



**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 10.10.2019, 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° del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno , avente ad oggetto "

tra

l'INPS – Istituto Nazionale della Previdenza Sociale - e, per esso, la ROMEO Gestioni S.p.A., rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]

- ricorrente

e

Sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

-resistente contumace

**motivi della decisione**

**1. fatti controversi.**

Con ricorso ex art. 447 bis depositato in data 05.06.2018, l'I.N.P.S. – Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, e per esso la Romeo Gestioni S.p.A., premetteva che con contratto avente decorrenza dal 01.01.1988 aveva concesso in locazione ad uso abitativo alla Sig.ra [REDACTED], l'immobile sito in Roma alla Via [REDACTED], Scala C, Piano 05, Int. 14.

Stante la morosità maturata dalla conduttrice, con ordinanza del 20.06.1997, munita di formula esecutiva apposta in pari data, emessa dalla Pretura civile di Roma veniva stato convalidato lo sfratto per morosità nei confronti della conduttrice, stante la morosità maturata.

Successivamente con sentenza n. 4149/08 il Tribunale civile di Roma, aveva inoltre, condannato la resistente al pagamento della morosità maturata al mese di novembre 2006, ritenendo inammissibile la domanda di pagamento per i canoni a scadere dal dicembre 2006 fino al rilascio. Nonostante i provvedimenti ottenuti, la resistente non ha rilasciato l'immobile ed ha continuato a non corrispondere il corrispettivo per il godimento dell'immobile.

Per tali ragioni chiedeva al Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni:

“ 1. accertare e dichiarare che il contratto sottoscritto tra l'INPS la Sig.ra Boaselli



*Carla avente ad oggetto l'immobile sito in Roma alla Via [REDACTED] Scala C, Piano 05, Int. 14 ha cessato i suoi effetti in virtù dell'ordinanza di convalida di sfratto per morosità del 20.06.1997 e per l'effetto condannare la resistente all'immediato rilascio, in favore dell'INPS, del predetto immobile libero da cose e persone;*

*2. condannare la resistente al pagamento in favore dell'INPS, e per esso della Romeo Gestioni Spa, della somma di € 24.063,66, di cui € 14.032,47 a titolo di indennità di occupazione ex art. 1591 c.c. maturata dal mese di dicembre 2006 al mese di marzo 2018 ed € 10.031,19 a titolo di conguagli oneri accessori relativi all'anno 2004 e 2005 ed oneri accessori maturati dal mese di dicembre 2006 al mese di marzo 2018, salvo conguagli ancora da rendicontare, oltre alle successive somme maturate e maturande fino all'effettivo rilascio, ovvero per quella somma maggiore o minore ritenuta di giustizia, oltre interessi legali dalle singole scadenze mensili al saldo e rivalutazione monetaria, anche previa espletanda CTU; 3. Il tutto con vittoria di spese e compensi professionali."*

Alla prima udienza del 06.12.2018, la Sig.ra [REDACTED] pur comparendo personalmente in udienza, non si costituiva e, pertanto, il Giudice dichiarava la contumacia della resistente ed assegnava termine di gg 15 per la presentazione della domanda di mediazione, espletata come da verbale in atti.

La causa giungeva all'odierna udienza per la decisione ed il Giudice dava lettura del dispositivo e della contestuale motivazione.

## **2. merito della lite.**

Va, innanzitutto, affermato il valore di giudicato sostanziale della convalida di sfratto del 20.06.1997 ottenuta dalla odierna parte ricorrente nei confronti della sig.ra [REDACTED], relativamente all'immobile sito in Roma alla via [REDACTED], per cui appare preclusa al Tribunale la pronuncia sulla domanda di rilascio svolta dall'I.N.P.S. e per esso dalla Romeo Gestioni S.p.A..

