

1

REPUBBLICA ITALIANA  
NEL NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI ROMA  
SEZIONE SESTA CIVILE

In persona della Dott.ssa Manuela Scopetta, in funzione di  
giudice monocratico , nella causa iscritta al n .r.g. 41768  
dell'anno 20 20 e vertente

TRA

CONDOMINIO VIA P\*\*\*\*O I\*\*\*\*L, 8 ROMA , in  
persona dell' R\*\*\*\*E pro tempore, parte elettivamente  
domiciliata in Roma, Viale Angel ico n. 20 , presso lo studio  
de ll'Avv. B\*\*\*\*A A\*\*\*\*N , che l a rappresenta e difend e come  
da procura in atti

ATTORE

E

I\*\*\*\*N NATIB IDAD A\*\*\*\*O G\*\*\*\*i e A\*\*\*\*C A\*\*\*\*C  
G\*\*\*\*i A\*\*\*\*O , parte elettivamente domiciliata in Roma,  
Via P\*\*\*\*O I\*\*\*\*L n. 6, presso lo studio d ell' Avv.  
R\*\*\*\*o C\*\*\*\*i che l a rappresenta e difend e come  
da procura in atti

CONVENUTO

OGGETTO: intimazione di sfratto per morosità  
All'udienza del 12.10. 2021 , a seguito della discussione orale  
della causa, pronuncia ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle  
ragioni di fatto e di diritto della decisio ne.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per  
la convalida ritualmente notificata, il Condominio Via P\*\*\*\*O  
I\*\*\*\*L, 8 conveniva in giudizio le sigg. A\*\*\*\*O G\*\*\*\*i A\*\*\*\*C A\*\*\*\*C  
e A\*\*\*\*O G\*\*\*\*i I\*\*\*\*N N atibidad per ivi sentire accogliere le  
seguenti conclusioni:  
Sentenza n. 15955/2021 pubbl. il 12/10/2021  
RG n. 41768/2020

2

"Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza reietta e/o disattesa, convalidare lo sfratto per morosità in danno alle sigg. A\*\*\*\*O G\*\*\*\*i A\*\*\*\*C A\*\*\*\*C e A\*\*\*\*O G\*\*\*\*i I\*\*\*\*N S\*\*\*\*I conduttrici dell'immobile sito in Roma, via P\*\*\*\*O I\*\*\*\*L n. 6, oggetto del contratto di locazione stipulato in data 18 marzo 2019 ed in caso di opposizione emettere ordinanza non impugnabile di rilascio ex art. 665 c.p.c., fissando in ogni caso a breve la data di esecuzione dello sfratto, con l'espresso avvertimento che se l'intimato non compare, o comparando non si oppone, il Giudice convaliderà lo sfratto per morosità ai sensi dell'art. 663 c.p.c. Emettere, altresì, a norma dell'art. 658 c.p.c. ingiunzione di pagamento per la somma di EUR 3.300,00=per i canoni scaduti, nonché per quelli a scadere fino alla esecuzione dello sfratto, oltre oneri accessori ed interessi dalle singole scadenze alla data dell'effettivo pagamento.

Dichiarare in ogni caso risolto il contratto di locazione de quo e per l'effetto condannare parte conduttrice al rilascio del citato immobile. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio, il tutto con sentenza provvisoriamente esecutiva ex art. 665 c.p.c. in caso di opposizione.

Si costituiva in giudizio la sig.ra A\*\*\*\*C A\*\*\*\*C A\*\*\*\*O G\*\*\*\*i chiedendo nella propria comparsa la concessione del termine di grazia per sanare la morosità, optando, invero, in udienza, per l'opposizione alla convalida di sfratto. La sig.ra I\*\*\*\*N S\*\*\*\*I A\*\*\*\*O G\*\*\*\*i rimaneva contumace.

Il Giudice, rilevato che la morosità intimata era oltremodo risalente in quanto sussistente dal mese di luglio 2019 (con contratto stipulato a marzo 2019), ordinava alle conduttrici il rilascio dell'immobile, fissava la data dell'esecuzione al 20.01.2021, procedeva al mutamento del rito ed assegnava i termini per il deposito delle presenti memorie e integrative.

Parte intimata non presenziava all'udienza di mediazione né depositava agli atti memorie ex art. 426 cpc.

3

Parte intimante dichiara in atti che nessun canone è stato corrisposto e che l'immobile è stato riconsegnato nella giornata del 7.10.2021.

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

Alla luce degli atti del processo la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della parte conduttrice è fondata e merita accoglimento.

Infatti, attraverso la produzione del contratto di locazione regolarmente registrato, dal quale risulta l'obbligazione di parte convenuta di corrispondere il canone nei termini espressi nell'atto introduttivo del giudizio, è stata data prova del fatto costituito verso della pretesa azionata.

È principio consolidato e pacifico nella giurisprudenza della Suprema Corte che "in tema di locazioni di immobili urbani, adibiti ad uso abitativo, nel caso in cui il conduttore, senza effettuare alcuna contestazione sul quantum, abbia omissis di pagare una o più mensilità del canone locativo, la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente ai sensi degli art. 5 e 55 della legge n. 392 del 27.07.1978" (Cass. 23257/2010).

