



Repubblica Italiana  
In Nome del Popolo Italiano

## Tribunale Ordinario di Roma

Sezione Sesta Civile

Il Tribunale di Roma, in persona del giudice dott.ssa Manuela Caiffa, all'udienza del 19 settembre 2019, all'esito della discussione orale, ha pronunciato la seguente

### SENTENZA (ex art. 429 c.p.c.)

nella causa civile di primo grado iscritta al n°73820 del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno 2018, avente ad oggetto "altri istituti di diritto delle locazioni", pendente

tra

██████████ (Cod. Fisc. ██████████) e ██████████ (Cod. Fisc. ██████████) elettivamente domiciliati in Roma in Piazza ██████████ int. 6, presso e nello studio dell'Avv. ██████████, che li rappresenta e difende per procura in calce al ricorso introduttivo

ricorrenti

e

██████████ (Cod. Fisc. ██████████) residente e domiciliato in Roma via ██████████

resistente, contumace

### Fatto e Diritto

Con il ricorso introduttivo della lite la parte ricorrente, evocando in giudizio il sig. ██████████ ha chiesto, accertato il recesso esercitato dal medesimo ed il termine di riconsegna dell'immobile sito in Roma alla Via ██████████ dichiarare il resistente occupante senza titolo, con condanna al rilascio del detto immobile ed al pagamento di una indennità di occupazione, da giugno a novembre 2018, pari a € 2.550,00, nonché della somma di € 1.191,11 per rate condominiali non pagate ed € 288,00 per imposta di registrazione e di risoluzione contrattuale, per un totale di € 4.029,11, oltre all'indennità di occupazione in misura pari al canone di locazione fino al momento dell'effettivo rilascio.

In particolare, ha dedotto che le parti stipulavano contratto di locazione ad uso



diverso dall'abitazione, relativamente all'immobile sito in Roma Via [REDACTED] piano terra, con facoltà di recesso del conduttore ex art. 27 L. 392/78 e prezzo della locazione fissato in € 9.600,00 annuali (€ 800,00 al mese, in rate anticipate da pagarsi entro il giorno 5); che il conduttore non era regolare nei pagamenti delle mensilità e che il 14.11.2017 comunicava il rilascio dell'immobile entro la data del 31.05.2018; che, invece, non rilasciava l'immobile locato e che rimaneva debitore della complessiva somma di € 4.029,11 per indennità di occupazione da giugno a novembre 2018 ed oneri accessori, già corrisposti dai locatori.

Il resistente, regolarmente citato in giudizio, è rimasto contumace.

La domanda di rilascio svolta dalla parte ricorrente, è fondata e va accolta.

Difatti, è stato prodotto, al fascicolo della parte ricorrente, il contratto di locazione ad uso diverso da abitazione concluso, tra le parti, in data 11.02.2016 (all. 2); il contratto documenta l'immissione, del resistente, nella detenzione dell'immobile di proprietà dei ricorrenti; è dimostrato, poi, in atti, che l'odierno resistente comunicava, ai locatori, la propria volontà di sciogliersi anticipatamente dal vincolo contrattuale, con raccomandata datata 14.11.2017 (v. all. 5); tale comunicazione, qualificabile in termini di proposta risolutiva del contratto di locazione, risulta esplicitamente accettata dalla parte locatrice, come da corrispondenza, in atti (all. da 6 a 9).

Da ciò deriva che l'accordo locativo sia venuto meno alla data del 31 maggio 2018, non avendosi, d'altronde, prova alcuna della restituzione dell'immobile alla parte proprietaria (v. Cass. n°9199.2003: *"in un giudizio di risarcimento danni da ritardata restituzione dell'immobile, ex art. 1591 cod. civ., l'onere della prova relativo all'avvenuto pagamento del canone ed alla effettuata restituzione del bene locato incombe sul conduttore, trattandosi di fatti estintivi del diritto di credito del locatore, al quale il bene va restituito al termine del rapporto locativo quale sia stata la causa della sua cessazione, e che ha diritto al corrispettivo originariamente convenuto col conduttore in mora fino alla data di restituzione a titolo di risarcimento, salvo il maggior danno"*; Cass. n°7776.2004: *"in un giudizio di rilascio per finita locazione, l'onere della prova relativo alla effettuata restituzione del bene locato incombe sul conduttore, trattandosi di fatto estintivo del diritto di credito del locatore"*).

