



TRIBUNALE ORDINARIO PALERMO
Seconda Sezione Civile

R.G. n°10010/2020

VERBALE D'UDIENZA
del 18/01/2021
nella causa promossa da

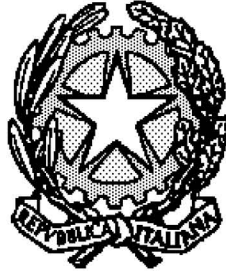
Contro

Il Giudice, dott. Francesco Paolo Torrasi,

- rilevato che per l'udienza del 18/01/2021, sostituita dal deposito delle note scritte ai sensi della legislazione emergenziale in vigore, le parti hanno depositato le rispettive note autorizzate, nelle quali hanno discusso la causa e rassegnato le proprie conclusioni;

Il Giudice

dichiara chiusa la discussione e decide la causa come da provvedimento che segue.



Repubblica Italiana

In Nome del Popolo Italiano
TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

Sezione Seconda Civile

Il Tribunale di Palermo in persona del giudice **Dott. Francesco Paolo Torrasi**, all'udienza del 17 gennaio 2021, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

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

nella causa civile di primo grado iscritta al n°10010 del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno 2020, avente ad oggetto "intimazione di sfratto per morosità (art. 658 c.p.c.) - uso abitativo", pendente

tra

elettivamente domiciliato in Palermo,

, presso lo studio dell'Avv.to _____ che lo rappresenta e difende per procura acclusa all'atto introduttivo del giudizio,

ricorrente

e

elettivamente domiciliato in Palermo, piazza

presso lo studio dell'Avv.to _____ che lo rappresenta e difende per procura separata e congiunta alla comparsa di costituzione nella fase di convalida,

resistente

CONCLUSIONI: come da note scritte depositate l'8.1.2021.

Motivi della decisione

I. Fatti controversi.

I.1. Con atto di citazione ritualmente notificato, il sig. _____ –
premettendo di essere proprietario di un appartamento sito in Palermo, via _____
piano primo, identificato al Catasto del Comune di Palermo al fg. 140
particella 60 sub. 2, e di averlo concesso in locazione transitoria (per uso abitativo e per

il canone mensile di euro 390,00) al sig. _____, giusto contratto stipulato il 10.12.2019, regolarmente registrato – ha esposto che il conduttore si è reso inadempiente nel pagamento dei canoni relativi alle mensilità di aprile, maggio, giugno e luglio 2020, accumulando una morosità complessiva di euro 1.560,00.

Su queste premesse, ha chiesto la convalida dello sfratto, con condanna del convenuto al rilascio immediato dell'immobile ed al pagamento dei canoni (e delle spese accessorie *ex art. 6 del contratto*) scaduti ed a scadere sino alla data di rilascio. Col favore delle spese di lite, da distrarsi in favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

I.2. Costitutosi in giudizio il 17.8.2020, il sig. _____ ha contestato l'ammontare della morosità intimata, precisando come il rateo di aprile 2020 fosse stato corrisposto dal conduttore il 23.5.2020, ossia ben prima della notifica dello sfratto (13.7.2020), data, quest'ultima, entro la quale la morosità di luglio 2020 non era ancora maturata. Ha aggiunto che verso la fine di maggio 2020 le parti ebbero a concordare un patto in deroga al contratto, convenendo che al conduttore sarebbe stata concessa la facoltà di posticipare il pagamento dei ratei scaduti nei mesi di maggio-luglio 2020. Ha richiamato, a sostegno della non imputabilità dell'inadempimento contestatogli, l'art. 91 del D.L. 17 marzo 2020 n. 18 (cd. Decreto Cura Italia). Infine, in via riconvenzionale, ha chiesto di *'[...] - accertare che il rapporto locativo per cui è causa ha avuto inizio in data 15 novembre 2011, ma che il contratto che lo avrebbe regolato ab origine è nullo, ove non già inesistente; - accertare che il Sig. _____ ha indebitamente versato, in ragione del contratto nullo, in favore del Sig. _____ a decorrere dal 15 novembre 2011 e sino al 10 dicembre 2019 l'ammontare complessivo di € 46.560,00 e conseguentemente - condannare il Sig. _____ a restituire ex art. 2033 c.c. al convenuto l'intero importo versato indebitamente ovvero la maggiore o minor somma che dovesse essere accertata all'esito del giudizio ovvero ancora quella che dovesse venire ritenuta giusta secondo equità, gravandolo di rivalutazione ed interessi al saggio determinato dall'art. 1284, IV comma, c.c.; - compensare i maggiori crediti del convenuto, così come determinati in accoglimento della domanda riconvenzionale, con quelli che risultassero eventualmente spettanti all'attore [...]*'.

