



██████████ affinché fosse dichiarata la risoluzione, per grave inadempimento, del contratto di locazione ad uso abitativo tra le parti avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, Via ██████████ ██████████, posto al piano primo. L'istante, a fondamento della domanda, deduceva che la conduttrice non aveva versato i canoni di locazione di gennaio e febbraio 2018; Con *e-mail* del 19.03.2018, per mezzo del procuratore di parte convenuta, la conduttrice comunicava al locatore la volontà di sanare la morosità maturata, previa puntuale verifica della corresponsione della mensilità di gennaio 2018; alla predetta comunicazione veniva dato riscontro positivo con indicazione del codice IBAN ove effettuare il versamento; con *e-mail* del 29.03.2018, sempre per mezzo del procuratore di parte convenuta, la conduttrice comunicava di avere effettuato il versamento della somma di euro 1.300,00 per le mensilità di febbraio e marzo 2018 ed allegava la relativa distinta di bonifico; per la mensilità di gennaio 2018, la conduttrice dichiarava invece di avere già versato il relativo importo con assegno bancario n. 5021495863 del 25.01.2018 e che pertanto nulla era dovuto a tale titolo. Essendo stata fornita prova documentale dell'avvenuto pagamento delle morosità intimate il giudice, chiusa la prima fase del procedimento sommario, dispone la trasformazione del rito ai sensi degli articoli 667 e 426 c.p.c., con assegnazione dei termini perentori per l'integrazione degli atti introduttivi mediante deposito in cancelleria di memorie e documenti. Nessuna delle parti in causa effettua il deposito delle note ex art. 426 cpc. Parte attrice deposita agli atti di causa verbale attestante l'esito negativo del tentativo obbligatorio di conciliazione a causa della mancata comparizione di parte convenuta. La causa, esaurientemente istruita senza ulteriore ammissione dei mezzi istruttori, è stata discussa e decisa all'odierna udienza. La domanda di risoluzione del contratto di



locazione per inadempimento della parte conduttrice è fondata e merita accoglimento. Infatti, attraverso la produzione del contratto di locazione regolarmente registrato, dai quale risulta l'obbligazione di parte convenuta di corrispondere il canone nei termini espressi nell'atto introduttivo del giudizio, è stata data prova del fatto costitutivo della pretesa azionata. E' principio consolidato e pacifico nella giurisprudenza della Suprema Corte che *“in tema di locazioni di immobili urbani, adibiti ad uso abitativo, nel caso in cui il conduttore, senza effettuare alcuna contestazione sul quantum, abbia omissso di pagare una o più mensilità del canone locativo, la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente ai sensi degli art. 5 e 55 della legge n. 392 del 27.07.1978”* (Cass. 23257/2010). In particolare, in materia di locazioni ad uso abitativo, la norma contenuta nell'art. 5 della legge n. 392 del 27.07.1978, rubricata “inadempimento del conduttore”, dispiega la propria efficacia nell'ambito dei rimedi contro le patologie funzionali del contratto. Essa ha per oggetto la disciplina della risoluzione del contratto di locazione per inadempimento da parte del conduttore dell'obbligazione di pagamento del canone o di quella di corresponsione al locatore dei c.d. oneri accessori. Tale norma si configura come *speciale* rispetto a quella posta dall'art. 1455 c.c. in quanto permette al conduttore di adempiere tardivamente senza il rischio di incorrere nella sentenza di risoluzione del contratto, ed è ispirata alla ratio del *favor* nei confronti del conduttore, favor giustificato dall'interesse primario di mantenere l'abitazione. La norma, dettando una presunzione assoluta di gravità dell'inadempimento, ha inteso sottrarre alla discrezionalità del giudice l'apprezzamento della non scarsa importanza dell'inadempimento,



