

## TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

### - Sezione VI civile-

Il Tribunale di Roma, in persona del giudice dott. Roberto Valentino, all'udienza del 6 febbraio 2023, all'esito della discussione orale, ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

(ex art. 429 comma 1<sup>^</sup> c.p.c.)

nella causa civile di primo grado iscritta al n.... del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno 2022 , avente ad oggetto "intimazione di sfratto per morosità - uso abitativo" pendente

tra

B.P.R. SGR P.A., elettivamente domiciliata in PIAZZA ...ROMA, presso lo studio dell'Avv...., che li rappresenta e difende per procura in calce all'atto di citazione introduttivo del giudizio  
attore

e

F.T. (C.F. (...)), elettivamente domiciliata dall'Avv. ..., che la rappresenta e difende come da procura in atti e presso il cui studio ha eletto domicilio in Roma, alla Via ...

convenuta

### **Svolgimento del processo - Motivi della decisione**

Con atto di intimazione, contestuale citazione per la convalida e richiesta di ingiunzione di pagamento regolarmente notificato, la B.P.R. SGR p.A., nella sua qualità di società di gestione del Fondo Comune di I. alternativo Immobiliare chiuso multicomparto denominato "Fondo E.D.", rappresentata dalla procuratrice A.T. S.p.A., intimava alla Sig.ra F.T. lo sfratto per morosità dall'unità immobiliare sita in R. (R.), Via V. P. n. 77, Sc. B, Int. 10, P. 1, composta di soggiorno - 1 camera - servizi semplici - con superficie di mq. 73,00 (identificata catastalmente: foglio (...), part. (...), sub. (...), zc 4, cat. (...) cl.(...)) oltre alle relative pertinenze, a seguito delle inadempienze registrate nel

contratto di locazione originariamente stipulato con il di lei coniuge, R.V., per la durata iniziale di anni 5 e termine il 15 aprile 2011 e successivi rinnovi triennali; contratto nel quale la stessa era subentrata, ai sensi dell'art. 6 della L. n. 392 del 1978, giusta sentenza di separazione del 15 gennaio 2015 che le aveva assegnato l'immobile locato quale casa coniugale. A mente dell'intimazione, a fronte di un canone contrattualmente convenuto in Euro 401,74, oltre oneri accessori, l'intimata aveva maturato, per il periodo da febbraio 2015 a novembre 2021, una morosità pari a Euro 39.755,91 per canoni insoluti ed Euro 6.335,45 per oneri accessori.

Si costituiva la convenuta, opponendosi allo sfratto e deducendo ex adverso, la propria carenza di legittimazione passiva, dovendosi riconoscere quale unico conduttore l'ex marito ed originario stipulante, nonché la pregressa cessazione del rapporto per il decorso del termine naturale di scadenza, concludendo, per l'effetto, per l'improcedibilità e/o inammissibilità della domanda di sfratto per morosità; in subordine, per la prescrizione dei canoni e delle spese accessorie relative al periodo febbraio 2015-giugno 2016.

A seguito dell'udienza di convalida del 22 aprile 2022, il giudice, nel rilevare che:

per ciò che concerne l'eccepita carenza di legittimazione attiva per essere stato l'originario contratto stipulato con l'ex marito dell'attuale intimata, si richiama il disposto dell'art. 6 comma 2 della L. n. 392 del 1978, il quale dispone la successione al conduttore originario dell'altro coniuge, al quale venga assegnato giudizialmente il diritto di abitare nella casa familiare;

per ciò che concerne la cessazione del contratto di locazione alla sua naturale scadenza, lo stesso, stante la permanenza nella pacifica detenzione dell'immobile da parte della conduttrice in epoca successiva allo scadere del termine e l'assenza da ambo le parti di alcun atto o comportamento contrario, deve ritenersi prorogato a tutt'oggi;

ha ordinato all'intimata il rilascio dell'immobile fissando per l'esecuzione la data del 1 settembre 2022, disponendo il mutamento del rito e la prosecuzione della causa nel merito. Esperito invano il tentativo obbligatorio di mediazione obbligatorio *ratione materiae*, la causa è venuta per la discussione all'udienza del 6 febbraio 2023, all'esito della quale è stata data lettura del dispositivo della presente sentenza.

La domanda attorea di risoluzione per inadempimento del contratto è fondata e merita accoglimento per quanto di ragione.

In via preliminare, va dichiarata la legittimazione passiva in capo all'intimata, in quanto subentrata al coniuge, R.V., originario stipulante del contratto di locazione per cui è causa, ai sensi dell'art. 6 della L. n. 392 del 1978, in ragione della sentenza di separazione del 15 gennaio 2015, che le ha assegnato la casa coniugale e della successiva sentenza di divorzio, che ha confermato la statuizione. La legge sull'equo canone ha introdotto quale rilevante novità, all'art. 6, il principio della successione di un coniuge (o convivente *more uxorio*) all'altro e, soprattutto, l'estromissione del conduttore originario.

