



**Repubblica Italiana**

In Nome del Popolo Italiano

**Tribunale Ordinario di Roma**

Sezione 6<sup>^</sup> Civile

Il Tribunale Ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del Giudice Onorario dott.ssa Manuela Sorrentino, nell'udienza del 24/09/2019, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti presenti, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c. 1 comma, la seguente

**SENTENZA**

dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, nella causa iscritta al n. 5535 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2019

tra

FALL. ██████████ rappresentato e difeso – giusta procura– dall'avv. ██████████ presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico

attore

e

████████ SRL (████████) rappresentato e difeso – giusta procura – dall'avv. ██████████ ██████████ presso il cui studio è elettivamente domiciliato in VIA ██████████ 00192 ROMA

convenuto

**FATTO E DIRITTO**

**1. fatti controversi.**

Con atto di citazione regolarmente notificato dal Fall. ██████████ srl



n.766/2017 alla convenuta [REDACTED] srl, l'attore intimava lo sfratto per morosità relativamente all'immobile ad uso abitativo sito in Roma, via [REDACTED] int. C 16 per il mancato pagamento degli oneri condominiali maturati a far data dalla sottoscrizione del contratto del 5.03.15 (debitamente registrato) sino alla data del 21.03.18, per complessive 1.855,91 euro, atteso che il canone mensile di locazione era pari ad euro 600,00.

L'intimante chiedeva altresì al tribunale, in subordine, di emettere decreto ingiuntivo ed, in caso di opposizione dell'intimato, l'ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c..

Precisava che a seguito di approvazione del bilancio consuntivo e preventivo aveva provveduto a richiedere il pagamento di tali importi alla società ma che la raccomandata era tornata indietro per compiuta giacenza ed alla pec inviata non era giungo alcun riscontro.

All'udienza di convalida si costituiva in giudizio la intimata per mezzo del proprio difensore, la quale si opponeva all'emissione della convalida e dell'ordinanza di rilascio, deducendo, in primo luogo, che i conteggi relativi agli oneri condominiali non fossero corretti, in quanto imputati ad un immobile diverso da quello effettivamente occupato identificato con interno C118 in luogo dell'effettivo C161; eccepiva inoltre di non essere mai stata convocata alle assemblee condominiali, di non avere mai ricevuto i verbali con conseguente nullità delle delibere assunte in sede in sede assembleare nel corso degli anni.

Contestava, infine, la ripartizione delle spese di riscaldamento in millesimi rispetto invece, agli effettivi consumi.

Concludeva chiedendo, in via preliminare, di dichiarare nullo l'atto di citazione e, nel merito, di rigettare le domande avverse; in via subordinata, di ordinare al Condominio la rielaborazione dei conteggi degli oneri



accessori, con vittoria delle spese di lite.

All'udienza di convalida il giudice, attesa la persistenza della morosità e la mancata prova scritta dell'opposizione, con ordinanza del 24 gennaio 2018, disponeva il rilascio dell'immobile invocato dall'intimante e mutava il rito, con termine per il deposito di memorie integrative e relativa documentazione ex art. 426 cpc.

La ricorrente, nella propria memoria integrativa, ribadiva la persistenza della morosità intimata e precisava che la resistente, oltre a non avere mai corrisposto alcun canone di locazione, in virtù della clausola contrattuale sottoscritta ( art.7), non aveva nemmeno mai corrisposto alcunché a titolo di oneri condominiali in violazione dell'art. 20 del contratto che stabiliva che tutte le spese accessorie condominiali e di utenze fossero interamente a carico del conduttore.

Sottolineava, inoltre, che la società ██████████ era fallita nel 2017 e che la stessa, proprietaria di numerose unità immobiliari, non aveva mai partecipato alle assemblee condominiali e per tale ragione non era stato possibile costituire regolarmente un'assemblea condominiale per l'approvazione dei rendiconti sino al subentro del Fallimento. Solo nel gennaio 2018 veniva approvato il rendiconto del 2016 e quello del 2017 fino ad ottobre 2017, mentre nel giugno 2018 veniva approvato il bilancio da ottobre 2017 a dicembre 2017 oltre al preventivo per l'anno 2018.

A seguito delle verifiche eseguite dal curatore fallimentare, lo stesso, rilevato che alcuna somma era mai stata corrisposta dalla resistente per oneri condominiali, le inviava sia una pec in data 28 marzo 2019, con allegati i rendiconti, che non veniva riscontrata mai riscontrata, che una raccomandata con r/r che si perfezionava per compiuta giacenza.

In ordine alla eccezione relativa alla erroneità dell'identificazione dell'immobile, con particolare riferimento ai millesimi imputati alla



resistente, la difesa della ricorrente rilevava che non vi era alcun errore, in quanto l'appartamento occupato dalla resistente era identificato con C161 come da allegato n.3 prodotti in giudizio da cui si evince l'importo intimato.

In ordine alla eccepita nullità delle delibere condominiali, infine, rilevava che le medesime non erano state impugnate nelle modalità previste dalla legge e che la società resistente aveva ricevuto la pec del 28 marzo 2018, regolarmente ricevuta e consegnata e che, pertanto, non essendo stati contestati gli importi nei 60 giorni successivi, dovevano ritenersi dovuti. Precisava altresì che la morosità era superiore a due canoni di locazione (pari ad euro 600,00 mensili ciascuno), e pertanto, ex art. 5 l.392/78, dovesse essere dichiarata la risoluzione del contratto per grave inadempimento contrattuale del conduttore.

