

GIURISPRUDENZA

Data udienza 30 marzo 2021

Integrale

Locazioni - Sfratto morosità - Purgazione mora - Pendenza contraddittorio - Gravità inadempimento - Inidoneità sanatoria

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE SESTA CIVILE

In persona della Dott.ssa Manuela Scoppetta, in funzione di giudice monocratico, nella causa iscritta al n. 4268 dell'anno 2019 e vertente

TRA

(…), parte elettivamente domiciliata in Roma, via (...), presso lo studio dell'Avv. BA.VE., che la rappresenta e difende come da procura in atti

ATTORE

E

(…), parte elettivamente domiciliata in Roma, via (...), presso lo studio dell'Avv. AN.FR., che la rappresenta e difende come da procura in atti

CONVENUTO

OGGETTO: intimazione di sfratto per morosità

pronuncia la seguente

SENTENZA

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con contratto del 01 gennaio 2011, registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate, i signori (...) e (...) locarono al signor (...) la porzione immobiliare destinata ad uso non abitativo sita in R., viale degli (...), contraddistinta in NCEU al Foglio (...), Part. (...), Sub. (...), cat. (...), a fronte della corresponsione di un canone annuo di locazione di 10.800,00 Euro, da versare in dodici rate mensili anticipate di 900,00 Euro entro il quinto giorno lavorativo di ogni mese e da rivalutare annualmente in ragione del 75% dell'indice ISTAT;

alla morte del conduttore (...), successe nel contratto il figlio (...) ex art. 37 L. 27 luglio 1978, n. 392; con "Scrittura di integrazione di contratto di locazione per la riduzione del canone" del 02 gennaio 2015, regolarmente registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 Trastevere, la locatrice (...) e il conduttore (...) pattuirono la riduzione del canone annuo di locazione dagli originari 10.800,00 Euro a 6.000,00 Euro "a decorrere dalla data del 01.01.2015 sino alla data del 31.12.2015". Dal 1 gennaio 2015 in poi - e dunque anche per gli anni 2016, 2017 e fino al mese di ottobre 2018 - lo S. corrispose alla F., a titolo di canone di locazione, sempre e soltanto rate mensili di 500,00 Euro, senza alcun adeguamento ISTAT. Con atto a rogito Notaio (...) del (...), Rep. (...), Racc. (...), (...) acquistò da (...), (...), (...) (...) e (...) la piena proprietà della porzione immobiliare destinata ad uso non abitativo sita in (...), viale degli (...); tale compravendita non contiene alcuna cessione del credito da parte della dante causa. Successivamente con atto di intimazione di sfratto per morosità notificato al conduttore nel mese di dicembre 2018 parte intimante, a sostegno della domanda di risoluzione contrattuale per inadempimento, adduce il mancato pagamento dei canoni di locazione nei termini concordati.

Alla udienza per la convalida il Giudice, a fronte dell'opposizione formulata da parte convenuta, "atteso che per i mesi di novembre, dicembre e gennaio il conduttore non ha corrisposto alcuna somma a titolo di canone, neppur nella misura ridotta" ordinava il rilascio dell'immobile locato, entro e non oltre il 28 febbraio 2019, disponendo, contestualmente, il mutamento del rito, fissando all'uopo l'udienza del 7 maggio 2019 h.11,00.

In data 28 febbraio 2019 il sig. (...) rilasciava l'immobile locato come da specifico verbale di riconsegna che è stato allegato agli atti di causa.

Successivamente, in data 18 marzo 2018, (...) corrispondeva nella misura ridotta di Euro 500,00 anche le tre mensilità, di novembre, dicembre e gennaio che il Giudice aveva indicato come non corrisposte.

Parte attrice, in ossequio alla normativa allora vigente sull'obbligo di esperire il procedimento della media-conciliazione presso i competenti organismi, deposita agli atti di causa il verbale comprovante l'esito negativo del detto tentativo.

La causa, esaurientemente istruita senza l'ulteriore ammissione dei mezzi istruttori, è stata discussa e decisa all'odierna udienza.

L'applicazione dei principi generali porta ad affermare che l'acquisto di un immobile gravato da un contratto di locazione, opera una successione ex lege in favore dell'acquirente nel contratto di locazione stesso, facendolo subentrare nella posizione giuridica di locatore.

A seguito dunque dell'acquisto fatto dalla Sig.ra (...), la stessa è subentrata in tutti i diritti precedentemente appartenenti alla sua dante causa sig.ra (...).

Stante la norma dettata dall' art. 1599 c.c. - secondo cui "il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa" - e posto che l'accordo di determinazione del corrispettivo costituisce elemento costitutivo essenziale del contratto di locazione (art. 1571 c.c.), è evidente che alla Sig.ra (...) potrà essere validamente opposto qualunque patto con il quale le originarie parti contrattuali abbiano ridotto l'ammontare del canone annuo, solo se questo abbia data certa ex art. 2704 c.c. anteriore all'acquisto del 05 novembre 2018.

