



Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano
Tribunale Ordinario di Roma
SEZIONE 6[^] CIVILE

Il Tribunale di Roma in persona del giudice dott.ssa Manuela Caiffa, all'udienza del 25.11.2020, all'esito della trattazione scritta ex art. dell'art.83, co.7, lettera H del D.L.n°18/2020 conv. in Legge n.27 del 2020 e succ. modifiche, ha pronunciato la seguente

SENTENZA
(*ex art. 429 c.p.c.*)

nella causa civile di primo grado iscritta al n° 18732 del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno 2019, avente ad oggetto "*intimazione di sfratto per morosità – uso abitativo*", pendente

tra

Rugiada (c.f. _____) rappresentata e difesa, anche disgiuntamente tra loro, dagli Avv.ti Maria Giampiccolo e Francesco Mainetti ed elettivamente domiciliata presso lo studio della prima in Roma, Via Giovanni Bettolo 17 - giusta delega in atti

attrice

e

Gianpaolo (c.f. _____) rappresentato e difeso dall'avv.

– giusta delega in atti

convenuto

Conclusioni: come in atti

Motivi della decisione

I fatti controversi.

Con atto di citazione notificato in data 02.11.2019, la parte attrice in epigrafe intimava, al sig. Gianpaolo _____ lo sfratto per morosità dall'immobile in Roma _____ ed esponeva al Tribunale:

- o di aver concesso in locazione l'immobile suddetto ad uso abitazione al convenuto, con contratto (3 + 2) stipulato in data 28.03.2018, debitamente registrato;

- che a termini di contratto veniva stabilito il canone mensile di € 1.700,00;
- che il convenuto dal mese di dicembre 2018 non versava puntualmente il canone di locazione, rendendosi inadempiente per un importo complessivo di € 3.400,00, oltre oneri condominiali e rate di riscaldamento per € 842,20.

Per tali ragioni, l'intimante chiedeva la convalida dello sfratto e, in caso di opposizione, la pronuncia di ordinanza di rilascio; con emissione di decreto ingiuntivo ed il favore delle spese di giudizio.

Si costituiva in giudizio il convenuto chiedendo, in via preliminare, la chiamata in causa del terzo, Immobilnetwork S.r.l.; nel merito, deducendo la violazione di legge di ogni singola clausola contrattuale e, in sostanza, il mancato uso della cantina oltre che la diversa misura di superficie dell'immobile, con riduzione del canone di locazione superiore a quello massimo imposto dagli accordi territoriali; l'inesigibilità delle somme per oneri condominiali, attesa la minor superficie dell'immobile locato; svolgeva, per l'effetto, domanda riconvenzionale per la riduzione del canone di locazione ad euro 1.118,00 dal 28.03.2018, con restituzione delle somme versate in eccesso, oltre al risarcimento dei danni per mancato godimento della cantina pari a € 5.000,00 e per opere di tramezzatura per ulteriori € 1.500,00; condannare, infine, la parte locatrice a versare gli interessi relativi al deposito cauzionale, oltre alla restituzione dello stesso.

Con ordinanza del 22.03.2019, veniva rigettata la richiesta di chiamata in causa e denegata l'ordinanza di rilascio, con mutamento del rito.

Veniva esperito il procedimento di mediazione con esito negativo, come da verbale in atti.

Parte attrice depositava memorie integrative e concludeva: *“Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, 1 - accertare e dichiarare la risoluzione per grave inadempimento del contratto stipulato in data 28 marzo 2018 in essere tra le parti e, per l'effetto, condannare il signor [] all'immediato rilascio dell'immobile, in ogni caso con ogni provvedimento conseguente, e al pagamento in favore dell'esponente di ogni importo contrattualmente dovuto per canoni e oneri condominiali non pagati (cfr. anChe docc. 21, 22 e 23, bilanci 2018 e 2019), nella misura che verrà ritenuta di giustizia; 2 - accertare e dichiarare la congruità del canone contrattualmente concordato alla luce della normativa vigente e delle caratteristiche dell'immobile, rigettando la domanda avversaria sul punto articolata; 2.1 - in subordine, nella denegata ipotesi di mancato riconoscimento della congruità del canone contrattualmente concordato, rideterminare il canone del contratto di locazione stipulato tra la*

