

1

1

Repubblica Italiana

In Nome del Popolo Italiano

Tribunale Ordinario di Roma

Sezione 6[^] Civile

Il Tribunale Ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del Giudice P****s dott.ssa Manuela Sorrentino , nell'udienza del 04/01/2022 , 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. 66479 del Ruolo generale affari contenziosi del lanno 2020

tra

P****i 2****6 , rappresentato e difeso giusta procura dall'avv.

S****e I****E UGO , presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Via O****o 45 00185 ROMA

attore

e

S****o FURCI , rappresentato e difeso giusta procura dall'avv. M****a N****a , presso il cui studio è elettivamente domiciliato in VIA M****O N. 233 00161 ROMA

convenuto

Conclusioni: come in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. fatti controversi.

Con atto di citazione regolarmente notificato alla convenuta Furci

Sentenza n. 158/2022 pubbl. il 04/01/2022

RG n. 66479/2020

2

2

S*****o latt ore intima va lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in Roma, via Gennazzano 57 Largo Battipaglia nn. 10 -11 chiedendo la conv alida dello sfratto per il mancato pagamento della somma di euro 67.176,64 per canoni ed oneri ; con note successive a trattazione scritta parte attrice precisava che la morosità che la morosità per canoni decorreva dal maggio 2015 al giugno 2020 per complessivi euro 64.800 ,00 per canoni ed 765,01 euro per oneri condominiali , oltre ad euro 1008,00 per quota parte tassa di registro per sette annualità, in virtù di contratto ad uso diverso (bar - latteria) dell'11.05.12 e registrato il 29.05.12 ad un canone annuale di 19.200 ,00 poi ridotto con scrittura privata del 22.07.15 ad euro 1050,0 mensili per i primi 5 anni per i lavori di ristrutturazione eseguiti dalla convenuta .

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.

La convenuta si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto delle domande attrici e dando atto delle difficoltà finanziarie in cui versava la conduttrice che non era riuscita ad onorare gli impegni contrattuali.

Il giudice, con ordinanza del 24.12.20, ritenuta la sussistenza della morosità e l'opposizione non fondata su prova scritta, ordinava il rilascio dell'immobile in favore dell'intimante e, mutatis in rito, autorizzava le parti al deposito delle memorie integrative ex art. 426 c.p.c. e dell'eventuale documentazione.

L'intimante, nella propria memoria integrativa, ribadiva la persistenza della morosità intimata e precisava che la conduttrice aveva proseguito nella condotta omissiva per i canoni e gli oneri scaduti medio tempore. Concludeva chiedendo la risoluzione del contratto per grave inadempimento della convenuta ed il pagamento della somma di euro 74.250,00 al marzo 2021 per canoni ed oneri oltre canoni a scadere sino al

3

3

rilascio, oltre imposta di registro per euro 1.008,00 .

La difesa della convenuta ometteva il deposito della memoria integrativa.

Il giudice, alla prima udienza di merito invitava le parti ad esperire il tentativo obbligatorio di mediazione che si concludeva con esito negativo per mancata comparizione della parte convenuta .

Il giudice , ritenuta a causa matura per la decisione, rinviava all'odierna udienza ove, a seguito della discussione orale delle parti, veniva decisa .

Parte intimante ha dichiarato che l'immobile ad oggi non è stato ancora rilasciato e che la morosità per canoni si è protratta sino alla data odierna.

1. merito della lite

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

La convenuta non ha provato l'avvenuto pagamento della morosità intimata e parte intimante ha dichiarato che l'omesso pagamento dei canoni si è protratto per tutto il corso del giudizio.

Parte attrice ha depositato in atti il contratto di locazione sottoscritto dalla madre della odierna intimata in data 1.05.12 debitamente registrato (documento all. 1 e 2 fascicolo attore) il quale all'art. 2 prevede un corrispettivo per la locazione da versarsi entro il giorno 5 di ogni mese, di euro 1600,00 mensili, dando prova adeguata del titolo e della scadenza dell'obbligazione contrattuale di pagamento del canone annuale di euro 19.200,00, quale corrispettivo della locazione di cui la conduttrice riceve si è resa inadempiente, nonostante il pieno godimento dell'immobile. Le parti con successiva scrittura del 22.07.15 hanno convenuto una riduzione del canone ad euro 1050,00 mensili.