In particolare, in materia di locazioni ad uso abitativo, la norma contenuta nell'art. 5 della legge n. 392 del 27.07.1978, rubricata "inadempimento del conduttore", dispiega la propria efficacia nell'ambito dei rimedi contro le patologie funzionali del contratto. Essa ha per oggetto la disciplina della risoluzione del contratto di locazione per inadempimento da parte del conduttore dell'obbligazione di pagamento del canone o di quella di corresponsione al locatore dei c.d. oneri accessori. Tale norma si configura come speciale rispetto a quella posta dall'art. 1455 c.c. in quanto

4

permette al conduttore di adempiere tardivamente senza il rischio di incorrere nella sentenza di risoluzione del contratto, ed è ispirata alla ratio del favor nei confronti del conduttore, favor giustificato dall'interesse primario di mantenere l'abitazione.

La norma, dettando una presunzione assoluta di gravità dell'inadempimento, ha inteso sottrarre alla discrezionalità del giudice l'apprezzamento della non scarsa importanza dell'inadempimento, ancorando tale valutazione a due presupposti oggettivi, uno di tipo quantitativo, consistente nel mancato pagamento di una rata del canone o di oneri accessori per un importo superiore a due mensilità di canone, ed uno di ordine temporale, dato dal protrarsi dell'inadempimento per oltre venti giorni dalla scadenza del termine convenuto o di due mesi in caso di oneri accessori. In questo senso si è espressa con giurisprudenza costante e conforme la Suprema Corte "in tema di locazione di immobili ad uso abitativo, con riferimento all'inadempimento del conduttore al pagamento del canone, l'art. 5 della legge n. 392

del 27.07.1978, il quale stabilisce che il mancato pagamento del canone della locazione, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'art. 1455 c.c., fissa un criterio di predeterminazione legale della gravità dell'inadempimento e ciò anche quando si tratti di morosità relativa agli oneri accessori. " (Cass. Civ. 8628/2006). Al di fuori delle circostanze citate, non può argomentarsi che il pagamento delle morosità intimata dopo l'introduzione del contraddittorio possa costituire 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 e della domanda

5

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). Unica deroga a tale principio è costituita dalla particolare disposizione dell'art. 55 della legge 392/78, l'invocazione del quale consente al conduttore di impedire unilateralmente ed a contraddittorio instaurato, la pronuncia di risoluzione a mezzo dell'ordinanza di convalida, mediante l'adempimento dell'obbligazione di pagamento del corrispettivo dovuto unitamente agli interessi ed alle spese, nella forma di pagamento banco judicis ovvero della richiesta e successiva osservanza del cosiddetto "termine di grazia".

Tuttavia nel caso specifico, l'invocazione dell'art. 55 legge 392/78 non è avvenuta, ma al contrario parte intimata ha deciso di formalizzare l'opposizione e proseguire nel giudizio di merito. In ossequio alla interpretazione della giurisprudenza di legittimità ormai consolidata, la scelta di una delle due soluzioni giuridiche esclude l'altra, in quanto "In tema di sfratto per morosità, sussiste incompatibilità logica tra opposizione alla convalida e richiesta di sanatoria ex art. 55 l. n. 392 del 1978 (cd. termine di grazia) che - a differenza della prima - presuppone appunto una non contestazione alla domanda del locatore, cui infatti il conduttore moroso ammesso al beneficio deve corrispondere non solo il capitale e gli interessi, ma anche l'importo della spese processuali" ( da

ultimo Cass. Civ. 24.03.2006 n. 6636). Deve al riguardo osservarsi che l'inadempimento del conduttore configura senza dubbio una rilevante alterazione del sinallagma contrattuale, tale da determinare la risoluzione del contratto

6

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 domandarne il rilascio in corso di causa.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da CONDOMINIO VIA P\*\*\*\*O I\*\*\*\*L, 8 ROMA, in persona dell'R\*\*\*\*E pro tempore, con atto di citazione notificato nei confronti di I\*\*\*\*N S\*\*\*\*I A\*\*\*\*O G\*\*\*\*i E A\*\*\*\*C A\*\*\*\*G\*\*\*\*i A\*\*\*\*O, così decide:

dichiara risolto per inadempimento del conduttore il contratto di locazione tra le parti, avente ad oggetto l'immobile ad uso

7

abitativo sito in Roma, via P\*\*\*\*O I\*\*\*\*L n. 6, dichiarando cessata la materia del contendere in ordine al rilascio dell'immobile, riconsegnato in data 7.10.2021; condanna parte conduttrice al pagamento in favore di parte

locatrice dei canoni intimati scaduti e non pagati, ammontanti ad Euro EUR 15.400,00 (EUR 550,00 per 28 mesi, da luglio 2019 fino a ottobre 2021) , oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo; condanna infine parte con venuta al pagamento in favore di parte attrice delle spese di giudizio, liquidate in complessivi Euro 1.300,00 di cui Euro 200,00 per esborsi, ed Euro 1.200,00 per compensi, oltre oneri di legge.  
Così deciso in Roma, 12.10. 2021.

IL GIUDICE

Dott.ssa Manuela Scoppetta