Sig.ra Rugiada ed il Sig. Gianpaolo in data 28.03.2018 nella misura ritenuta di giustizia, comunque non inferiore a €1.350,00 mensili, anche alla luce dell'accordo già intervenuto tra le parti; 3 – respingere ogni domanda risarcitoria formulata dalla controparte, perché infondata in fatto e in diritto. 11 In proposito si segnala una recente pronuncia di legittimità, Cass. 21.11.2017, n. 27623, secondo la quale con l'art. 96, co. 3, c.p.c., il legislatore non ha voluto configurare una fattispecie risarcitoria speciale rispetto alle figure risarcitorie previste dall'art. 96, commi 1 e 2, c.p.c., ma una "sanzione di carattere pubblicistico", priva di natura risarcitoria, destinata a colpire la parte che abbia abusato dello strumento processuale. La repressione dell'abuso del processo si è concretizzata nella scelta di eliminare l'elemento soggettivo nell'art. 96, co. 3, c.p.c., elemento soggettivo che resta necessario nell'art. 96, commi 1 e 2, c.p.c. Con vittoria di spese, compensi, oltre rimborso spese generali e ulteriori accessori di legge e con condanna di parte opponente, ove ritenuto applicabile l'art. 96, co. 3, c.p.c., al risarcimento per responsabilità aggravata nella misura di € 5.000,00 o in quella maggiore o minore che dovesse ritenersi di giustizia."

Con le memorie integrative di parte convenuta, i termini della controversia rimanevano presso che invariati.

Veniva espletata Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima del canone massimo esigibile dalla locatrice e la causa veniva decisa all'udienza del 25.11.2020, con il deposito della sentenza contenente il dispositivo e la contestuale motivazione.

Merito della lite.

La domanda risolutoria va esaminata congiuntamente a quella di ripetizione di somme versate in eccesso per canoni di locazione, svolta da parte convenuta.

Il sig. In particolare, ha dedotto che il canone di locazione (€ 1.700,00 mensili) era indicato in misura più elevata rispetto al canone massimo al metro quadro imposto dagli accordi territoriali vigenti per il Comune di Roma e, in considerazione anche della minor metratura effettiva della *res* locata, doveva, per l'effetto, essere ricondotto al canone mensile di € 1.180,00.

Ebbene, dall'esito del giudizio è emerso che il conduttore, dal gennaio 2019, non ha versato alcunché per canoni di locazione e tanto basterebbe a pronunciare la risoluzione contrattuale.

Infatti, la sospensione integrale del pagamento del canone locativo, costituente l'obbligazione primaria assunta dal conduttore (art. 1587 n° 2 c.c.), costituisce di per sé un fatto d'inadempimento che, se non giustificato, è sufficientemente grave a far luogo alla

pronunzia di risoluzione ex comb. disp. artt. 1453 e 1455 c.c..

Ciò anche a voler considerare il canone ridotto, così come riconosciuto dalla difesa del conduttore convenuto che, al mese di giugno 2020, dichiara che il medesimo era debitore della somma di € 16.667,38 (v. tabella contenuta nelle note di trattazione scritta del 26.06.2020).

In ogni caso, aderendo alla prospettazione della parte attrice, la domanda risolutoria va accolta, dal momento che il canone di locazione va determinato in riferimento alle zone OMI in vigore al momento della stipulazione del contratto di locazione (28.03.2018) e, dunque, a quelle pubblicate dall'Agenzia delle Entrate il 15 marzo 2004, a seguito della nuova zonizzazione realizzata nel secondo semestre del 2003.

Alla conclusione del contratto *inter partes*, infatti, seppur venisse richiamato l'Accordo Territoriale per il Comune di Roma del 4 febbraio 2004, era in vigore la nuova zonizzazione, post revisione/armonizzazione, resa ufficiale il 15 marzo 2004 in base alla quale Via _____ veniva invece individuata nella zona «B21 – Trieste 2», con la conseguenza che il dato oggettivo della suddivisione del territorio in fasce di oscillazione per zone omogenee individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non può ritenersi confutato dagli Accordi territoriali che restano collocati nell'ambito della programmazione del mercato locatizio.