ancorando tale valutazione a due presupposti oggettivi, uno di tipo quantitativo, consistente nel mancato pagamento di una rata del canone o di oneri accessori per un importo superiore a due mensilità di canone, ed uno di ordine temporale, dato dal protrarsi dell'inadempimento per oltre venti giorni dalla scadenza del termine convenuto o di due mesi in caso di oneri accessori. In questo senso si è espressa con giurisprudenza costante e conforme la Suprema Corte “ *in tema di locazione di immobili ad uso abitativo, con riferimento all'inadempimento del conduttore al pagamento del canone, l'art. 5 della legge n. 392 del 27.07.1978, il quale stabilisce che il mancato pagamento del canone della locazione, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'art. 1455 c.c., fissa un criterio di predeterminazione legale della gravità dell'inadempimento e ciò anche quando si tratti di morosità relativa agli oneri accessori.* “ (Cass. Civ. 8628/2006). Al di fuori delle circostanze citate, non può argomentarsi che il pagamento delle morosità intimate dopo l'introduzione del contraddittorio possa costituire sanatoria, oltre che della morosità intimata, anche della vicenda giuridica relativa alla pretesa di inadempimento, operando in questo caso il principio generale previsto dal terzo comma dell'art. 1453 c.c., il quale esclude che il debitore possa adempiere la propria obbligazione successivamente all'introduzione della domanda di risoluzione contrattuale. La purgazione della mora infatti, successiva alla domanda di risoluzione contenuta nell'intimazione di sfratto non è ostativa, ai sensi del citato articolo 1453 c.c., all'accertamento della gravità del pregresso inadempimento di parte intimata nell'ambito del giudizio ordinario che a tal fine prosegue dopo il pagamento dei canoni scaduti (Cass. 7/3/2001 n. 3341). Unica deroga a tale principio è costituita dalla particolare disposizione dell'art. 55 della legge



392/78, l'invocazione del quale consente al conduttore di impedire unilateralmente ed a contraddittorio instaurato, la pronuncia di risoluzione a mezzo dell'ordinanza di convalida, mediante l'adempimento dell'obbligazione di pagamento del corrispettivo dovuto unitamente agli interessi ed alle spese, nella forma di pagamento banco judicis ovvero della richiesta e successiva osservanza del cosiddetto "termine di grazia". Tuttavia nel caso specifico, l'invocazione dell'art. 55 legge 392/78 non è avvenuta, ma al contrario parte intimata ha deciso di formalizzare l'opposizione e proseguire nel giudizio di merito. In ossequio alla interpretazione della giurisprudenza di legittimità ormai consolidata, la scelta di una delle due soluzioni giuridiche esclude l'altra, in quanto *"In tema di sfratto per morosità, sussiste incompatibilità logica tra opposizione alla convalida e richiesta di sanatoria ex art. 55 l. n. 392 del 1978 (cd. termine di grazia) che - a differenza della prima - presuppone appunto una non contestazione alla domanda del locatore, cui infatti il conduttore moroso ammesso al beneficio deve corrispondere non solo il capitale e gli interessi, ma anche l'importo della spese processuali"* (da ultimo Cass. Civ. 24.03.2006 n. 6636). Deve al riguardo osservarsi che l'inadempimento del conduttore configura senza dubbio una rilevante alterazione del sinallagma contrattuale, tale da determinare la risoluzione del contratto ex art. 1455 c.c., in conformità al consolidato orientamento della giurisprudenza secondo cui *"in tema di risoluzione per inadempimento, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c., della non scarsa importanza dell'inadempimento deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in materia di locazioni, quella del pagamento del canone"* (Cass. 1/10/2004 n. 19652). Il pagamento del



canone costituisce infatti la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, al quale non è consentito astenersi dal pagamento del corrispettivo e neppure ritardarne la corresponsione e ciò perché la sospensione totale o parziale dell'adempimento di detta obbligazione, così come il ritardo dello stesso, legittima l'applicazione dell'art. 1460 c.c. solamente quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte che come noto, si sostanzia nel consentire il pieno godimento del bene immobile oggetto del contratto di locazione. Nel caso di specie non vi è contestazione in merito alla circostanza che la parte conduttrice abbia continuato a godere dell'immobile mantenendolo nella propria piena disponibilità, tanto da indurre parte attrice a domandarne il rilascio in corso di causa.

#### P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] così decide:

dichiara risolto per inadempimento del conduttore il contratto di locazione tra le parti, avente ad oggetto l'immobile ad uso abitativo sito in Roma, Via [REDACTED]

ordinandone il rilascio entro e non oltre la data del 31.10.2019;

condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, delle spese di giudizio, liquidate in complessivi Euro 1.000,00 di cui Euro 100,00 per esborsi, ed Euro 900,00 per compensi, oltre oneri di legge.

Così deciso in Roma, lì 8.10.2019

IL GIUDICE



Dott.ssa Manuela Scoppetta