I.3. Negata l'ordinanza *ex art. 665 c.p.c.* e disposto il mutamento del rito, le parti sono state invitate a instaurare la procedura di mediazione prevista dalla legge. Fallito il tentativo di risoluzione stragiudiziale, solo parte intimante ha depositato memoria integrativa, nella quale ha contestato le deduzioni avversarie ed insistito nelle domande svolte in citazione e nel rigetto della domanda riconvenzionale articolata dal conduttore, chiedendo a titolo di *reconventio reconventionis* di accertare il suo diritto *'[...] di*

ritenere gli importi a titolo di canone di locazione percepiti nel corso dell'esecuzione dei contratti di locazione stipulati con il conduttore [...]..

Il Tribunale, ritenuta la causa matura per la decisione, l'ha differita all'odierna udienza di discussione, ove l'ha assunta in decisione sulle conclusioni delle parti, come da verbale in atti.

2. Profili preliminari/pregiudiziali.

Preliminarmente, va disattesa l'eccezione (dell'attore) di inammissibilità della domanda riconvenzionale avanzata dal convenuto (eccezione fondata su di un'asserita mancata connessione con il titolo oggetto del giudizio).

Si ricorderà, infatti, che per pacifica opinione giurisprudenziale la relazione tra domanda principale e domanda riconvenzionale, ai fini dell'ammissibilità di quest'ultima, non va intesa in senso restrittivo, nel senso che entrambe debbano dipendere da un unico ed identico titolo, essendo sufficiente che fra le contrapposte pretese sia ravvisabile un collegamento obiettivo, tale da rendere consigliabile ed opportuna la celebrazione del *simultaneus processus*, a fini di economia processuale ed in applicazione del principio del giusto processo di cui all'art. III, 1° co., Cost. (cfr. Cass. n°1752.2018; v. anche Cass. n°9656.1999: *"La relazione di dipendenza della domanda riconvenzionale "dal titolo dedotto in giudizio dall'attore o da quello che già appartiene alla causa come mezzo di eccezione", comportante, ai sensi dell'art. 36 c.p.c. - purchè la riconvenzionale non ecceda la competenza per materia o valore del giudice adito - la trattazione simultanea delle cause, deve essere intesa, non già come identità della "causa petendi" (richiedendo, appunto, la norma un rapporto di mera dipendenza), ma come comunanza della situazione o del rapporto giuridico dal quale traggono fondamento le contrapposte pretese delle parti, ovvero come comunanza della situazione o del rapporto giuridico sul quale si fonda la riconvenzionale, con quello posto a base di una eccezione, sì da delinearsi una connessione oggettiva qualificata della domanda riconvenzionale con l'azione o con l'eccezione proposta"*).

Nel caso in esame, sussiste più di una ragione a sostegno dell'esistenza di un simile collegamento.

In primis, le domande reciprocamente svolte dalle parti, pur fondate su titoli tecnicamente distinti, traggono origine dal medesimo rapporto sostanziale, veicolando pretese scaturenti da una relazione di locazione (verbale e scritta) che avvince le parti dal 2011; in secondo luogo, il convenuto ha svolto una domanda di compensazione tra il suo (vantato) credito da restituzione e il controcredito da inadempimento

eventualmente riconosciuto in favore dell'attore.

Di talché, va rigettata l'eccezione preliminare da costui formulata a mente dell'art. 36 c.p.c., con conseguente necessità di scrutinare anche il merito della domanda riconvenzionale.

3. Merito della lite.

3.1. Sulle domande principali dell'attore.

La domanda di risoluzione del contratto per morosità proposta da
ai danni di – effetto cui ambisce, in ultima analisi, ogni
intimazione di sfratto – appare fondata, e deve pertanto trovare accoglimento per le
ragioni di seguito illustrate.

Come si è già detto, l'attore ha agito per ottenere la risoluzione del contratto di locazione (transitorio e abitativo) stipulato col convenuto, cui ha addebitato di non avere pagato i ratei locatizi dal mese di aprile 2020 a tutt'oggi, per un importo pari (alla data di citazione) ad € 1.560,00.

A sostegno della domanda, il ha depositato il contratto di locazione costituente il titolo posto a fondamento del suo vanto (doc. I fasc. fase sommaria), regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ed ha allegato l'inadempimento del conduttore.