È allora senz'altro opponibile alla (...) - in quanto regolarmente registrato - soltanto il patto di riduzione del canone del 02 gennaio 2015, efficace fino al 31 dicembre 2015.

Viceversa, alla stessa non è opponibile il successivo patto di riduzione del canone datato 20 marzo 2018, perché registrato solo il 21 gennaio 2019 e cioè ben due mesi e mezzo dopo l'acquisto della (...) del 05 novembre 2018 e appena il giorno precedente quello dell'udienza di convalida dello sfratto per morosità.

Se pertanto La (...) è quindi pienamente legittimata ad agire nei confronti dello (...) per conseguire l'adempimento di ogni obbligazione nascente dal contratto di locazione registrato dal momento in cui la stessa è divenuta proprietaria, il tentativo di ottenere il pagamento delle differenze di canone che lo stesso (...) doveva alla sig.ra (...) costituirebbe per l'attrice un arricchimento indebito.

Infatti l'obbligazione del (nuovo proprietario) locatore, si sostanzia nel consentire il pieno godimento del bene immobile oggetto del contratto di locazione.

Tale diritto è sorto in capo alla attrice solamente a seguito dell'acquisto da questa fatto dell'immobile locato.

Il diritto a percepire il canone, che si configura come la controprestazione dell'obbligazione del locatore di mettere a disposizione del conduttore dell'immobile, sorge dal momento in cui l'effetto traslativo del diritto di proprietà rende la nuova acquirente nel contempo proprietaria e locatrice dell'immobile. Fino ad un attimo prima la sua dante causa Sig.ra (...), in qualità di proprietaria e locatrice, è e rimane libera di pretendere o meno la corresponsione del canone.

La sig.ra (...) vorrebbe in sostanza sostituirsi alla precedente locatrice per chiedere le somme dei canoni ad essa spettanti.

Ma a che titolo i canoni di locazione si percepiscono se non in ragione dell'assolvimento dell'obbligazione di cedere al conduttore il possesso e la materiale disponibilità dell'immobile? E fin quando non si diviene proprietari non si può cedere ciò che non ci appartiene, perché si è carenti della legittimazione attiva che sottende alla domanda.

In ordine alla circostanza dedotta da parte convenuta che il contratto di locazione sia cessato a seguito del recesso inoltrato dal conduttore, con mail del 3.12.2019, si evidenzia quanto segue. L'art. 9 del contratto di locazione stabilisce che il conduttore può recedere senza necessità di fornire giustificazioni dal contratto, dandone preavviso almeno sei mesi prima. Ciò significa che, a tutto voler concedere, con il preavviso inviato con mail del 3.12.2018, il conduttore è comunque tenuto a corrispondere il canone fino al 3.06.2019, salvo che non rilasci prima l'immobile. Effettivamente l'immobile è stato rilasciato in data 28.02.2019, ma la corresponsione del canone, seppur nella ridotta misura ritenuta dal conduttore e pari ad Euro 500,00 mensili, è avvenuta solamente successivamente all'instaurazione dello sfratto per morosità, il 18.03.2019. Tale circostanza rende il conduttore comunque inadempiente, sia che la risoluzione del contratto si consideri effettuata per il recesso del medesimo, sia che venga invocata con l'intimazione di sfratto per morosità. La circostanza evidenziata da parte convenuta che la sig.ra (...), a seguito del recesso, richiedeva al conduttore solamente il pagamento delle sei mensilità dovute, non avendole questi comunque corrisposte, non lo rende meno inadempiente, perciò non si comprende la richiesta rivolta al giudice da parte convenuta di accertare l'intervenuto scioglimento del contratto per effetto del recesso del conduttore, se non per il fatto che forse, se il conduttore avesse correttamente corrisposto i canoni per le sei mensilità dovute, il locatore avrebbe magari non intrapreso la procedura di sfratto. Ma ciò non rileva in questa circostanza stante l'inadempimento comunque posto in essere dal conduttore. In relazione all'eccezione svolta in via preliminare in ordine alla improcedibilità della domanda per mancato esperimento della procedura di mediazione, si ribadisce quanto già evidenziato alla parte in udienza e cioè che tale obbligo è specificamente escluso dall'art. 5 del D.Lgs. n. 280 del 2000 per la fase sommaria del giudizio, mentre interviene al momento della celebrazione della prima udienza di merito, che è quella fissata dal giudice a seguito del mutamento del rito da sommario ad ordinario locatizio. Incombenza che è stata comunque assolta.