In conseguenza, il Tribunale deve pervenire alla condanna del resistente al rilascio dell'immobile *de quo* e, considerato il tempo trascorso dallo scioglimento del rapporto contrattuale, il termine per il rilascio va fissato al 19.10.2019, ex art. 56 L. 392/78.

Anche le ulteriori domande condannatorie svolte della parte ricorrente debbono



essere accolte dal Tribunale.

La parte ricorrente afferma che il resistente, dopo averle comunicato il proprio recesso contrattuale con la missiva del novembre 2017 (all. 5 al ricorso), avrebbe omesso di restituire l'immobile alla data indicata nella missiva e di versare regolarmente il canone contrattuale e gli oneri condominiali, per un totale dovuto, alla litispendenza, pari a € 4.029,11.

Va precisato, in proposito che, avendo il recesso *ad nutum* (non seguito da rilascio), dell'odierno resistente, il valore di una proposta di risoluzione anticipata del contratto, che i ricorrenti affermano di avere accettato, sussiste l'obbligo, per il conduttore in mora nella restituzione della cosa locata, di pagare il corrispettivo convenuto in contratto (art. 1591 c.c.), di talché il sig. ██████████ in difetto di eccezione e prova di un fatto estintivo dell'obbligazione (di pagamento) dedotta inadempita, deve essere condannato a versare ai sigg.ri ██████████ e ██████████ la somma di € 2.550,00 per indennità di occupazione dal giugno a novembre 2018, oltre alle mensilità successive (nella misura pari al canone di locazione) fino al rilascio dell'immobile.

L'art. 1591 c.c., infatti, forfetta il risarcimento del danno da ritardata restituzione dell'immobile locato rinviando al canone pattuito: in materia di locazione, anche se il rapporto viene risolto - sia contrattualmente, sia giudizialmente - l'obbligo del conduttore di corrispondere il corrispettivo convenuto, ai sensi dell'art. 1591 c.c., non richiede la sua costituzione in mora e permane per tutto il tempo in cui rimanga nella detenzione del bene, fino al momento dell'effettiva riconsegna, che può avvenire mediante formale restituzione al locatore ovvero con il rilascio dello stesso in condizioni tali da essere per quello disponibile (v. Cass., Sez. VI-3, ordinanza n. 10926 del 7 maggio 2018).

Da ultimo, vanno rimborsate ai ricorrenti le somme per ratei condominiali per ulteriori € 1.191,11 e per quota parte di imposta di registrazione e risoluzione del contratto, di cui vi è prova dell'esborso (v. all. 2 e 11).

Infatti, risulta dal documento contrattuale che "restano interamente a carico della parte conduttrice le spese condominiali" (v. clausola 11) ed il 50% dell'imposta di registro (v. clausola 14).

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate ex D.M. 55/2014.

#### **Per Questi Motivi**

il Tribunale di Roma, definitivamente pronunziando nella causa di primo grado indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione, eccezione disattesa e respinta, così



provvede:

- accoglie, per quanto di ragione, la domanda formulata dai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] e, per l'effetto:

❖ dichiara che il contratto di locazione stipulato tra le parti ed inerente all'immobile in Roma via [REDACTED] piano terra, censito in NCEU al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 2, è cessato alla data del 31 maggio 2018;

❖ condanna il resistente, sig. [REDACTED] a rilasciare, in favore della parte ricorrente, libero da persone e cose, l'immobile sopra indicato;

❖ considerate le ragioni della decisione, visto ed applicato l'art. 56 L. n°392/1978, fissa il termine per l'esecuzione del rilascio al 19.10.2019;

❖ condanna il resistente al pagamento in favore dei ricorrenti della somma di € 2.550,00 per indennità di occupazione dal giugno al novembre 2018, oltre alle mensilità successive fino al rilascio, nella misura del corrispettivo convenuto contrattualmente (€ 800,00 al mese) ed agli interessi dalle scadenze al saldo;

❖ condanna il sig. [REDACTED] al pagamento della somma € 1.191,11 per oneri condominiali, nonché € 144,00 per quota parte dell'imposta di registro, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo;

❖ condanna parte resistente al pagamento delle spese di lite in favore dei ricorrenti, che liquida in € 153,00 per esborsi e € 1.100,00 per compensi, oltre r.f. (15%), cpa ed iva.

Roma, li 19.09.2019

Il Giudice Onorario  
Dr.ssa Manuela Caiffa