Giova ribadire, in proposito, che il provvedimento di convalida di sfratto per morosità ha il contenuto sostanziale di una sentenza di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore ed ha attitudine al giudicato formale e sostanziale (v. Cass. n°26508.2009: "la richiesta di convalida di sfratto per morosità in relazione all'art. 1453 cod. civ. mira ad una pronuncia costitutiva, poiché è diretta a sciogliere il vincolo contrattuale, previo accertamento, da parte del giudice, della gravità o meno dell'inadempimento"; Cass. n°8692.1995: "nell'intimazione di sfratto per morosità è implicita la domanda di risoluzione per inadempimento"; Cass. n°19695.2008: "l'ordinanza di convalida di sfratto è un provvedimento



giurisdizionale irrevocabile che ha valore di cosa giudicata sostanziale per la risoluzione del contratto di locazione e per la condanna al rilascio"; Cass. n°6406.1999: "l'ordinanza di convalida di licenza o sfratto per finita locazione, preclusa l'opposizione tardiva, acquista efficacia di cosa giudicata sostanziale non solo sull'esistenza della locazione; sulla qualità di locatore dell'intimante e di conduttore dell'intimato"; Cass. n°10270.1994; Cass. n°4292.1976: "l'ordinanza di convalida dello sfratto per morosità ha efficacia di cosa giudicata sostanziale con preclusione di ogni questione in merito alla risoluzione del contratto ed al possesso di fatto della cosa locata"; in fattispecie pressoché identica Cass. n°2182.1972: "qualora la qualifica di locatario moroso, dedotta come titolo a fondamento dell'ingiunzione di pagamento dei canoni scaduti, sia stata altresì dedotta come titolo di giustificazione della domanda di convalida di sfratto per morosità, il giudicato formatosi sul provvedimento di sfratto comprende sia l'ordine di rilascio dell'immobile sia la qualifica di locatario dell'intimato").

In conseguenza, l'ordinanza di convalida del 20.06.1997 per l'immobile *de quo* nei confronti della odierna resistente è divenuta irretrattabile (in difetto di impugnazione) e costituisce giudicato per la risoluzione del contratto di locazione e per la condanna al rilascio.

Quanto alla condanna al pagamento di somme, va detto che parte ricorrente in sede di discussione della causa riduceva la domanda all'indennità di occupazione maturata dal mese di dicembre 2006 al settembre 2019.

Al riguardo va rilevato che, la condanna del conduttore al pagamento dei canoni da scadere sino alla riconsegna dell'immobile locato, dal medesimo, comunque, dovuti a seguito della risoluzione della locazione a titolo di danni per la protratta occupazione dell'immobile (ai sensi dell'art. 1591 c.c.), costituisce ampliamento della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore (v. Cass. n. 25599/2016), che trova fondamento nella particolare disposizione dell'art. 644 c.p.c., 1 comma, secondo cui, in caso di convalida definitiva dello sfratto intimato per la morosità del conduttore è ammissibile l'emissione dell'ingiunzione al pagamento non solo dei canoni scaduti alla data di notificazione dell'intimazione, ma, ove l'intimante ne abbia fatto richiesta contestuale, anche di quelli "da scadere fino all'esecuzione dello sfratto", quale ipotesi specifica di condanna cosiddetta in futuro, di carattere tipico e di natura eccezionale, con la quale l'ordinamento tutela l'interesse del creditore all'ottenimento di un provvedimento nei confronti del debitore prima ancora



che si verifichi l'inadempimento (v. Cass. n. 11603/2005; n. 6245/1992).

Dunque, essendo la condanna in futuro al pagamento di somme fino al rilascio dell'immobile esplicitamente collegata alla procedura di sfratto (ex art. 664 c.p.c.), ovvero ai casi (anche in via ordinaria) in cui, comunque, si è ottenuta la risoluzione del contratto di locazione, non è consentita nel caso di specie (nemmeno per le somme dovute all'attualità, tant'è che domanda formulata si cristallizza alla data della proposizione dell'atto introduttivo del giudizio).

La resistente, in conseguenza, va condannata al versamento della somma di € 14.032,47 a titolo di indennità di occupazione ex art. 1591 c.c. maturata dal mese di dicembre 2006 al marzo 2018.

E', infatti, circostanza pacifica che la resistente continui a godere l'immobile sito in Roma alla Via [REDACTED], scala C, piano 5, int. 14 nonostante l'ordine di rilascio di cui alla convalida di sfratto del 20.06.1997 (all. 3 al ricorso): infatti, veniva regolarmente evocata in giudizio a mezzo di notificazione dell'atto introduttivo proprio presso l'immobile di che trattasi e compariva alla prima udienza.

In conseguenza, il ritardo nella restituzione della cosa, comportando un prolungamento del godimento di essa da parte della conduttrice, impone necessariamente che, per l'ulteriore periodo di godimento, la parte locatrice riceva un corrispettivo nella misura pattuita nel contratto (art. 1591 c.c.).