Con le limitazioni sopra descritte ed evidenziate, la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della parte conduttrice è fondata e merita accoglimento. Parte attrice infatti, attraverso la produzione del contratto di locazione regolarmente registrato, dal quale risulta l'obbligazione del convenuto di corrispondere il canone nei termini espressi nell'atto introduttivo del giudizio, ha dato prova del fatto costitutivo della pretesa azionata. Il pagamento delle morosità intimata dopo l'introduzione del contraddittorio, qualora avvenga, non costituisce sanatoria, oltre che della morosità intimata, anche della vicenda giuridica relativa alla pretesa di inadempimento, operando in questo caso il principio generale previsto dal terzo comma dell'art. 1453 c.c., il quale esclude che il debitore possa adempiere la propria obbligazione successivamente all'introduzione della domanda di risoluzione contrattuale. La purgazione della mora infatti, successiva alla domanda di risoluzione contenuta nell'intimazione di sfratto non è ostativa, ai sensi del citato articolo 1453 c.c., all'accertamento della gravità del pregresso inadempimento di parte intimata nell'ambito del giudizio ordinario che a tal fine prosegue dopo il pagamento dei canoni scaduti (Cass. 7/3/2001 n. 3341). Di conseguenza il pagamento in corso di causa, ove avvenga, dei canoni di locazione e degli altri importi scaduti, non esclude la valutazione della gravità dell'inadempimento del conduttore dedotta con l'intimazione di sfratto, in modo particolare ove l'inadempimento in esame sia stato preceduto da altri prolungati, reiterati e ravvicinati ritardi nel pagamento del canone medesimo. (Cass. Civ., III Sez. n. 8550/1999). La valutazione dell'importanza dell'inadempimento nel contratto di locazione, la cui natura giuridica lo pone nell'ambito dei contratti sinallagmatici, va affermata anche in relazione all'esecuzione del contratto secondo buona fede, ai sensi dell'art. 1375 c.c., che impone di evitare il pregiudizio dell'interesse della controparte alla corretta esecuzione dell'accordo ed al conseguimento della relativa prestazione (Cass. Civ. Sez. III, n. 19879/2011). Pertanto la gravità dell'inadempimento di una delle parti contraenti non va commisurata solamente all'entità del danno, che potrebbe anche non sussistere, ma alla rilevanza della violazione del contratto con riferimento alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura ed alla finalità del rapporto, nonché al concreto interesse dell'altra parte all'esatta e tempestiva prestazione. Le omissioni poste in essere dal conduttore hanno penalizzato il locatore sotto l'aspetto economico del dedotto inadempimento ed hanno evidenziato come il comportamento posto in essere dal medesimo, in relazione all'interesse concreto del locatore al puntuale pagamento dei canoni, abbia inciso in modo decisivo sull'economia complessiva del rapporto, tanto da determinare uno squilibrio nel sinallagma funzionale (Cass. Civ. Sez. III, n. 15363/2010). L'inadempimento del conduttore configura infatti una rilevante alterazione del sinallagma contrattuale, tale da determinare la risoluzione del contratto ex art. 1455 c.c., in conformità al consolidato orientamento della giurisprudenza secondo cui "in tema di risoluzione per inadempimento, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c., della non scarsa importanza dell'inadempimento deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in materia di locazioni, quella del pagamento del canone" (Cass. 1/10/2004 n. 19652). Il pagamento del canone costituisce infatti la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, al quale non è consentito astenersi dal pagamento del corrispettivo e neppure ritardarne la corresponsione e ciò perché la sospensione totale o parziale dell'adempimento di detta obbligazione, così come il ritardo dello stesso, legittima l'applicazione dell'art. 1460 c.c. solamente quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte che come noto, si sostanzia nel consentire il pieno godimento del bene immobile oggetto del contratto di locazione. Nel caso di specie non vi è contestazione in merito alla circostanza che la parte conduttrice abbia continuato a godere dell'immobile mantenendolo nella propria piena disponibilità, tanto da indurre parte attrice a domandare il rilascio in corso di causa.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, dichiara risolto per inadempimento del conduttore il contratto di locazione tra le parti, avente ad oggetto l'immobile ad uso commerciale sito in (...), via degli (...), per il quale deve dichiararsi cessata la materia del contendere in ordine al rilascio, essendo lo stesso stato riconsegnato nel febbraio 2019 alla locatrice;

dichiara la carenza di legittimazione attiva di parte attrice in ordine alla richiesta di liquidazione in proprio favore dei canoni maturati antecedentemente al mese di novembre 2018, momento in cui la stessa con atto notarile, ha acquistato la proprietà dell'immobile locato subentrando altresì nella posizione giuridica di locatrice del contratto vigente con parte convenuta; condanna parte convenuta al pagamento in favore di parte attrice, della differenza del canone di Euro 900,00 mensili corrisposto nella minor misura di Euro 500,00, per le mensilità da novembre 2018 a febbraio 2019;

dichiara compensate le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Roma il 30 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria il 30 marzo 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 30 marzo 2021

Massima redazionale

Locazioni - Sfratto morosità - Purgazione mora - Pendenza contraddittorio - Gravità inadempimento - Inidoneità sanatoria

In tema di sfratto per morosità, il pagamento in corso di causa, ove avvenga, dei canoni di locazione e degli altri importi scaduti, non esclude la valutazione della gravità dell'inadempimento del conduttore dedotta con l'intimazione di sfratto, in modo particolare ove l'inadempimento in esame sia stato preceduto da altri prolungati, reiterati e ravvicinati ritardi nel pagamento del canone medesimo.