In sostanza, seppur come evidenziato dal C.T.U., “alla vigenza dell'Accordo Territoriale del 2004 (...) la nuova zonizzazione B21, post revisione/armonizzazione, resa ufficiale il 15.03.2004 non poteva essere conosciuta e disponibile”, sta di fatto che ai fini dell'attribuzione dell'immobile locato ad una precisa fascia di oscillazione del canone, si debba far riferimento alla zonizzazione alla data di stipula del contratto *inter partes* (il 28.03.2018).

Dunque, rispetto ai conteggi forniti dal C.T.U. nei suoi chiarimenti, è indubbio che vada applicato, al caso di specie, quello riferito alla zonizzazione del secondo semestre 2003, appunto resa ufficiale il 15 marzo 2004, perché “l'immobile, alla data della sottoscrizione del contratto, ricadeva nella zona OMI «B21» Trieste 2 (Corso Trieste).”.

Va detto, inoltre, che il contratto di locazione ex art. 2, comma 3 L. 431/98 a canone agevolato prevede la determinazione del canone, appunto, concordato sulla base di criteri ed elementi predeterminati (quale quello della zona di riferimento) non derogabili dai contraenti, salvo le fasce di oscillazione.

In definitiva, per le motivazioni espresse, il Tribunale ritiene di discostarsi dalla

conclusione del Consulente Tecnico d'Ufficio di applicare ai fini della determinazione del canone agevolato la zonizzazione OMI citata nell'Accordo territoriale del 04.01.2004.

E' utile ricordare che, ai sensi dell'art. 61 c.p.c., il Giudice "può farsi assistere" da uno o più consulenti di particolare competenza tecnica: il Giudice, quindi, non è obbligato a nominare propri consulenti tecnici e lo fa, solitamente, quando i temi sui quali è chiamato a decidere sono attinenti ad aree specifiche e richiedono chiarimenti tecnici che solo un esperto della materia può fornire; comunque, mantiene sempre il proprio ruolo di *peritus peritorum*, cioè ha sempre il compito di valutare l'operato dei periti cui si è affidato; proprio per questo, non è vincolato alle conclusioni cui giungono i suoi consulenti (v. Cass. Civ. Sez. III, 3 dicembre 2015 n. 24630).

In conseguenza, va acclarato che il canone di locazione massimo esigibile è pari a € 2.010,76, come indicato dal Consulente Tecnico d'Ufficio con riferimento alla zona "Trieste 2" di ubicazione dell'immobile locato (v. integrazione alla C.T.U., pag. 3), sicché il convenuto non ha titolo a ripetere le somme versate, in favore dell'attrice, in forza della pattuizione contrattuale.

In difetto di somme da restituire al convenuto, questo, alla litispendenza, era moroso dei mesi di dicembre 2018 e gennaio 2019: il pagamento in corso di causa della sola mensilità di dicembre 2018 (l'11.03.2019) non estingue la pretesa attorea; ciò anche considerato che, ai fini della gravità dell'inadempimento, giustificativa della risoluzione del contratto, il Giudice deve tenere conto del comportamento globalmente tenuto dalla parte convenuta con considerazione del mancato versamento dei canoni di locazione successivi all'intimazione di sfratto, talché "... la circostanza che l'inadempimento del conduttore, non grave al momento della domanda di risoluzione proposta dal locatore, si aggravi in corso di causa, è rilevante ai fini dell'accoglimento della stessa".(Cass. civ. Sez. III, 20/04/2015, n. 8002 e Cass. civ. Sez. III, 26/10/2012, n. 18500).

Il prospetto di calcolo del C.T.U. sui rapporti "dare/avere" tra le parti relativamente ai canoni di locazione (v. pag. 4 della relazione integrativa) non va assolutamente intesa a dimostrazione del pagamento delle ivi indicate mensilità, visto che è pacifico che il convenuto non versa alcunché dal gennaio 2019.

Valga, poi, il debito del convenuto anche per oneri condominiali accertato dal C.T.U. nella relazione integrativa.

