Tribunale | Roma | Sezione 6 | **Civile** | **Sentenza** | 7 ottobre 2021 | **n. 16053**

GIURISPRUDENZA
Data udienza 7 ottobre 2021

Integrale

Locazione - Locazione di immobili - Canoni non versati - Costituzione in mora del conduttore - Onere della prova del locatore - Sussistenza

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE SESTA CIVILE

Il Tribunale Ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del Giudice Onorario dott.ssa Manuela Sorrentino, nell'udienza del 07/10/2021, 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. 4312 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2020

tra

(...) e (...) rappresentate e difesi - giusta procura - dall'avv. RO.AN., presso il cui studio è elettivamente domiciliato in VIA (...) NETTUNO

attore

e

(...), rappresentato e difeso - giusta procura - dall'avv. RO.GI., presso il cui studio è elettivamente domiciliato in VIA (...) 33 null 96100 SIRACUSA

convenuto

Conclusioni: come in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. fatti controversi.

Con atto di citazione regolarmente notificato alla sig.ra (...), gli attori intimavano alla convenuta lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in Roma, via (...) 9, chiedendo la convalida dello sfratto per il mancato pagamento dei canoni per complessivi Euro 4.500,00 da settembre 2018 a giugno 2019 ed Euro 451,00 per oneri accessori, in virtù di contratto del 10.07.17.

L'intimante chiedeva altresì al tribunale, in subordine, di emettere, in caso di opposizione dell'intimato, ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. nonché dichiarando di volersi avvalere della clausola risolutiva del contratto di locazione di cui all'art. 5.

La notifica avveniva ex art. 143 c.p.c. ed il giudice disponeva il mutamento del rito e ordinava la notifica dell'ordinanza di mutamento del rito a parte contumace con temine alle parti per il deposito di memorie integrative ex art. 426 c.p.c. e documentazione.

L'intimante, nella propria memoria integrativa, ribadiva la persistenza della morosità intimata che perdurava nel corso del giudizio e precisava che la conduttrice proseguiva nella condotta inadempiente avendo maturato una morosità di Euro 9000,00 Euro sino al marzo 2020. Concludeva insistendo nella conferma della ordinanza di rilascio e nella declaratoria di risoluzione del contratto con ordine di rilascio oltre alla condanna al pagamento della somma di Euro per i canoni scaduti. Con il favore delle spese di lite.

Nella fase di merito si costituiva parte convenuta nei termini ex art. 426 c.p.c. la quale eccepiva in via preliminare il difetto di legittimazione di (...), in quanto aveva ceduto il 50% della proprietà alla moglie che ne era divenuta titolare in via esclusiva.

Sempre in via preliminare eccepiva la nullità della notifica ex art. 143 c.p.c. in quanto eseguita presso la residenza e non presso l'immobile locato, ove gli attori erano a conoscenza che risiedesse la convenuta.

Nel merito eccepiva inoltre la non autografia della convenuta di sottoscrizione del contratto di locazione prodotto in giudizio dalla parte attrice rilevando come in realtà sussistesse tra la Sig.ra (...) e la odierna convenuta un contratto di comodato in cambio di assistenza sanitaria, (del 15.03.18 con scadenza il 16.07.18) contemporaneamente al contratto di locazione (1.07.16 con scadenza 30.06.19 e dell'1.07.17 con scadenza 30.06.20). Deduceva la convenuta che la sig.ra (...) aveva già introdotto un altro giudizio per il rilascio dell'immobile in virtù del contratto di comodato in essere, il cui giudizio si era concluso con la pronuncia di rigetto.

Parte convenuta insisteva nella circostanza che la conduttrice non avesse sottoscritto alcun contratto di locazione, osservando che il rapporto tra le parti non fosse costituito da un titolo negoziale valido, disconoscendo le firme del contratto di locazione azionato dagli attori ed osservando che gli attori avrebbero dovuto incardinare un giudizio per occupazione senza titolo.

Concludeva chiedendo il rigetto della domanda attrice e la condanna ex art. 96 c.p.c. nella misura di Euro 20.000,00.

Il giudice, alla prima udienza di merito invitava le parti ad esperire il tentativo obbligatorio di mediazione che si concludeva con esito negativo. Il giudizio proseguiva con la trattazione scritta per la nota emergenza sanitaria ed il giudice disponeva CTU grafologica attesa l'istanza di verificazione delle firme richiesta da parte attrice a seguito della eccezione di parte convenuta.

All'esito della CTU, ritenuta la causa matura per la decisione, il giudice rinviava all'udienza odierna di discussione finale. Parte attrice dichiarava che l'immobile non era stato rilasciato e la morosità maturata ammontava sino ad ottobre 2021 ad Euro 17550,00.

1. merito della lite

La domanda dell'attore è fondata e va pertanto accolta nei limiti indicati per i motivi di seguito considerati.

In via preliminare si osserva che non risulta depositata in atti alcuna idonea documentazione atta a determinare la carenza di legittimazione attiva in capo al sig. (...), atteso che il contratto di locazione versato in atti è sottoscritto anche dall'odierno attore; in assenza di documentazione attestante il contrario, si presume che all'atto di sottoscrizione del contratto l'attore era sicuramente titolare della propria quota e come tale è legittimato attivamente ad agire per i propri diritti nel presente giudizio.

