

Tribunale Roma, Sezione 6 civile

Sentenza 4 marzo 2020, n. 5365

Integrale

Locazione ad uso abitativo - Omesso pagamento di una o più mensilità del canone locativo - Valutazione della gravità dell'inadempimento - Predeterminazione della legge

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 04.03.2020, all'esito della discussione orale ha pronunciato la seguente

SENTENZA

(ex art. 429 comma 1 c.p.c.)

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 54548 del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno 2019, avente ad oggetto "intimazione di sfratto per morosità - uso abitativo", pendente

tra

Ma.Gu. (C.F. (...)), rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente dall'avv. As.Pe. e dall'avv. Ba.Pu. presso il cui studio in Roma al Largo (...) è elettivamente domiciliata giusta procura conferita a margine dell'intimazione di sfratto per morosità introduttiva del giudizio

attrice

e

Ma.Di. (C.F. (...)) rappresentato e difeso dall'avv. Na.Pa. e presso il suo studio elettivamente domiciliato in Roma, Piazza (...), giusta procura in calce all'atto passivo di citazione

Convenuto

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 19.07.2019, la parte attrice in epigrafe ha intimato, al sig. Ma.Di., lo sfratto per morosità dall'immobile in Roma Piazza (...), int. 9, piano IV e V, scala M a motivo dell'omesso pagamento dei canoni di giugno e luglio 2019, asseritamente dovuti, dalla parte intimata, in forza del contratto di locazione, debitamente registrato, oltre che degli oneri condominiali per ulteriori Euro 2.733,63, per una morosità totale di Euro 5.133,63.

All'udienza di convalida, parte intimante dichiarava che la morosità persisteva per oneri condominiali pari a Euro 1.505,79, inferiore a due mensilità di canone, per cui veniva disposto il mutamento del rito con termine per il deposito di memorie integrative.

Si costituiva parte convenuta eccependo l'improcedibilità della domanda per mancata mediazione e chiedendo il rigetto della domanda attrice.

Con le memorie integrative, parte attrice deduceva il mancato pagamento dei canoni di locazione successivamente scaduti e chiedeva la risoluzione contrattuale per inadempimento del conduttore con condanna al rilascio ed al pagamento di somme per canoni di locazione ed oneri accessori.

Veniva espletata la procedura di mediazione, come da verbale in atti e la causa decisa alla odierna udienza con lettura del dispositivo e della contestuale motivazione.

La domanda di risoluzione per inadempimento va accolta atteso che l'attrice ha assolto agli oneri di prova che gli incombevano ex art. 2697 c.c. producendo in giudizio il contratto stipulato.

Infatti, "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" (v. Cass. n. 15659.2011; conf. Cass. n. 3373.2010; Cass. n. 9351.2007; Cass. n. 1743.2007; Cass. n. 20073.2004).

Il pagamento della morosità relativa ai canoni di locazione di giugno e luglio 2019, oltre che di parte di oneri accessori, avvenuto in corso di causa, poi, non può considerarsi estintivo della pretesa della sig.ra Gu.

Il principale obbligo scaturente dalla conclusione di un contratto di locazione per il conduttore, infatti, consiste nel pagamento del corrispettivo pattuito per il godimento della cosa locata.

L'inadempimento di tale obbligo costituisce causa di risoluzione del contratto ed il locatore può agire in giudizio per sentir dichiarare lo scioglimento del vincolo contrattuale, con conseguente condanna al rilascio dell'immobile.

Con un'importante differenza a seconda che la locazione riguardi un immobile ad uso abitativo o ad uso diverso (locazione ad uso commerciale): nel primo caso trova applicazione l'art. 5 della L. 392/78 che determina ex lege quale motivi di risoluzione il mancato pagamento del canone di locazione decorsi venti giorni dalla sua scadenza o il mancato pagamento degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone.

