

Tribunale Roma, Sezione 6 civile

Sentenza 12 luglio 2019, n. 10855

Integrale

Locazione - Canoni - Omesso pagamento - Violazione obbligazione primaria del contratto - Valutazione specifica inadempimento - Superfluità - Eccezione ex art. 1460 c.c. - Rilevanza - Limiti

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 dott.ssa Roberta Nardone, nell'udienza del 22.5.2019 esaurita la discussione orale e udite le conclusioni della parte presente, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 46782 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2017

tra

(...) PUBBLICA DEL COMUNE DI ROMA (C.F. (...)) in persona del Direttore Generale p.t. rappresentato e difeso - giusta procura - dall'avv. AL.Di., presso il cui studio in Roma, Via (...) è elettivamente domiciliato

- Ricorrente -

e

(...) (C.F. (...)) rappresentata e difesa - giusta procura - dall'avv. Lu.Ia. presso il cui studio in Roma, Via (...) è elettivamente domiciliata

- Resistente -

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 26.6.2017, (...) conveniva in giudizio (...) al fine di sentir condannare questa al pagamento della somma di Euro 119.757,48 a titolo di canoni scaduti e non pagati per il godimento dell'immobile di ERP sito in R., Via di (...) int. 2 (matricola n. (...)) da questa condotto in sublocazione. Chiedeva, altresì, (...) di dichiarare risolto in contratto di sublocazione in oggetto per gravissimo inadempimento e, per l'effetto, condannare la sig.ra (...) al rilascio.

Duceva parte attrice che il sig. (...), coniuge dell'odierna convenuta, cui era stato concesso in sublocazione l'immobile de quo a far data dal 1.1.1975, si era reso sin da subito inadempiente alle obbligazioni contrattuali e che la stessa sig.ra (...) - nonostante le diffide inviate negli anni - non aveva mai corrisposto ad (...) quanto dovuto a titolo di corrispettivo per il godimento.

Precisava, dunque, (...) che la sig.ra (...) - quale legittimata passiva in qualità di subentrata all'ex coniuge nelle obbligazioni contrattuali - risultava morosa della somma di Euro 119.757,48 di cui Euro 95.518,24 per corrispettivi non versati ed Euro 24.239,24 per interessi di mora.

Si costituiva (...), la quale contestava tutto quanto ex adverso dedotto.

Premetteva la (...) che l'alloggio in questione si era rivelato sin dall'inizio della locazione inagibile e invivibile e che, nonostante gli innumerevoli sopralluoghi da parte dell'allora IACP, non era seguito alcun intervento di ripristino.

Parte attrice allegava, altresì perizia tecnica di parte sullo stato dei luoghi, la quale aveva evidenziato che l'alloggio de quo versava in condizioni antiigieniche era soggetto a forte umidità ed a periodiche fuoriuscite di liquami causa carenze manutentive e strutturali.

Eccepiva, dunque, la (...) l'inadempimento da parte dell(...) ex art. 1460 c.c. giacché le documentate condizioni di inagibilità avevano giustificato la mancata corresponsione del canone, in quanto l'alloggio non poteva essere valutato positivamente e, in ragione della compressione del godimento della cosa, formulava eccezione di riduzione del corrispettivo ex art. 1578 c.c. chiedendo l'espletamento di CTU in merito.

Eccepiva, altresì, parte attrice la prescrizione delle somme e l'erroneità del calcolo degli interessi di mora, i quali, a parere della (...), dovevano essere calcolati solo una volta definito l'importo dovuto in base alle eccezioni formulate.

Concludeva la (...) chiedendo il rigetto delle avversarie domande, l'accoglimento dell'eccezione di riduzione ex art. 1578 c.c. e, in ogni caso, di dichiarare l'intervenuta parziale prescrizione delle somme dovute e, dunque, l'estinzione del credito relativo; chiedeva, altresì, il rigetto della domanda di controparte relativa agli interessi di mora.

Disposto il mutamento del rito in locatizio, veniva ordinata CTU al fine di verificare lo stato dell'immobile, quantificare la riduzione di godibilità dello stesso e definire, se possibile, il momento in cui questa era iniziata.

Il consulente tecnico individuava, nell'immobile, zone affette da umidità, muffe e copiose perdite d'acqua, sottolineando che "circa metà dell'immobile (45%) non è godibile sotto l'aspetto igienico e di salubrità ambientale" e che tale situazione di mancata godibilità aveva avuto inizio nel mese di maggio 1983.

Fissata l'udienza di precisazione delle conclusioni la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 6.3.2019, assegnando alle parti i termini per conclusionali e repliche.

La domanda va accolta per quanto di ragione.

La sig.ra (...) è risultata inadempiente rispetto alle obbligazioni contrattuali sin dalla nascita del rapporto. La mancata totale corresponsione dei canoni di locazione integra un'implicita valutazione in merito alla "gravità" dell'inadempimento che può, dunque, determinare la risoluzione del contratto per inadempimento (art. 1453 c.c.)

