

Tribunale | Roma | Sezione 6 | Civile | Sentenza | 20 ottobre 2021 | n. 16504

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 20 ottobre 2021

Integrale

**Locazioni di immobili urbani - Conduttore - Autonoma autoriduzione - Apprezzamento discrezionale del giudice - Importi**

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.r.g. 38253 dell'anno 2020 e vertente

TRA

(...), parte elettivamente domiciliata in Roma, via (...), presso lo studio dell'Avv. FE.TI. e dell'avv. AL.FE., che la rappresentano e difendono come da procura in atti

ATTORE

(...), parte elettivamente domiciliata in Roma, Via (...), presso lo studio dell'Avv. ST.FO. che la rappresenta e difende come da procura in atti

CONVENUTO

(...)

CONVENUTO CONTUMACE

OGGETTO: intimazione di sfratto per morosità

All'udienza del 20.11.2021, 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 decisione.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto in data 12.11.2019, la sig.ra V.L. intimava ai conduttori, (...) e (...), lo sfratto per morosità dall'immobile in R. O., L. via G. di B. 33 p. 3 int. 8.

Esponeva l'istante che il suddetto immobile era stato concesso in locazione agli intimati per uso abitazione con il contratto in data 4.3.2014 registrato in Roma in data 20.3.2014 al n. 2621, per un canone mensile di Euro 900,00, oltre accessori per l'importo mensile di Euro 100,00 salvo conguaglio.

Successivamente le parti, con scrittura privata in data 1.4.2014, registrata in Roma in data 13.8.2014 al n. 5083 serie 3, convenivano, con decorrenza da 1.4.2014, una riduzione del canone all'importo di Euro 700,00 mensili, oltre accessori per Euro 200,00 mensili.

In seguito le parti con scrittura privata in data 29.3.2019, registrata in Roma in data 11.4.2019 al n.1245/3, convennero la proroga del contratto di locazione fino al 31.3.2022, ed un ulteriore riduzione del canone determinato in Euro 600,00 mensili, oltre Euro 200,00 per oneri accessori.

I conduttori tuttavia non onoravano gli accordi intervenuti, rendendosi morosi dell'importo allora calcolato da parte attrice di Euro 5.200,00 a titolo di canoni, per gli anni dal 2014 al 2019, nonché degli oneri accessori per gli anni dal 2014 al 2018 per l'importo di Euro 771,00, in conto del quale corrispondevano la somma di Euro 165,00, rimanendo debitori a tale titolo dell'importo di Euro 606,00.

Si costituiva in giudizio, con comparsa in data 28.1.2020, il solo (...), avendo l'altro conduttore, (...), abbandonato l'immobile da tempo, come riferito dalla difesa dell'intimato nella citata comparsa di costituzione e risposta, assumendo di aver sempre corrisposto regolarmente il canone di locazione, pagando i canoni come pattuiti, ricevendo la quietanza di quanto corrisposto per l'importo di Euro 900,00 mensili fino al mese di luglio 2015, allorché, d'accordo fra le parti, il canone sarebbe stato ridotto ad Euro 600,00 mensili oltre Euro 200,00 per oneri accessori, "per un totale di Euro 800 come da contratto" (laddove il contratto 1.4. prevedeva un canone di Euro 700,00 mensili oltre Euro 200,00 per oneri accessori).

Nel successivo atto di "specifica delle somme richieste dal locatore" in data 20.7.2020, il conduttore si riconosceva moroso, secondo i suoi calcoli, "di Euro 500,00 a titolo di canone (anno 2015); di Euro 1.200,00 per l'anno 2016 e di Euro 300,00 per l'anno 2017", per cui, a suo dire, l'esposizione debitoria sarebbe ammontata ad Euro 2.000,00. All'udienza del 22.7.2020 l'istante, precisato il proprio credito, come da atto in data 21.7.2020, in Euro 5.271,00, chiedeva emettersi ordinanza di rilascio.

Il Giudice adito, con Provv. in data 23 luglio 2020, rilevato come non vi fosse fra le parti accordo in ordine al credito dell'istante, ed "atteso che la parte locatrice ha chiesto che sia pronunciata ordinanza di rilascio e che non sussistono gravi motivi in contrario in quanto comunque vi è sussistenza di morosità riconosciuta, ancorché parzialmente, da parte conduttrice", ordinava alla parte conduttrice di rilasciare l'immobile per cui è causa e disponeva ex art. 426 c.p.c. il mutamento del rito, all'uopo fissando per il prosieguo dell'udienza del 17.2.2021 ed assegnando i termini per l'integrazione degli atti.