In materia di locazione ad uso abitativo, dunque, nel caso in cui il conduttore abbia ommesso di pagare una o più mensilità del canone locativo (ovvero oneri accessori per un importo superiore a due mensilità di canone), la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento ex art. 1455 cc, non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del Giudice, ma è predeterminata legalmente ex art. 5 e 55 della legge del 27.7.1978 n.392 (v. Cass. del 21.6.2017 n. 15348).

La legge del 27 luglio 1978 n. 392 contiene due articoli (5 e 55) che incidono sull'applicabilità dell'art. 1455 c.c.; in realtà gli artt. 5 e 55, più che determinare l'inapplicabilità dell'art. 1455 c.c., offrono un criterio (predisposto dal legislatore) relativo alla valutazione della gravità dell'inadempimento.

Difatti, in base all'art. 5 il mancato pagamento di una o rate del canone determina l'inadempimento del conduttore.

Questa valutazione legislativa (relativa alla gravità dell'inadempimento ex art. 5) potrebbe subire delle modifiche se il conduttore richiedesse il termine di grazia per il pagamento ex art. 55: è prevista la sanatoria, cioè è possibile far degradare l'inadempimento da grave a non grave se il conduttore paga in udienza (sanando la morosità).

Circa l'obbligazione del *solvere praetium locationis*, la valutazione della gravità e della importanza dell'inadempimento del conduttore in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto è ancorata dal legislatore ad un parametro (quantitativo e temporale) predefinito, che esclude ogni discrezionale considerazione ad opera del giudice, tenuto unicamente a verificare il presupposto dell'inadempimento: immune da censure si profila dunque la sentenza impugnata, nella quale, verificato l'omesso pagamento da parte del conduttore di importi dovuti (per canoni ed oneri accessori) superiori alla misura di legge (circostanza anche in questa sede non contestata) e la mancata sanatoria con le modalità del cd. termine di grazia, correttamente è stata pronunciata la risoluzione del contratto di locazione (v. Cass. Civ. 15358/2017).

In ogni caso, l'omesso versamento del canone locativo alle scadenze pattuite in contratto integra, laddove non giustificato da qualsivoglia motivo, giuridicamente apprezzabile, un fatto idoneo ad alterare l'intera economia del contratto, ovverosia l'equilibrio tra prestazione (del locatore) e controprestazione (del conduttore) costituente espressione del sinallagma contrattuale ("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" (v. Cass. n. 959.1980).

Ancora, "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 sufficiente la dimostrazione del mancato pagamento" (v. Cass. n. 15358/2017).

vautazione specifica della gravità dell'inadempimento, essendo essa imputata nella circostanza stessa del mancato pagamento (v. Cass. n. 4096/1978).

È indubbio che, nel caso di specie, il versamento dei canoni di locazione avveniva ben oltre la scadenza contrattuale del 5 di ogni mese ed anche decorsi i 20 giorni di cui all'art. 5 L. 392/78, di talché tale inadempimento costituisce motivo di risoluzione ai sensi dell'art. 1455 c.c..

Dovendo, poi, il Giudice esaminare, ai fini della gravità dell'inadempimento, giustificativa della risoluzione del contratto, il comportamento globalmente tenuto dal convenuto, si deve, altresì, considerare anche il mancato versamento dei canoni di locazione successivi all'intimazione di sfratto come dichiarato dalla difesa del ricorrente, talché "... la circostanza che l'inadempimento del conduttore, non grave al momento della domanda di risoluzione proposta dal locatore, si aggravi in corso di causa, è rilevante ai fini dell'accoglimento della stessa". (Cass. civ. Sez. III, 20/04/2015, n. 8002 e Cass. civ. Sez. III, 26/10/2012, n. 18500).

Il fatto, dunque, che il sig. Di Paolo non versasse regolarmente i canoni successivi restando moroso di ulteriori mensilità (dal settembre 2019), viene tenuto in considerazione per la gravità dell'inadempimento.

Parte convenuta, peraltro, costituitasi nella fase di merito, non giustificava il ritardato pagamento della morosità intimata per canoni di locazione e parte degli oneri condominiali; non contestava, altresì, la persistenza della morosità per canoni dal settembre 2019, limitandosi ad eccepire l'improcedibilità della domanda per mancato avvio della mediazione.