Per quel che concerne, ancora, l'eccezione sollevata dal convenuto di inadempimento della parte locatrice che, a suo dire, non avrebbe consegnato l'attestato di prestazione

energetica (il c.d. APE) e non avrebbe consentito l'utilizzazione della cantina, è priva di riscontro probatorio (attesa la genericità e, quindi, l'inammissibilità dell'interpello richiesto nelle memorie integrative e la tardività delle ulteriori istanze istruttorie in sede di note di trattazione scritta dell'udienza del 06.07.2020, quando già risultavano maturate le prescrizioni e decadenze del rito applicabile).

In conclusione, il contratto *de quo* va risolto per inadempimento grave del conduttore.

Con la pronuncia della risoluzione del contratto di locazione, va ordinato il rilascio dell'immobile per cui è causa e fissato al 02.01.2021 il termine per l'esecuzione, ex art.56 legge n.392/78 e art. 103, 6 comma L. 77/2020, che ha prorogato la sospensione dell'esecuzione del provvedimento di rilascio immobili fino al 31.12.2020.

Segue, inoltre, la condanna del convenuto al pagamento del canone del mese di gennaio 2019, intimato, pari a € 1.700,00, oltre ai canoni scaduti ed a scadere fino al rilascio.

Non va accolta la domanda del convenuto di restituzione del deposito cauzionale (€ 3.400,00) dal momento che il relativo credito risulta ancora inesigibile: infatti, *"in materia di locazione, l'obbligazione del locatore di restituire al conduttore il deposito cauzionale dal medesimo versato in relazione gli obblighi contrattuali ... sorge al termine della locazione non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato"* (v. Cass. n°9442/2010); per contro, per gli interessi maturati di cui ha chiesto la condanna al pagamento dell'attrice, la relativa somma, pari a € 36,51, va posta a parziale compensazione del credito della parte locatrice.

Non vanno, poi, rimborsati all'attrice gli oneri condominiali intimati di cui non vi è prova dell'effettivo esborso da parte dell'attrice.

Invero, 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, 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'aver 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. 6403/2004; Cass. n. 20348/2010).

Riguardo alle domande risarcitorie di parte convenuta, le stesse vanno rigettate perché, come detto, non è dimostrato il mancato godimento della cantina e tantomeno il

conseguente danno che avrebbe, nel caso, patito in convenuto; del pari non sono provate le asserite spese per pretese "opere di tramezzatura": anche il tale caso, la prova testimoniale veniva articolata in modo generico, senza specifica capitolazione ed indicazione dei testi, nelle memorie integrative, mentre le istanze istruttorie di cui alle note di trattazione scritta del 26.06.2020 venivano formulate quando già intervenute le preclusioni e decadenze del rito.

In conseguenza, risultano irrilevanti ai fini del decidere le richieste istruttorie di parte attrice reiterate in sede di discussione.

Da ultimo, per la richiesta dell'attrice di condanna del convenuto al maggior danno per lite temeraria ex art. 96, 3 comma, c.p.c., non si rileva la condotta oggettivamente valutabile alla stregua di "abuso del processo", quale l'aver agito o resistito pretestuosamente, di talché la domanda va rigettata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate secondo i criteri di cui al D.M. 55/2014.

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 e respinta, così provvede:

accoglie la domanda proposta dalla sig.ra Rugiada e dichiara il contratto di locazione stipulato il 28.03.2018 , relativo all'immobile sito in Roma

risolto per inadempimento del convenuto conduttore;

ordina il rilascio dell'immobile e fissa, ex art. 56 L. 392/78 e art. 103, 6 comma L. 77/2020, al 02.01.2021, il termine per l'esecuzione;

condanna il convenuto al pagamento dei canoni di locazione da gennaio 2019 alla data della presente sentenza (novembre 2020) pari a € 39.100,00= oltre a quelli successivamente maturati fino al rilascio ed interessi legali dalle scadenze al saldo;

condanna parte attrice a corrispondere al convenuto la somma di € 36,51, per interessi sul deposito cauzionale maturati alla data della presente sentenza, da porre in compensazione col credito dell'attrice;

rigetta le domande riconvenzionali di parte convenuta;

condanna il convenuto al rimborso in favore dell'attrice delle spese di lite che liquida in euro 2.856,00=, di cui euro 156,00= per esborsi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario;

pone definitivamente a carico della parte convenuta le spese di C.T.U..

Roma, 25.11.2020

Il Giudice Onorario
Dott.ssa Manuela Caiffa