È 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

4

4

deve esclusivamente dimostrare il titolo e la scadenza delle obbligazioni che assume inadempite, e di allegare il fatto di 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, così tituito dall'avvenuto adempimento; conf. Cass. n°3373.2010; Cass. n°9351.2007; Cass. n°1743.2007; Cass. n°20073.2004).

Ciò posto, né il pagamento è stato dimostrato da parte della convenuta la cui difesa, meramente strumentale, non ha dedotto alcunché se non la difficoltà finanziaria della convenuta, la quale è rimasta morosa per l'intero ammontare dei canoni intimati e di quelli scaduti in corso di causa sino ad oggi a fronte del pieno godimento dell'immobile.

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, ovvero il lequilibrio 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 con conseguente condanna al pagamento dei canoni di locazione scaduti.

5

5

Anche la domanda di pagamento degli oneri condominiali deve essere accolta avendo parte attrice depositato in atti le ricevute dei pagamenti eseguiti nei confronti del condominio per complessivi euro 765,01 ed avendo provato di avere effettuato la richiesta dei pagamenti ai sensi ed agli effetti dell'art. 9 della L. 392/78 come da missiva depositata in atti (allegato 5 fascicolo sommario) che non risulta riscontrata e contestata da parte convenuta .

Non può essere invece accolta la domanda di pagamento della somma di euro 1008,00 per la tassa di registro nella misura della quota parte chiesta da parte attrice solo nelle note a trattazione scritta della fase sommaria , ma non nell'intimazione di sfratto , in cui agiva solo per canoni ed oneri ed invece , in quanto tale e richieste si ritiene che costituisca domanda nuova.

Come noto, devono essere dichiarate inammissibili tutte le nuove domande avanzate dal locatore solo nelle memorie di mutamento del rito (cfr. sen. Trib. Roma sez. 6 n. 5706/2018; n. 10858/2018 e n. 23577/2017 e infatti si tratta di domande da intendersi nuove in quanto aggiuntive e non meramente modificative di quelle contenute nell'atto di intimazione di sfratto per morosità. Questa interpretazione appare conforme ai principi dettati dalla Suprema Corte in materia di modifica delle domande nel rito ordinario (cfr. Corte di Cassazione, SS. UU., sen. n. 12310/2015). Invero l'introduzione di una domanda in aggiunta a quella originaria costituisce domanda "nuova", come tale implicitamente vietata dall'art. 183 c.p.c., atteso che il confine tra quest'ultima e la domanda "modificata" - che, invece, è espressamente ammessa nei limiti dell'udienza e delle memorie previste

6

6

dalla norma citata - va identificato nell'unitarietà della domanda, nel senso che deve trattarsi della stessa domanda iniziale modificata, eventualmente anche in alcuni elementi fondamentali, o di una domanda diversa che, comunque, non si aggiunga alla prima ma la sostituisca, ponendosi, pertanto, rispetto a quella, in un rapporto di alternatività (Corte di Cassazione, Sez. VI, ord. n. 16807/2018). Tale principio, destinato ad operare nel rito civile ordinario, deve trovare applicazione anche con riguardo al rito speciale locativo anche alla luce del principio secondo il quale in tema di controversie in