Quanto alla regolarità della notifica ex art. 143 c.p.c. si rileva che la notifica è stata correttamente eseguita prima presso l'immobile locato di via (...) 19 ove l'Ufficiale Giudiziario ha dichiarato il destinatario "sconosciuto" alla data del 31.07.19; anche presso la residenza della convenuta, in via Grotta Pinta 3, l'Ufficiale Giudiziario, in data 12.07.19, ha dichiarato nella relata che non vi era alcun nominativo nel citofono e che da informazioni prese in loco la conduttrice risultava sconosciuta; successivamente è stata disposta da questo giudice la notifica ex art. 143 c.p.c. regolarmente perfezionatasi; si rileva peraltro che la convenuta si è costituita in giudizio regolarmente esplicando tutte le proprie difese.

Nel merito, a seguito della CTU è emerso che le firme apposte dalla convenuta nel contratto di locazione azionato dagli attori sono autografe, così come indicato alla dott.ssa Pinna a conclusioni della propria perizia; si rileva inoltre che la stessa ha dichiarato che non sono pervenute osservazioni alla bozza inoltrata da parte della difesa della convenuta.

Pertanto deve ritenersi la natura contrattuale del rapporto intercorrente tra le parti in virtù del contratto regolarmente sottoscritto in data 10.07.17 e registrato in pari data.

A nulla rileva la eventuale risoluzione comunicata dalla parte attrice alla Agenzia delle Entrate essendo atto unilaterale non produttivo di alcun effetto nei confronti della conduttrice: in ogni caso si invia all'Agenzia delle Entrate per quanto di competenza.

La convenuta non ha provato l'avvenuto pagamento della morosità intimata ed è rimasta nel possesso dell'immobile protraendo nell'omesso pagamento dei canoni per tutto il corso del giudizio. Parte attrice ha depositato in atti il contratto di locazione sottoscritto in data 10.07.17 con contratto debitamente registrato (documento 1 fascicolo attore) il quale all'art. 2 prevede un corrispettivo per la locazione di Euro 5400,00 annue da corrispondersi entro il giorno 5 di ogni mese, in rate mensili di Euro 450,00, dando prova adeguata del titolo e della scadenza dell'obbligazione contrattuale di pagamento del canone quale corrispettivo della locazione di cui la 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 inadempiute, 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).

Parte convenuta ha omesso integralmente il pagamento dei canoni sino alla data odierna nonché il pagamento degli oneri condominiali.

Infatti, non v'è dubbio che l'omesso versamento del canone locativo alle scadenze pattuite in contratto integri, 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.

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

Tuttavia non può essere accolta la domanda di pagamento degli oneri condominiali dal momento che non è stata fornita prova dell'effettivo esborso da parte della locatrice; infatti, il credito che il locatore vanta in giudizio nei confronti del proprio inquilino si può atteggiare esclusivamente a diritto di rimborso delle spese anticipate per conto del conduttore (Cass. 20348/10).

In altri termini il locatore che non abbia anticipato gli oneri condominiali non può agire in giudizio in nome proprio, per fare valere un diritto altrui (art. 81 c.p.c.) e, cioè, per esigere in vece del condominio, il pagamento di un credito maturato quest'ultimo nei riguardi di esso condomino.

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, che non rinviene in atti, 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'avere 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" (Cass. n. 8938/87; Cass. n. 24207/06, Cass. 6403/04, Tribunale Roma, sentenza n. 2826/20 dott.ssa Ca.; Tribunale di Roma, dott.ssa Na. 2470/17, 48720/18).

Ciò posto, non avendo la locatrice né dedotto né documentato di avere anticipato la spesa di cui chiesto il pagamento, la domanda, in relazione a tale titolo, va respinta.

Le spese di CTU vengono poste integralmente a carico di parte convenuta.

Conclusivamente va pronunciata, come in dispositivo, la risoluzione del contratto in essere tra le parti per grave inadempimento della convenuta (...) relativamente all'immobile sito in Roma via (...) 19; va ordinato il rilascio dell'immobile e fissato ex art. 56 L. 392/78 al 30.10.21; si condanna la convenuta al pagamento della somma di Euro 17.550,00 per canoni di locazione scaduti sino alla data odierna oltre i canoni a scadere sino al rilascio effettivo, oltre interessi di legge dalle singole scadenze al saldo; si rigetta la domanda di pagamento degli oneri condominiali; la soccombenza regola le spese di lite; si pone integralmente a carico di parte convenuta le spese di CTU.

PER QUESTI MOTIVI

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

- dichiara risolto il contratto di locazione sottoscritto in data 10.07.17 debitamente registrato, relativamente all'immobile sito in Roma via (...) 19 per inadempimento grave della convenuta;

- ordina il rilascio dell'immobile ex art. 56 L. 392/78 e fissa per l'esecuzione dal data del 30 ottobre 2021;

- condanna la convenuta al pagamento in favore degli attori della somma di Euro 17.550,00 a titolo di canoni di locazione scaduti sino al settembre 2021 ai canoni a scadere sino al rilascio, oltre interessi di legge dalle singole scadenze al saldo;

- rigetta la domanda di pagamento per gli oneri condominiali;

- condanna parte convenuta al pagamento integrale delle spese di CTU;

- condanna la convenuta al pagamento in favore degli attori delle spese legali che si liquidano nella misura di Euro 3000,000 per compensi ed Euro 250,00 per spese vive oltre iva, cpa e rimborso forfettario al 15% come per legge.

Così deciso in Roma il 7 ottobre 2021.

Depositata in Cancelleria il 7 ottobre 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 7 ottobre 2021

Massima redazionale

Locazione - Locazione di immobili - Canoni non versati - Costituzione in mora del conduttore - Onere della prova del locatore - Sussistenza

---

In materia locatizia, incombe al locatore, ai sensi dell'art. 2697 c.c., dare la prova dei fatti costitutivi del proprio diritto, i quali non si esauriscono nell'avere 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.