Dalla lettura della norma emerge l'automaticità della successione, a prescindere dal fatto che il locatore sia a conoscenza delle circostanze che ne costituiscono il presupposto. Tale principio non sembra suscettibile di censure sotto il profilo costituzionale: il legislatore, nel valutare i contrapposti interessi coinvolti (quello del locatore a riacquistare la disponibilità dell'alloggio e quello del coniuge separato o divorziato non titolare del rapporto locatizio a godere del contratto stipulato dal conduttore membro della famiglia), ha operato una scelta insindacabile in favore dell'interesse del coniuge (o convivente more uxorio) più debole, o comunque più impegnato nell'educazione e nella cura dei figli.

In conseguenza del provvedimento giudiziale (e non del semplice allontanamento dalla casa familiare) si verifica il fenomeno di cessione ex lege del contratto di locazione che determina il venire meno della titolarità passiva dell'originario contraente.

Ne consegue, quindi, che in caso di mancato pagamento dei canoni di locazione relativi alla casa coniugale, il coniuge (o convivente more uxorio) assegnatario sarà tenuto a versare i canoni stessi maturati e non corrisposti al locatore, oltre a dover risarcire il danno da ritardato pagamento nella misura degli interessi di legge a far data dalle singole scadenze.

Nel caso in cui il locatore intraprendesse un'azione di sfratto per morosità nei confronti del coniuge (o convivente more uxorio) non assegnatario, quest'ultimo, costituendosi, potrebbe eccepire la carenza di legittimazione passiva e pertanto impedire la convalida l'ordinanza di sfratto.

Nell'ipotesi in cui il coniuge (o convivente more uxorio) ex conduttore non compaia e faccia convalidare la licenza o lo sfratto, il coniuge (o convivente more uxorio) assegnatario può impugnare l'ordinanza di convalida con l'opposizione di terzo ordinaria, ex art. 404 c.p.c., chiedendo, altresì, la sospensione dell'esecuzione, ex art. 407 c.p.c., e bloccando la situazione fino alla formazione di un nuovo titolo esecutivo.

Infatti, se da un lato l'assegnazione della casa familiare determina lo scioglimento (o l'estinzione) del rapporto locativo nei confronti dell'originario conduttore, dall'altro fa sorgere, per sola volontà di legge, in capo al subentrante, un diritto soggettivo perfetto, della cui autonomia non può dubitarsi, posto che verrebbe svuotato di contenuto se non fosse tutelabile nella sua pienezza nei confronti del locatore, indipendentemente dalle ragioni che possano farsi valere dall'originario conduttore o contro di lui per condotte a lui imputabili.

Una volta, quindi, stabilito che la coniuge assegnataria è l'unica legittimata passiva dell'azione di sfratto, va accolta la domanda di risoluzione del contratto di locazione.

E' appena il caso di ricordare che, per arresto granitico della Cassazione, nelle locazioni abitative anche il mancato pagamento di un solo canone di locazione può configurare un grave inadempimento da parte del conduttore, come tale idoneo a configurare una causa di colpevole risoluzione.

Come noto, a seguito dell'entrata in vigore della L. 27 luglio del 1978, n. 392, la valutazione circa la gravità e l'importanza dell'inadempimento del conduttore "Non è più rimessa all'apprezzamento discrezionale del Giudice, ma è predeterminata legalmente mediante previsione di un parametro ancorato (artt. 5 e 55 della legge) a due elementi: l'uno di ordine quantitativo afferente al mancato

pagamento di una sola rata del canone o al mancato pagamento di oneri accessori di importo superiore a due mensilità del canone, l'altro di ordine temporale relativo al ritardo consentito e tollerato. Una tale conclusione, tuttavia, riguarda, sulla base della chiara lettura dell'art. 41 della L. n. 392 del 1978, le sole locazioni a uso abitativo, non applicandosi l'art. 5 agli immobili locati a uso diverso" (Cassazione civile n. 8076 del 04.06.2002)

Ne consegue che, nel caso di specie, in cui si è accertata una morosità al momento della notifica ben superiore alla misura di un solo canone, si configura a carico del conduttore un'ipotesi di grave inadempimento e, per l'effetto, la risoluzione del contratto.

Ciò posto, la domanda attorea di risoluzione del contratto per inadempimento è fondata e va accolta.

Parte attrice ha infatti assolto all'onere probatorio sulla stessa gravante con la produzione in atti del contratto di locazione per cui si agisce. Sul punto, secondo l'orientamento consolidato della Suprema Corte, "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 poi ad allegare la circostanza dell'inadempimento della controparte", mentre incombe sul convenuto debitore "l'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento" (Cass. 826/2015; Cass. 15659/2011; Cass. Sezioni Unite 13533/2001).