Costui ha sin da subito contestato l'entità della morosità, documentando (doc. 3 al suo fascicolo) la corresponsione della mensilità di aprile 2020 (come riconosciuto dallo stesso attore), e aggiungendo di abitare l'immobile locato dal novembre del 2011 in forza di distinti contratti di natura transitoria succedutisi via via nel tempo, specificando altresì di avere avuto concessa, per accordo verbale con il locatore, la possibilità di posticipare il pagamento dei canoni scaduti durante i mesi di maggio, giugno e luglio 2020.

Ora, è noto che, nelle azioni contrattuali di adempimento, risarcimento danni da inadempimento e di risoluzione (art. 1453 c.c.), **incombe all'attore esclusivamente di dimostrare il titolo e la scadenza delle obbligazioni che assume inadempite, e di allegare il fatto d'inadempimento, incumbendo poi al debitore convenuto di allegare e dimostrare la sussistenza di fatti impeditivi, modificativi od estintivi tali da 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. Sezioni Unite n°13533.2001).

In applicazione del superiore principio, l'attore ha soddisfatto l'onere probatorio su di lui gravante, producendo in giudizio, come già detto, il contratto di locazione concluso con il conduttore il 10.12.2019 (ove si prevedeva il versamento anticipato di un corrispettivo mensile di € 390,00), ed allegando l'inadempimento di quest'ultimo.

Dal canto suo, il conduttore non ha provato di avere corrisposto i canoni intimati (tranne quello di aprile 2020), sicché l'inadempimento addebitatogli configura un fatto pacifico, anche in rapporto al canone di luglio 2020, visto che all'epoca della citazione lo stesso era esigibile in virtù dell'art. 3 del contratto *inter partes*, che contempla l'obbligo per il conduttore di corrispondere i ratei anticipatamente rispetto alla mensilità in scadenza (e non oltre il quindicesimo giorno del mese), di modo che il canone di luglio (che doveva essere pagato entro il 15 giugno) era scaduto al momento della notifica dello sfratto (perfezionatasi per l'intimato il 13.7.2020).

Con riguardo, poi, al presunto incontro verbale tra le parti avvenuto sul finire del mese di maggio 2020, e in base al quale al conduttore sarebbe stato consentito di posticipare il pagamento dei canoni di locazione scaduti nei mesi di maggio-luglio 2020, di esso non v'è alcuna prova in giudizio, come avrebbe dovuto essere (art. 2722-2723 c.c.), tanto più che di fronte alla ferma contestazione della controparte.

Tutto questo induce evidentemente ad accogliere la domanda di risoluzione avanzata dall'attore, con la conseguenza che il contratto *inter partes* stipulato va dichiarato risolto per fatto e colpa del convenuto, il quale va necessariamente condannato al rilascio dell'immobile in oggetto ed al pagamento dei canoni in mora alla data della citazione, oltre ai canoni a scadere sino al rilascio ed agli interessi al tasso legale dalle singole scadenze al saldo effettivo.

La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, infatti, considerata legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo in tal caso un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti.

Da ciò consegue che laddove il conduttore abbia continuato a ricevere la prestazione del locatore, come nel caso che ci occupa, dove non risulta che il convenuto

sia stato pregiudicato nell'uso della cosa, egli non può sospendere l'intera sua prestazione, perché in questo caso mancherebbe la proporzionalità tra i due inadempimenti.

Né porta vantaggio richiamare l'art. 91 del Decreto Cura Italia, visto che l'emergenza sanitaria non ha influito sulla possibilità, per i conduttori di immobili a destinazione abitativa, di godere dei locali locati e di utilizzarli come privata dimora, sicché, non avendo la situazione emergenziale pregiudicato il funzionamento del sinallagma sotteso ai contratti di locazione ad uso abitativo, non si vede perché, a fronte di una prestazione goduta, l'interruzione del pagamento dei canoni non debba costituire un inadempimento imputabile, coerentemente con quanto si sostiene in altre ipotesi, anch'esse ricorrenti, ove si replica un'analogica dinamica, come nel caso dell'inadempimento conseguente alla perdita del posto di lavoro del conduttore di immobile ad uso abitativo, eccettuati, naturalmente, i rimedi caducatori (per es., la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta) o speciali in favore del conduttore, nel caso di specie non reclamati.