Infatti, il pagamento dei canoni in un contratto di locazione è prestazione definita primaria e "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" (Cass. n. 959/1980); di più, "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" (Cass. n. 4096/1978).

È fatto pacifico che la sig.ra (...) non abbia corrisposto all(...) alcunché, configurandosi, nel caso di specie, legittima la risoluzione del contratto di locazione.

Va, dunque, accolta la domanda di risoluzione del contratto e parte convenuta condannata al rilascio dell'immobile nel termine che, ex art.56 L. n. 392 del 1978 si fissa come in dispositivo.

Di più, la sig.ra (...) afferma di non aver versato il corrispettivo dovuto in ragione della presenza di vizi della cosa locata che ne avrebbero diminuito in modo apprezzabile il godimento.

L'eccezione formulata ex art. 1460 c.c. va valutata alla luce della "mancanza totale della controprestazione da parte del locatore", e nel caso di specie, nonostante parte convenuta abbia lamentato la presenza di vizi e carenze strutturali dell'immobile, tanto da essere inagibile, la stessa ha comunque continuato ad occuparlo. In questo senso, è chiaro come non può essere ammessa la sospensione totale del pagamento del canone, data la dimostrazione dell'interesse a conservare la disponibilità del bene locato (Cfr. Cass., Sez. III, Ord. n. 11783 del 12.5.2017).

Infatti, in applicazione del principio di proporzionalità sottinteso dall'art. 1460 c.c., la giurisprudenza ha avuto modo di affermare (Cass. n. 8425/2006) che "in tema di inadempimento contrattuale vale la regola che l'exceptio non rite adimpleti contractus di cui all'art. 1460 c.c. si fonda su due presupposti; l'esistenza dell'inadempimento anche dell'altra parte e la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le due parti se ne facciano, bensì in relazione alla situazione oggettiva. In applicazione di tale principio. qualora un conduttore abbia continuato a godere dell'immobile locato pur in presenza di vizi. non è legittima la sospensione da parte sua

del pagamento del canone, perché tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore (in senso conforme: Cass. n. 2855/2005; Cass. n. 3341/2001).

L'eccezione può essere accolta nei limiti dell'importo dovuto in relazione alla diminuzione effettiva del godimento del bene, la quale appare idonea a quantificare l'inadempimento del locatore.

E', dunque, da riconoscere l'inadempimento di parte conduttrice al pagamento del canone - circostanza che giustifica e ammette la domanda di risoluzione del contratto - ma tale inadempimento va ridotto nella misura in cui, effettivamente, la sig.ra (...) non ha potuto godere del bene.

All'esito della CTU disposta è emerso come il godimento dell'immobile de quo sia stato ridotto - a causa della situazione di inagibilità e insalubrità dell'ambiente - del 45%, circostanza che giustifica una riduzione del pagamento del canone, confermando, però, un inadempimento rilevante della sub conduttrice per il restante 55%, giacché questa ha continuato, comunque a godere del bene.

L'importo dovuto a titolo di canoni va allora ridotto del 45% come quantificato in sede di accertamento tecnico.

Quanto all'eccezione di prescrizione, questa va accolta per quanto di ragione.

Risulta, infatti, che il primo atto interruttivo della prescrizione da parte dell(...) - seguito da altre comunicazioni mandate nei termini - risale al giugno 2006.

Va allora ridotto l'importo richiesto, decurtando dalla somma intimata - già ridotta ex art. 1460 c.c. - tutti gli importi antecedenti al giugno 2001 (5 anni prima).

Per quanto di sopra, la domanda va parzialmente accolta e parte resistente condannata al pagamento in favore di (...) della somma di Euro 35.669,14 oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo effettivo.

Le spese, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Le spese di CTU vanno poste al 50% a carico delle parti atteso il limitato accoglimento delle prospettazioni della convenuta.

Per Questi Motivi

Il Tribunale di Roma, sez. VI civile, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da (...) nei confronti di (...), così provvede:

accoglie la domanda per quanto di ragione e per l'effetto dichiara il contratto di sublocazione stipulato in data 01/01/1975 con il signor (...) risolto per inadempimento della resistente subentrata nella locazione; condanna la resistente al rilascio in favore dell(...) dell'alloggio sito in R. Via (...) - matricola (...);

letto l'art.56 L. n. 392 del 1978 fissa per l'esecuzione la data del 10.7.2019;

accertata la prescrizione dei canoni maturati sino al 20.6.2001 ed accolta l'eccezione ex art. 1460 c.c. condanna la resistente al pagamento in favore di (...) della somma di Euro 35.669,14 oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo effettivo;

condanna parte resistente alla refusione delle spese di lite in favore di (...) che liquida in Euro 830,00 per esborsi, Euro 6.000,00 per compensi oltre accessori di legge e rimborso forfettario;

pone le spese di CTU a carico delle parti al 50%. Fissa in gg.30 il termine per il deposito della motivazione.

Così deciso in Roma il 22 maggio 2019.

Depositata in Cancelleria il 12 luglio 2019.