materia di locazione, come disciplinata dalla legge n. 353 del 1990, in base al combinato disposto di cui agli artt. 667 e 426 cod. proc. civ., dopo che il giudice ha disposto il mutamento del rito, è alle parti consentito solamente il deposito di memorie integrative, che non possono contenere domande nuove, a pena di inammissibilità rilevabile anche d'ufficio dal giudice, non sanata neppure dall'accettazione del contraddittorio sul punto, con il solo limite della formazione del giudicato (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 11596/2005). Non potendosi dare seguito a quella minoritaria giurisprudenza della Suprema Corte secondo cui, in caso di mutamento del rito, sarebbe possibile presentare domande nuove rispetto a quelle contenute nell'atto di intimazione (cfr. Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 7430/2017). Invero il mutamento del rito previsto dall'art. 667 c.p.c. non dà luogo ad un nuovo e diverso processo rispetto a quello instaurato con il rito sommario di convalida ma ne rappresenta la semplice prosecuzione. Conseguenza di questa ovvia constatazione è la conclusione che l'intimante potrà modificare, nel senso inteso dalla giurisprudenza, le domande contenute nell'originario atto di citazione ma non potrà certo aggiungerne di nuove. Infine ai sensi ed agli effetti dell'art. 8 comma 5 D.Lgs. 28/2010, non avendo partecipato la convenuta alla procedura di mediazione

7

7

obbligatoria senza alcuna giustificazione e/o motivo, sebbene regolarmente convocata dall'istituto di mediazione, deve essere condannata al pagamento della somma di euro 118,50 pari al contributo unificato, in favore dell'Entrate a Bilancio dello Stato. Conclusivamente va pronunciata, come in dispositivo, la risoluzione del contratto in essere tra le parti per inadempimento grave del conduttore relativamente all'immobile sito in Roma via Gennazzano 57 Largo Battipaglia nn. 10,11; si ordina il rilascio e si conferma l'ordinanza di rilascio del 24.12.20; si condanna la conduttrice al pagamento della somma di euro 64.800,00 per canoni di locazione scaduti sino a giugno 2020 oltre i canoni scaduti ed a scadere sino al rilascio effettivo, oltre interessi di legge dalle singole scadenze al saldo; si condanna al conduttore al pagamento degli oneri condominiali nella misura di 765,01 come intimati, oltre interessi di legge dalla domanda al saldo; si dichiara inammissibile la domanda di pagamento della somma di euro 1.008,00 per la tassa di registro segue la condanna della conduttrice al pagamento in favore dell'Entrate a Bilancio dello Stato della somma di euro 118,50 pari al contributo unificato, ex art. 8 comma 5 D.Lgs. 28/2010; la soccombenza regola le spese di lite.

Per Questi Motivi

il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando nella causa civile di primo grado, indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione ed

eccezione disattesa, così provvede:

- dichiara risolto il contratto sottoscritto in data 1.05. 12 e registrato in data 29. 05. 12 relativamente all'immobile sito in Roma per inadempimento grave del convenuto ;
- ordina il rilascio dell'immobile e conferma l'ordinanza di rilascio

8

8

del 24.12.20 ;

- condanna il convenuto al pagamento in favore dell'attore della somma di euro 64.800,00 a titolo di canoni di locazione scaduti sino al giugno 2020 oltre ai canoni scaduti ed a scadere sino al rilascio , oltre interessi di legge dalle singole scadenze al saldo;
- condanna il convenuto al pagamento in favore dell'attore della somma di euro 765,01 a titolo di oneri condominiali, oltre interessi di legge dalla domanda al saldo ;
- dichiara inammissibile la domanda di pagamento della somma di euro 1008,00 per la tassa di registro ;
- condanna il convenuto al pagamento in favore dell'Entrate a Bilancio dello Stato della somma di euro 118,50 pari al contributo unificato, ex art. 8 comma 5 D.Lgs. 28/2010
- condanna il convenuto al pagamento in favore della parte attrice delle spese legali che si liquidano nella misura di euro 470,00 per spese vive , ivi comprese le spese di mediazione ed euro 7000,00 per compensi , oltre iva, cpa e rimborso forfettario al 15% come per legge ;
- condanna il convenuto al pagamento della somma di euro 118,50 in favore dell'Entrate a Bilancio dello Stato .

Così deciso in Roma , 04/01/2022

Il giudice

Dott. ssa Manuela Sorrentino