

REPUBBLICA ITALIANA
NEL NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE SESTA CIVILE

In persona della Dott.ssa Manuela Scoppetta, in funzione di giudice monocratico, nella causa iscritta al n.r.g. 41029 dell'anno 2018 e vertente

TRA

██████████ e ██████████ parte elettivamente domiciliata in Roma, Via ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████, che la rappresenta e difende come da procura in atti

ATTORE

E

██████████ parte elettivamente domiciliata in Roma, Via ██████████ presso lo studio dell' Avv. ██████████ che la rappresenta e difende come da procura in atti

CONVENUTO

OGGETTO: intimazione di sfratto per morosità

All'udienza del 9.10.2019, a seguito della discussione orale della causa, pronuncia ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO



Con atto di intimazione di sfratto per morosità e citazione per convalida con contestuale ricorso per decreto ingiuntivo dinanzi al Tribunale di Roma, la Sig.ra [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] intimavano al Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] lo sfratto per morosità dall'unità immobiliare sita in Roma, alla Via [REDACTED], concessa dagli intimanti in locazione con contratto decorrente dal 1^a giugno 2016; si richiedeva altresì l'emissione di un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per i canoni scaduti e non pagati per il periodo aprile 2017 – aprile 2018 per il complessivo ammontare di Euro 10.400,00 (diecimilaquattrocento/00), nonché per i canoni a scadere sino all'effettivo rilascio dell'immobile in esame.

Si costituivano il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] opponendosi allo sfratto, eccependo la nullità del contratto di locazione per asserita mancata registrazione dello stesso e l'insussistenza della morosità per alcuni periodi, atteso che essi avevano provveduto al pagamento degli importi di Euro 1.600,00 il giorno 9 giugno 2017, di Euro 850,00 il giorno 30 gennaio 2017 e di Euro 800,00 il giorno 2 giugno 2016.

La difesa degli intimanti, prodotto il contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, chiedeva la convalida dello sfratto oltre all'emissione di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per i canoni ancora insoluti.

Il Giudice, a scioglimento della riserva assunta all'udienza di comparizione per la convalida dello sfratto, con provvedimento del 12 giugno 2018 ordinava ai conduttori, Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED], il rilascio dell'immobile locato, fissando per l'esecuzione del rilascio la data del 31 luglio 2018 e fissando altresì l'udienza del 16 ottobre 2018 per la prosecuzione del giudizio nelle



forme del rito locatizio, assegnando termine alla parte attrice fino a trenta giorni prima dell'udienza ed alla parte convenuta fino a dieci giorni prima dell'udienza per provvedere all'integrazione degli atti introduttivi mediante deposito in cancelleria di memorie e documenti.

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 immobili ad uso abitativo, con riferimento all'inadempimento all'inadempimento del conduttore al pagamento del canone, canone, l'art. 5 della legge n. 392 del 27.07.1978, il quale stabilisce che il mancato pagamento del canone della locazione, 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 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 giurisprudenza secondo cui “in tema di risoluzione per inadempimento, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 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. (Cass. 1/10/2004 n. 19652). Il pagamento del canone costituisce infatti la principale e fondamentale obbligazione del del conduttore, al quale non è consentito astenersi dal pagamento 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



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] e [REDACTED] con atto di citazione notificato 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], scala A, int. 7, confermando l'ordinanza di rilascio emessa in data 12.06.2018; condanna parte convenuta al pagamento in favore di parte attrice dei canoni intimati scaduti e non pagati, ammontanti ad Euro 17.550,00 alla data dell'intimazione, oltre a quelli a scadere maturati sino alla materiale riconsegna dell'immobile, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo; condanna parte convenuta al pagamento in favore di parte attrice delle spese di giudizio, liquidate in complessivi Euro 2.300,00 di cui Euro 200,00 per esborsi, ed Euro 1.100,00 per compensi, oltre oneri di legge.

Così deciso in Roma, 9.10.2019

IL GIUDICE

Dott.ssa Manuela Scoppetta