Spettava quindi a parte convenuta provare l'avvenuto pagamento dei canoni richiesti dall'attore, allegando e provando fatti impeditivi, modificativi ed estintivi atti a paralizzare la pretesa di controparte. E' vero che controparte, nel costituirsi, ha eccepito quale fatto estintivo della pretesa azionata, la prescrizione delle somme maturatesi antecedentemente al luglio 2016, ma è pur vero che nulla è stato eccepito od opposto in relazione a quelle di formazione successiva, con riferimento alle quali la morosità deve quindi intendersi come pacifica.

Va, quindi, dichiarato risolto per inadempimento grave del conduttore, il contratto di locazione relativo dell'immobile ad uso abitativo sito in R., in R. (R.), Via V. P. n. 77, Sc. B, Int. 10, P. 1, composta di soggiorno - 1 camera - servizi semplici - con superficie di mq. 73,00 (identificata catastalmente: foglio (...), part. (...), sub. (...), zc 4, cat. (...) cl.(...)) oltre alle relative pertinenze e va confermata la precedente ordinanza di rilascio dello stesso, libero da persone e cose.

Passando all'esame della domanda di condanna del conduttore al pagamento dei canoni ed oneri accessori, va rilevata la fondatezza dell'eccezione di prescrizione delle somme maturate per canoni ed oneri accessori maturati fino a giugno 2016, attesa la mancata prova da parte del locatore dell'esistenza di alcun atto interruttivo intercorso nel quinquennio ex art. 2948 nr. 3) c.c. anteriore

rispetto alla prima comunicazione di sollecito del pagamento dei canoni scaduti, la quale risale al giugno 2021. Devono quindi ritenersi estinte per intervenuta prescrizione le posizioni debitorie maturate nel periodo anteriore al giugno 2016.

Per l'effetto, le somme al cui pagamento la conduttrice deve essere condannata vanno calcolate parametrando il canone contrattualmente previsto (Euro 401,47, senza adeguamento ISTAT in assenza di prova della comunicazione ex art. 4 del contratto vigente) al periodo da da luglio 2016 a febbraio 2023. E così per complessivi Euro 31.716,13, oltre interessi dalle singole maturazioni al saldo.

Nulla per gli oneri condominiali ed accessori, stante l'indeterminatezza della domanda e la mancata indicazione analitica da parte attrice della specifica data di maturazione degli stessi, cui non può sopperire la mera produzione di un estratto conto in cui i singoli importi sono elencati in maniera per lo meno confusionaria e priva di qualsivoglia criterio di imputazione.

Va poi accolta la domanda di pagamento dell'indennità di occupazione ex art. 1591 c.c. a maturarsi dal mese di marzo 2023 fino all'effettivo rilascio dell'immobile.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate a favore dell'attore in ragione dei parametri del D.M. n. 147 del 2022, applicabile alla fattispecie *ratione temporis*, considerando i valori medi previsti per lo scaglione fino ad Euro 52.000,00.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa civile di primo grado indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa e respinta, così provvede:

- accoglie la domanda di sfratto per morosità da B.P.R. SGR nei confronti di F.T. e, per l'effetto, dichiara risolto il contratto avente ad oggetto la locazione dell'immobile ad uso abitativo sito in R. (R.), Via V. P. n. 77, Sc. B, Int. 10, P. 1, composta di soggiorno - 1 camera - servizi semplici - con superficie di mq. 73,00 (identificata catastalmente: foglio (...), part. (...), sub. (...), zc 4, cat. (...) cl.(...)) oltre alle relative pertinenze;

- per l'effetto, conferma l'ordinanza di rilascio del 22 aprile 2022 ed ordina il rilascio immediato dell'immobile per il 1 settembre 2022;

- condanna F.T. al pagamento in favore di B.P.R. SGR della somma di Euro 31.716,13 per canoni di locazione maturati al febbraio 2023 e ad oggi non pagati, oltre interessi nella misura legale dalle singole scadenze fino al soddisfo;

- condanna F.T. al pagamento in favore di B.P.R. SGR ex art. 1591 c.c. della somma di Euro 401,47 al mese a far data da marzo 2023 fino all'effettiva riconsegna dell'immobile, oltre interessi legali dalle singole maturazioni al saldo;

- condanna F.T. a rifondere a B.P.R. SGR le spese di lite, che liquida in Euro 5.810,00 per compensi ed Euro 250,00 per spese non imponibili, oltre al rimborso forfetario (15%), IVA e CPA come per legge.

#### Conclusione

Così deciso in Roma, il 6 febbraio 2023.

Depositata in Cancelleria il 6 febbraio 2023.