Pacifica, infine, la gravità ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c. dell'inadempimento perpetrato dal conduttore, posto che il mancato pagamento dei canoni è persistito per svariate mensilità (da maggio 2020 ad oggi, come chiarito in atti), protraendosi, perciò, oltre il termine di 20 gg. dalle relative scadenze, in difformità di quanto prescrive l'art. 5 della L. n°392/1978 [*Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile*]: per le locazioni abitative, invero, la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente (proprio ai sensi dell'art. 5 L. 1978 n°392), salva la prova, gravante sul debitore, della non imputabilità dell'inadempimento, prova che per le ragioni spiegate non è stata qui fornita.

A tanto va aggiunto che, secondo un'accreditata linea di pensiero, ben può essere valutata, ai fini della domanda svolta ex artt. 1453 e 1455 c.c., anche la condotta tenuta dalla parte conduttrice in costanza di lite, ovvero sia il fatto che quest'ultima abbia protratto il suo inadempimento successivamente all'introduzione del giudizio e sino alla data della pronuncia conclusiva (v., ad es., sul tema, Cass. n°8076/2002, secondo cui: *"In tema di contratto di locazione, ai fini dell'emissione della richiesta pronunzia costitutiva di*

risoluzione del contratto per morosità del conduttore, il giudice deve valutare la gravità dell'inadempimento di quest'ultimo anche alla stregua del suo comportamento successivo alla proposizione della domanda, giacché in tal caso, come in tutti quelli di contratto di durata in cui la parte che abbia domandato la risoluzione non è posta in condizione di sospendere a sua volta l'adempimento della propria obbligazione, non è neppure ipotizzabile, diversamente dalle ipotesi ricadenti nell'ambito di applicazione della regola generale posta dall'art. 1453 cod. civ. (secondo cui la proposizione della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento comporta la cristallizzazione, fino alla pronunzia giudiziale definitiva, delle posizioni delle parti contraenti, nel senso che come è vietato al convenuto di eseguire la sua prestazione così non è consentito all'attore di pretenderla), il venir meno dell'interesse del locatore all'adempimento da parte del conduttore inadempiente, il quale, senza che il locatore possa impedirlo, continua nel godimento della cosa locata consegnatagli dal locatore ed è tenuto, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., a dare al locatore il corrispettivo convenuto (salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno fino alla riconsegna"; conf. Cass. n°2014.20551).

3.2. Sulla domanda riconvenzionale del convenuto.

Nella comparsa di costituzione depositata nella fase sommaria, parte convenuta ha esposto che dal novembre 2011 sino alla stipula del contratto del 2019, il sig. ha ininterrottamente e stabilmente abitato, insieme alla sua famiglia, l'appartamento di proprietà dell'attore, continuando a versare un corrispettivo di € 480,00 al mese, per un totale di 97 mensilità. L'intimato ha prodotto il primo contratto intercorso tra le parti, stipulato il 15.II.2011, deducendone la nullità per omessa registrazione, e ha precisato che per gli anni successivi le parti omisero di addivenire ad un accordo scritto, limitandosi a rinnovare verbalmente il rapporto di locazione, anno per anno sino alla stipula formale del 2019. Su tali premesse ha, perciò, fondato la domanda riconvenzionale in argomento, tesa alla restituzione del complessivo importo di € 46.560,00, pari al totale dei ratei corrisposti senza causa.

L'attore non ha negato la sussistenza di questo longevo rapporto in fatto, limitandosi a contestare che il conduttore abbia effettivamente corrisposto tutte le 97 mensilità di cui questi si ritiene oggi creditore.

Ciò posto, non vi sono dubbi sulla sanzione che colpisce il contratto di locazione del 15.II.2011, dacché assistito dalla forma scritta ma privo della registrazione, essendo fuori discussione che l'omessa registrazione del contratto a termini dell'art. 1 comma 346 L n°311/2004 produca la nullità radicale (od inefficacia) del negozio. Pari invalidità

investe, inevitabilmente, i successivi contratti (peraltro non registrati) che le parti avrebbero stipulato di anno in anno verbalmente, posto che a quelle date era già in vigore la legge n°431.1998, il cui art. 1, comma 4 testualmente recita: "***a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta***".

