proposto un ricorso ex art. 700 c.p.c.; rappresentavano inoltre che i conduttori avevano versato Euro 7600,00 in contanti a titolo di caparra e che, pertanto, anche per tale ragione non sussisteva alcuna morosità.

Eccezion fatta, altresì, che le parti avevano sottoscritto più di un contratto di locazione di cui il primo con decorrenza 1 luglio 2017, il secondo con decorrenza 1 agosto 2017 ed infine, l'ultimo con decorrenza 1 settembre 2018 e che tali posticipazioni continue erano ascrivibili alla esclusiva responsabilità del locatore, in quanto dovute all'indisponibilità dell'immobile. Deducevano che a causa di tali posticipazioni nell'immissione in possesso dell'immobile avevano subito una serie di disagi e di danni, ivi compresi la necessità di alloggiare presso alcuni alberghi, essendosi trasferiti a Roma dalla Svizzera con tutta la famiglia e non avendo altro luogo in cui vivere. Eccezion fatta inoltre che l'immobile presentava allacci abusivi alle utenze elettriche per i quali i conduttori avevano ricevuto fatture con ingenti addebiti per consumi mai effettuati, oltre a contestare che l'immobile era stato interessato da fenomeni di infiltrazioni e da una serie di problematiche che avevano turbato il regolare e pacifico godimento dell'abitazione.

Concludevano chiedendo il rigetto della domanda di convalida e "di rispettare il contratto fino alla sua scadenza e per l'effetto condannare l'attore al pagamento di spese, diritti ed onorari di causa".

All'udienza di convalida il giudice, con ordinanza del 22.10.18, ritenuta l'opposizione non fondata su prova scritta, disponeva 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.

L'intimante, nella propria memoria integrativa, coltivava le domande già spiegate in fase sommaria e precisava che la morosità era aumentata anche dei canoni scaduti successivamente.

Concludeva insistendo nella domanda di risoluzione contrattuale per grave inadempimento del conduttore con conseguente conferma dell'ordinanza di rilascio, con il favore delle spese di lite.

Il resistente ometteva il deposito della memoria integrativa.

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, in assenza di prove istruttorie articolate dalle parti, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava all'odierna udienza ove, a seguito della discussione orale delle parti, veniva decisa. Le parti davano atto dell'avvenuto rilascio dell'immobile in data 28 aprile 2019 e parte ricorrente precisava che fino a tale data la morosità intimata ammontava ad 22.280,00 oltre interessi essendo stata escussa la fideiussione.

2. merito della lite

La domanda dell'attore di risoluzione del contratto e conferma dell'ordinanza di rilascio 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.

Parte attrice ha depositato in atti il contratto di locazione sottoscritto dagli intimati convenuti in data 22.08.17, debitamente registrato in pari data (documento 1 fascicolo sommario) il quale all'art. 2 prevede un corrispettivo per la locazione da versarsi entro il giorno 5 di ogni mese, di Euro 45.600,00 annuali, dando prova adeguata del titolo e della scadenza dell'obbligazione contrattuale di pagamento della somma di 3800,00 mensili, quale corrispettivo della locazione di cui parte conduttrice si è resa inadempiente, nonostante il pieno godimento dell'immobile.

E' pacifico, infatti, 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, incumbendo 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).

La difesa della convenuta si è limitata a chiedere, in comparsa id costituzione e risposta in fase sommaria, non avendo depositato alcuna memoria integrativa, il rigetto delle domande attrici e la prosecuzione del contratto sino alla scadenza; alcuna domanda riconvenzionale è stata proposta.

Pertanto, in ordine alla intervenuta compensazione, così come eccepita dalla difesa dei convenuti, parte intimante ha dichiarato che non è mai esistito alcun accordo tra le parti in tale senso ed in ogni caso, non vi è domanda di compensazione giudiziale spiegata dalla difesa convenutae, comunque, la stessa risulterebbe priva dei requisiti di cui all'art. 1243 c.c.

In ogni caso non era facoltà del conduttore di auto-compensare il debito, maturato mensilmente nei riguardi del locatore, per il pagamento del canone locativo, con il credito in ipotesi maturato per via di controcrediti per pregressi pagamenti, anche ove - in ipotesi - effettivamente eseguiti; infatti, in materia di azione di determinazione del canone equo, va ricordato (es. Cass. n.1870.1997) che "è illegittima l'autoriduzione del canone di locazione prima della instaurazione del giudizio per la sua determinazione, ferma la necessità di valutare - con particolare riguardo all'interesse del locatore a riceverlo mensilmente, fino alla moratoria "ex lege", nella misura pattuita - la gravità di tale inadempimento, da parte del giudice del merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 cod. civ."; ed ancora "la sospensione, totale o parziale, del pagamento del canone di locazione nella misura convenzionalmente stabilita in base all'assunto della sua esorbitanza rispetto all'importo inderogabilmente fissato dalla L. n. 392 del 1978, senza un previo accertamento giudiziale dell'ammontare legalmente dovuto, integra un'ipotesi di ragion fattasi, con conseguente squilibrio del sinallagma contrattuale, idonea a giustificare la risoluzione del rapporto per inadempimento"; conf. anche Cass. n.7934.1991, e numerose altre).

Pertanto, accertata la morosità del pagamento dei canoni di locazione delle mensilità di luglio ed agosto 2017 e di quelli scaduti medio tempore, in assenza di ulteriori domande delle parti, deve accogliersi la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento grave dei conduttori.

Infatti parte conduttrice non ha dimostrato di avere eseguito alcun pagamento in ordine ai canoni di luglio ed agosto 2017 se non un versamento di 720,12, euro a fronte dell'importo dovuto di Euro 3800,00, nonostante il pieno godimento dell'immobile.

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, ovvero sia l'equilibrio tra prestazione (del locatore) e controprestazione (del conduttore) costituente espressione del sinallagma contrattuale.

Le parti hanno dato atto all'udienza del 16 luglio 2019 dell'intervenuto rilascio dell'immobile: per tale ragione si dichiara cessata la materia del contendere in ordine al tale domanda.

Conclusivamente va pronunciata, come in dispositivo, la risoluzione del contratto in essere tra le parti per grave inadempimento dei sig.ri (...) e (...) relativamente all'immobile sito in R. via F. 3; si dichiara cessata la domanda in ordine al rilascio, 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 inter partes in data 22.08.17 e registrato in pari data relativamente all'immobile sito in R. via F. 3 per grave inadempimento dei conduttori;
- dichiara cessata la materia del contendere in ordine al rilascio;
- condanna i resistenti al pagamento in favore del ricorrente delle spese legali che si liquidano nella misura di Euro 2700,00 per compensi ed Euro 250,00 per spese vive oltre iva, compresi oneri di mediazione, oltre cpa e rimborso forfetario al 15% come per legge.

Così deciso in Roma il 16 luglio 2019.

Depositata in Cancelleria il 16 luglio 2019.