Ebbene, a tale ultimo proposito va detto che: il d.lgs. 28/2010, all'art. 5, ha introdotto, quale condizione di procedibilità per le controversie aventi ad oggetto i contratti locativi, l'esperimento di un procedimento di mediazione, prevedendo che, altresì, qualora il mancato esperimento della mediazione venga eccepito dal convenuto o rilevato dal Giudice entro la prima udienza, quest'ultimo assegna alle parti il termine di quindici giorni per l'avvio del procedimento in parola; ancora, il comma 4 lettera b) del citato articolo stabilisce che, il comma 1-bis, non si applica "nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile"; in definitiva, il termine per avviare la mediazione va assegnato alla prima udienza a seguito del mutamento del rito.

In conclusione, l'inadempimento del conduttore è grave e tale da far dichiarare risolto il contratto di locazione stipulato l'01.08.2016.

Con la pronuncia della risoluzione del contratto di locazione, va ordinato il rilascio dell'immobile per cui è causa e fissato al 14.04.2020 il termine per l'esecuzione, ex art. 56 legge n. 392/78.

Segue, poi, la condanna al pagamento dei canoni di locazione scaduti e non pagati a far data dal mese di settembre 2019, costituendo estensione della domanda di attorea già contenuta nella richiesta di emissione di decreto ingiuntivo per canoni scaduti ed a scadere.

Non va accolta, invece la domanda di condanna al pagamento degli oneri condominiali residui e pari a Euro 1.505,79, come precisato da parte attrice nelle memorie integrative, in difetto di prova di versamento da parte della locatrice.

Infatti, l'art. 9 della L. 392/78, nell'interpretazione accolta dalla giurisprudenza, pone due condizioni per permettere il recupero, da parte del proprietario degli oneri accessori: la rituale messa in mora ed il pagamento delle somme di cui si chiede il rimborso, giacché "incombe al locatore stesso, ai sensi dell'art. 2697 c.c., dare la prova dei fatti costitutivi del proprio diritto, i quali non si esauriscono nell'aver indirizzato la richiesta prevista dall'art. 9 della L. n. 392/1978, necessaria per la costituzione in mora del conduttore e per la decorrenza del bimestre ai fini della risoluzione, ma comprendono anche l'esistenza, l'ammontare ed i criteri di ripartizione del rimborso richiesto" (v. Cass. n. 8938/87; Cass. n. 24207/06).

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate ai sensi del Dm Giustizia n. 55/2014.

Il convenuto, va, poi, condannato al versamento, all'entrata del bilancio dello Stato, della somma di Euro 49,00, pari al contributo unificato della presente procedura, dal momento "ai sensi dell'art. 8, comma 5, del d.lg. 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 di primo grado indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- accoglie le domande formulate da Ma.Gu. nell'atto introduttivo della lite e per l'effetto:
- dichiara risolto, per inadempimento del conduttore Ma.Di., il contratto di locazione inerente all'immobile in Roma Piazza (...), int. 9, piano IV e V, scala M (foglio (...));

- ordina al convenuto il rilascio dell'immobile e, visto l'art. 56 L. n. 392/1978, considerate le ragioni della decisione e le condizioni delle parti in comparazione tra loro, fissa la data del 14.04.2020, per l'inizio dell'esecuzione per rilascio;
- condanna il convenuto al pagamento dei canoni di locazione (pari a Euro 1.200,00 mensili) dal settembre 2019 e fino al rilascio, oltre interessi dalle scadenze al saldo;
- condanna il convenuto, al rimborso, in favore di parte attrice, delle spese di lite, che liquida in Euro 156,00 per esborsi, Euro 1.700,00 per compensi professionali, oltre spese generali al 15%, iva e cpa;
- condanna, infine, il convenuto al pagamento di Euro 49,00 in favore dell'entrata del bilancio dello Stato.

Così deciso in Roma il 4 marzo 2020.

Depositata in Cancelleria il 4 marzo 2020.