In data 3.12.2020, è stato esperito il tentativo di mediazione, conclusosi negativamente, come da verbale in pari data, allegato agli atti di causa.

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

Si rende necessario preliminarmente precisare che, al momento della proposizione dell'intimazione dello sfratto per morosità, questa veniva calcolata in Euro 5.271,00 (di cui Euro 771,00 per spese condominiali), come riportato nella scrittura, depositata in atti in data 21.7.2020, elaborata con riferimento alle ricevute di pagamento del canone e oneri accessori prodotte dal conduttore in allegato alla comparsa di costituzione depositata in data 28.1.2020.

Al riguardo dell'atto di "specifica somme" in data 21.7.2020, le risultanze di esso non sono state contestate da controparte, che, per di più, ha riconosciuto una propria morosità di Euro 2.000,00.

Con riferimento alle risultanze del suddetto atto 21.7.2020, peraltro, parte intimante riconosce e deduce come queste siano inficiate da un errore di calcolo.

Infatti, con la scrittura 29.3.2019 fra le parti, si conveniva un canone di Euro 600,00 mensili, oltre Euro 200,00 per oneri accessori per il periodo dal 1.4.2017 fino al 31.3.2022.

Pertanto, alla data del 21.7.2020 della scrittura di "specifica somme", la morosità per il canone veniva ad ammontare ad Euro 2.100,00, oltre Euro 771,00 per oneri accessori, per un totale di Euro 2.871,00, e non nell'importo errato di Euro 5.271,00.

La parte convenuta non ha mai eccepito il sussistere della morosità, rilevando solamente l'errore di calcolo, poi riconosciuto, effettuato da parte attrice ed una minor somma dovuta a titolo di oneri condominiali.

Rileva che alla luce del minor credito dichiarato da parte intimante, a cui si riconosce solo l'importo di Euro 2000,00 ( su 2871,00 di cui 871,00 oneri condominiali) si respinga la richiesta di risoluzione del contratto con condanna di controparte alle spese legali.

Alla luce delle considerazioni effettuate 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, dai 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 costitutivo della pretesa azionata.

E' 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 abbia omissso di pagare una o più mensilità del canone locativo, anche sommando gli importi soggetti ad autonoma autoriduzione, 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 L. n. 392 del 27 luglio 1978" (Cass. 23257/2010).

In particolare, in materia di locazioni ad uso abitativo, la norma contenuta nell'art. 5 della L. n. 392 del 27 luglio 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 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 L. n. 392 del 27 luglio 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 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). Unica deroga a tale principio è costituita dalla particolare disposizione dell'art. 55 della L. n. 392 del 1978, 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 L. n. 392 del 1978 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 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, autoridursi unilateralmente il canone 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 (...) con atto di citazione notificato nei confronti di (...) e (...), così decide:

dichiara la contumacia del convenuto (...);

dichiara risolto per inadempimento dei conduttori il contratto di locazione tra le parti, avente ad oggetto l'immobile ad uso abitativo sito in O. L. (R.), via G. di B. 33 p. 3 int. 8, confermandone il rilascio entro la data del 31.01.2022;

condanna parte conduttrice al pagamento in favore di parte locatrice dei canoni intimati scaduti e non pagati, ammontanti ad Euro 4.300,00 a titolo di canoni ed oneri accessori (oneri forfettariamente pattuiti nella misura di Euro 200,00) al corrente mese di ottobre 2021, oltre a quelli a scadere maturati sino alla materiale riconsegna dell'immobile, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo;

condanna parte conduttrice al pagamento in favore di parte locatrice delle spese di giudizio, liquidate in complessivi Euro 1.000,00 di cui Euro 100,00 per esborsi, ed Euro 900,00 per compensi, oltre oneri di legge.

Così deciso in Roma il 20 ottobre 2021.

Depositata in Cancelleria il 20 ottobre 2021.

#### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 20 ottobre 2021

Massima redazionale

### **Locazioni di immobili urbani - Conduttore - Autonoma autoriduzione - Apprezzamento discrezionale del giudice - Importi**

---

In tema di locazioni di immobili urbani, adibiti ad uso abitativo, nel caso in cui il conduttore abbia ommesso di pagare una o più mensilità del canone locativo, anche sommando gli importi soggetti ad autonoma autoriduzione, 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.