La giurisprudenza, anche di merito, ha uniformemente inteso tale disposizione quale idonea ad introdurre nell'ordinamento, per i contratti di locazione abitativa, un onere di forma scritta *ad substantiam*, e cioè a pena d'invalidità del negozio, in precedenza non previsto (v. sul punto, ad es., Corte d'Appello di Roma n°1424.2010, in *Il Civilista* 2010, II, 15: "il contratto di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, privo dell'imprescindibile forma scritta prevista "ad essentiam" dall'art. 1, comma 4 l. n. 431 del 1998, è affetto da nullità assoluta; infatti, benché la forma non sia espressamente prevista "sotto pena di nullità", secondo la formula rinvenibile nell'art. 1325 n. 4 c.c., la prescrizione del citato art. 1, comma 4 ("per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta") è da assimilare alla previsione di una forma "ad substantiam"; cfr., altresì, Cass. SS.UU. n°18214.2015: 'Il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato senza la forma scritta ex art. 1, comma 4, della l. n. 431 del 1998 è affetto da nullità assoluta, rilevabile da entrambe le parti e d'ufficio, attesa la "ratio" pubblicistica del contrasto all'evasione fiscale; fa eccezione l'ipotesi prevista dal successivo art. 13, comma 5, in cui la forma verbale sia stata abusivamente imposta dal locatore, nel qual caso il contratto è affetto da nullità relativa di protezione, denunciabile dal solo conduttore').

Senonché, assodata pure la nullità dei titoli in virtù dei quali l'attore e il convenuto si sono scambiati le prestazioni a partire dal 2011, si impone comunque il rigetto della domanda di ripetizione avanzata dal conduttore.

L'attore ha, infatti, contestato che il convenuto abbia effettivamente corrisposto le mensilità oggetto della domanda di indebito (cfr. pag. 11 della memoria integrativa: "[...] Ed in effetti, i pagamenti dei canoni di locazione da parte del sig. [redacted] sono stati sempre saltuari, tardivi e, comunque, parziali e, pertanto, la sua affermazione circa il complessivo versamento di un importo pari ad € 46.560,00 per n. 97 mensilità è puramente labiale ed assolutamente sformita di prova [...]).

A fronte di questa contestazione, il sig. [redacted] si è astenuto dal provare la quantificazione da lui prospettata, omettendo di dare prova degli esborsi e di produrre le quietanze dei relativi pagamenti, e trascurando pure di addurre mezzi di prova allo

scopo.

Restando indimostrato l'aspetto connesso al *quantum* delle somme indebitamente corrisposte, non v'è modo di dar corso alla domanda di ripetizione, tenuto vieppiù conto che la giurisprudenza della Cassazione, con soluzione giuridicamente discutibile ma autenticamente equitativa, ha di recente ribadito che *'Qualora un contratto di locazione sia dichiarato nullo, pur conseguendo in linea di principio a detta dichiarazione il diritto per ciascuna delle parti di ripetere la prestazione effettuata, tuttavia la parte che abbia usufruito del godimento dell'immobile non può pretendere la restituzione di quanto versato a titolo di corrispettivo per tale godimento, in quanto ciò importerebbe un inammissibile arricchimento senza causa in danno del locatore'* (Cass. n°3971.2019; nello stesso senso, v. Cass. n°4849.1991).

Assorbito l'esame della *reconventio reconventionis* tempestivamente promossa dall'attore.

4. Spese di lite.

La soccombenza del convenuto regola le spese di lite (da liquidare ai sensi delle tabelle accluse al D.M. 55/2014, parametri minimi per attività di studio, introduttiva e decisionale, vevoli per lo scaglione sino ad euro 52.000,00).

Per Questi Motivi

il Tribunale di Palermo, definitivamente pronunziando nella causa civile di primo grado, indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- accoglie per quanto di ragione la domanda proposta da _____ ai danni di _____ e per l'effetto:

- dichiara risolto, per grave inadempimento del conduttore, il contratto di locazione stipulato tra le parti in causa e regolarmente registrato;

- condanna il sig. _____ al rilascio in favore di parte attrice dell'immobile descritto in atti, sito in Palermo, _____ libero e vuoto da persone e cose, fatte salve le sospensioni eventualmente disposte dalla normativa emergenziale;

- condanna il convenuto al pagamento, in favore dell'attore, della somma di **euro 1.170,00** a titolo di canoni di locazione insoluti per le mensilità di maggio, giugno e luglio 2020, oltre ai canoni maturati e maturandi sino al rilascio dell'immobile ed agli interessi legali su ogni singola mensilità dalle rispettive scadenze al saldo;

- condanna _____ rifondere in favore di _____ le spese di lite, che liquida in euro 81,40 (C.U. + BOLLO+ spese notifica) per esborsi ed euro

2.500,00 per compensi di procuratore liquidati ex DM n°55/2014, oltre IVA e CPA come per legge, da distrarsi in favore del procuratore dichiaratosi antistatario;

Palermo, lì 18 gennaio 2021.

Il Giudice
dott. Francesco Paolo Torrasi