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 (v. Cass. Sez. VI-3, ordinanza n. 10926 del 7 maggio 2018).

Inoltre, "il conduttore, in mora nella restituzione della cosa locata, è tenuto, ai sensi dell'art. 1591 c.c., a dare al locatore, fino alla riconsegna, il corrispettivo convenuto inclusi quindi gli adeguamenti annuali che siano pattuiti con valida clausola di aggiornamento" (v. Cass. 891/1996).

Parte ricorrente ha assolto gli oneri di prova spettanti in giudizio mediante l'allegazione del contratto di locazione, della convalida di sfratto, delle comunicazioni di aggiornamento Istat, di talché la sig.ra [REDACTED] va condannata al pagamento del corrispettivo convenuto (così come aggiornato) per le mensilità fino al marzo 2018, come da conteggio della parte ricorrente, non contestato dalla resistente, che rimaneva contumace.



Per quel che concerne gli oneri accessori, il conduttore a cui venga richiesto il pagamento deve considerarsi automaticamente in mora alla scadenza del termine di due mesi se in tale termine non abbia chiesto l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione o di prendere visione dei documenti giustificativi non essendovi per il locatore, in mancanza della richiesta del conduttore, alcun onere di indicazione specifica delle predette spese e dei predetti criteri (v. Cass. sez. III, n. 540 del 1996; Cass. 2664 del 11.02.2004).

Nel caso di specie, l'I.N.P.S. e per esso la Romeo Gestioni S.p.A. provvedeva a rendere edotta la controparte delle spese sostenute per le singole annualità e dei relativi criteri di ripartizione millesimali, allegando alle lettere con le quali richiedeva il pagamento dei conguagli degli oneri accessori, la tabella contenente le singole spese anno per anno ed i criteri di ripartizione (all. da 11 a 18 al ricorso introduttivo); per contro la resistente non ha eccepito alcun fatto impeditivo, modificativo o estintivo idoneo a paralizzare la pretesa della ricorrente.

In conseguenza, la sig.ra ██████ va condannata al pagamento della somma di € 10.031,19 per oneri accessori di cui al conteggio sviluppato in ricorso: vanno esclusi gli oneri accessori maturati nel corso di giudizio, perché domanda nuova inammissibile.

Va esclusa, infine, la rivalutazione monetaria sulle somme così come determinate perché trattasi di debito di valuta.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate ex D.M. 55/2014: la sig.ra ██████ deve dirsi tenuta a rimborsare le spese anticipate dalla parte ricorrente per la procedura di mediazione attivata, ex D. lgs.vo n°28/2010, ai fini della procedibilità delle domande oggi in decisione e gli oneri di mediazione devono qualificarsi in termini di esborsi, ripetibili dalle parti vittoriose ex art. 91 c.p.c..

La resistente va, ancora, condannata al versamento, all'entrata del bilancio dello Stato, della somma di Euro 237,00, pari al contributo unificato della presente procedura, dal momento "ai sensi dell'art. 8, comma 5, del d.lg.vo n. 28 del 2010, nel testo modificato dall'articolo 2, comma 35-sexies del D.L. 13 agosto 2011, n. 138, va pronunciata condanna al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio nei confronti della parte costituita che, nei casi previsti dall'articolo 5 del medesimo decreto legislativo, non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo" (Trib. Termini Imprese, 09.05.12; Trib. Roma Sez. XIII 10.07.2014).

**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:

condanna la sig.ra [REDACTED] a versare all'I.N.P.S. e per esso alla Romeo Gestioni S.p.A. la somma complessiva di € 24.063,66, di cui € 14.032,47 a titolo di indennità di occupazione dell'immobile sito in Roma alla Via [REDACTED] [REDACTED] per le mensilità da dicembre 2006 a marzo 2018 e € 10.031,19 per oneri accessori come da conteggio di cui al ricorso, oltre interessi dalla domanda al saldo;

condanna la resistente a rifondere, in favore della parte ricorrente, le spese di lite che liquida in € 3.655,00 per compensi legali (anche di mediazione) e in € 297,00 per esborsi, oltre spese generali al 15%, iva e cpa come per legge;

condanna la resistente al versamento di € 237,00 all'entrata del bilancio dello Stato.

Roma, 10.10.2019

Il Giudice Onorario  
Dr.ssa Manuela Caiffa