In ordine alla contestazione relativa alla ripartizione effettuata eccepiva che la società resistente non aveva in alcun modo provato il minor consumo e/o corrisposto mai alcuna somma tale titolo.

Concludeva chiedendo il rigetto di tutte le eccezioni spiegate dalla resistente e chiedendo la risoluzione del contratto per inadempimento grave della convenuta e per l'effetto di condannarla al rilascio dell'immobile, oltre alla condanna al pagamento degli oneri condominiali intimati.

La difesa della resistente non depositava alcuna memoria integrativa.

Il giudice, alla prima udienza di merito invitava le parti ad esperire il tentativo obbligatorio di mediazione che si concludeva con esito negativo.

Il giudice, in assenza di istanze istruttorie e ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava all'odierna udienza ove veniva discussa e decisa.

#### **1. merito della lite**

La domanda dell'attore di risoluzione del contratto di locazione è



fondata e va pertanto accolta per i motivi di seguito considerati.

L'attore ha infatti provato con la documentazione prodotta in giudizio (contratto di locazione, rendiconti, pec e r/r di messa in mora del 28 marzo 2018) che le somme intimate a titolo di oneri condominiali risultano dovute dalla conduttrice ai sensi ed agli effetti dell'art. 20 del contratto di locazione, essendo pacifico che non è mai stata versata dalla resistente alcuna somma a tale titolo in favore del condominio dall'inizio della locazione.

La prova della *debenza* di tali somme si evince dal rendiconto consuntivo del 2016 e 2017 e dal preventivo 2018 per i millesimi relativi all'immobile corrispondente a quello locato indicato specificamente come interno C 161.

Si rileva inoltre che il curatore fallimentare ha regolarmente inviato alla resistente una diffida di pagamento con allegati i rendiconti, in data 28 marzo 2018 via pec, che risulta consegnata regolarmente presso la casella pec come da ricevute di accettazione consegna depositate in giudizio ( all.5 fascicolo ricorrente).

Anche la raccomandata si deve ritenere correttamente inviata e la consegna perfezionata a seguito del mancato ritiro nel termine di legge da parte del destinatario, come previsto dalle norme applicabili – D.M. 1 ottobre 2008- e secondo quanto previsto dall'art. 1335 c.c. in virtù del quale *“si presume la conoscenza degli atti ricettizi in forma scritta giunti all'indirizzo del destinatario per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo indicato dalla norma, atteso che per il mittente è sufficiente che dimostri l'avvenuto recapito della dichiarazione all'indirizzo del destinatario”* (Cass.4352/1999; Cass. Ordinanza 15834/17).

Per tutte le ragioni suddette la conduttrice era tenuta al pagamento degli oneri condominiali indicati nel rendiconto approvato dall'assemblea



condominiale versato in atti (doc. n. 4) atteso che la somma intimata (1855,91 euro) è superiore ai due canoni di locazione (600,00 mensili) come previsto dall'art. 5 della l. 392/78, per i quali la società conduttrice si è resa inadempiente, nonostante il pieno godimento dell'immobile.

E' pacifico che nei contratti ad uso abitativo l'onere probatorio nelle azioni contrattuali di adempimento, di risarcimento danni da inadempimento e di risoluzione (art. 1453 c.c.), incombe al creditore, che deve esclusivamente dimostrare il titolo e la scadenza delle obbligazioni che assume inadempite, e di allegare il fatto d'inadempimento, incombendo poi al debitore convenuto di allegare e dimostrare dei fatti impeditivi, modificativi od estintivi idonei a paralizzare la domanda di controparte (così per tutte, da ultimo Cass. n°15659.2011: *"in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento"*; conf. Cass. n°3373.2010; Cass. n°9351.2007; Cass. n°1743.2007; Cass. n°20073.2004).

Da qui, l'accoglimento della domanda di risoluzione contrattuale svolta dalla parte attrice nei confronti della ██████████ srl.

Conclusivamente va pronunciata, come in dispositivo, la risoluzione del contratto in essere tra le parti per inadempimento grave della resistente relativamente all'immobile sito in Roma via ██████████ per l'effetto si conferma l'ordinanza di rilascio dell'immobile ex art. 56 L.392/78 del 2° gennaio 2019; condanna la resistente al pagamento della



somma di euro 1855,51 a titolo di oneri condominiali oltre interessi di legge dalla domanda al saldo; la soccombenza regola le spese di lite.

### 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:

- dichiara risolto il contratto sottoscritto *inter partes* in data 5.03.15 relativamente all'immobile sito in Roma via [REDACTED] int. C 161 per inadempimento grave della [REDACTED] srl;

- per l'effetto conferma l'ordinanza di rilascio del 24 gennaio 2019;

- condanna la resistente al pagamento degli oneri condominiali intimati pari ad euro 1855,91 oltre interessi di legge dalla domanda al soddisfo;

- condanna la resistente al pagamento delle spese legali che si liquidano nella misura di euro 1700,00 per compensi ed euro 150,00 per spese vive, comprensive anche degli oneri di mediazione, oltre iva, cpa e rimborso forfettario al 15% come per legge;

Così deciso in Roma, 24/09/2019

Il giudice

*Manuela Sorrentino*

