



Repubblica Italiana
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Roma
Sezione 6^a Civile

Il Tribunale di Roma, in composizione monocratica, in persona del giudice dott.ssa [REDACTED], nella causa civile di primo grado iscritta al n°53093 del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno 2017, discussa e decisa all'udienza del 31.01.2018 e pendente

tra

[REDACTED], con gli Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], che la rappresentano e difendono per procura a margine della citazione introduttiva del giudizio di convalida

attrice

e

[REDACTED], con l'Avv. [REDACTED], che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

convenuta

ha pronunciato sentenza ex art. 429 c.p.c., dando lettura del seguente

DISPOSITIVO

- ❖ Risolve, per inadempimento grave della convenuta [REDACTED], il contratto di locazione dalla stessa concluso con [REDACTED] relativamente all'immobile in Roma, [REDACTED], piano 3°, [REDACTED], distinto in NCEU al [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED];
- ❖ Condanna la convenuta [REDACTED] a rilasciare, in favore della parte attrice, l'immobile sopra indicato, libero da persone e cose;
- ❖ Visto l'art. 56 L. n°392/1978, fissa per l'esecuzione la data del 9 febbraio 2018;
- ❖ Condanna la convenuta [REDACTED] a pagare, alla parte attrice, la somma di euro 7200,00, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo, e, sino al rilascio, l'importo mensile di euro 650,00;



- ❖ Rigetta nel resto la domanda attrice e dichiara assorbito l'esame delle domande subordinate dalla stessa spiegate;
- ❖ Rigetta la domanda riconvenzionale;
- ❖ Condanna [REDACTED] alla rifusione, in favore dell'attrice, delle spese di lite che liquida in € 91,42 per esborsi e in € 1650,00 per compensi professionali, oltre spese generali al 15%, iva e cpa come per legge;
- ❖ Fissa in 10 gg il termine per il deposito della sentenza.

Il giudice

Fatto e Diritto

Con citazione notificata in data 5 giugno 2017, la [REDACTED] ha intimato, alla [REDACTED], sfratto per morosità relativamente in Roma, [REDACTED], 3° piano, [REDACTED], ed ha esposto al Tribunale:

- ❖ di essere proprietaria del suddetto immobile e di averlo concesso in locazione, alla [REDACTED], con contratto di locazione ad uso transitorio stipulato per la durata di dodici mesi, a decorrere dal 01.11.2012 al 31.10.2013 e registrato in via telematica in data 14.12.2016 (v. docc. 1, 2, 3 allegati al fascicolo della parte attrice);
- ❖ che, nonostante i solleciti, la [REDACTED] non ha provveduto alla restituzione del suddetto immobile alla data di naturale scadenza del contratto, rinviando il rilascio, da ultimo, al marzo 2016 e, oltretutto, non corrispondendo alcunché a titolo di canone in relazione a tale mensilità;
- ❖ di essere stata costretta, stante il mancato rilascio, a formalizzare la richiesta di restituzione dell'immobile di cui è causa, nonché di pagamento del canone di locazione relativo al mese di marzo 2016, di rimborso delle spese condominiali e di reintegrazione del deposito cauzionale (v. lettera raccomandata a/r del 01.02.2017 doc. 4 allegato al fascicolo della parte attrice);
- ❖ che, successivamente alla richiesta formale di rilascio, la [REDACTED] ha omesso di versare qualsivoglia somma a titolo di canoni locativi e di oneri condominiali, rendendosi, così, morosa del complessivo importo di Euro 3.664,00, di cui Euro 3.000,00 dovuti a titolo di canoni di locazione relativi alle mensilità di marzo 2016 e da marzo a giugno 2017 ed Euro



664,00 dovuti a titolo di oneri accessori fino all'aprile 2017, detratti gli acconti versati negli anni 2014, 2015 e 2016 (v. scheda contabile spese condominiali 2014-2017 doc. 5 allegato al fascicolo della parte attrice).

Tanto esposto in fatto, l'attrice ha chiesto la convalida dello sfratto intimato per morosità, con contestuale emissione di ingiunzione di pagamento per la somma di Euro 3.664,00, oltre interessi e, in caso di opposizione, la pronuncia dell'ordinanza di rilascio con riserva delle eccezioni della parte convenuta.

A sostegno della propria opposizione, la parte intimata ha dedotto:

- ❖ che il contratto di locazione stipulato con l'odierna intimante sarebbe affetto da nullità insanabile per omessa registrazione entro i termini di legge, essendo stato sottoscritto in data 10.09.2012 e registrato solo in data 14.12.2016, ossia a distanza di oltre quattro anni dall'inizio del rapporto locativo;
- ❖ di avere corrisposto, dall'inizio del rapporto locativo fino ai mesi di febbraio/marzo 2017, un canone di locazione di importo superiore a quello contrattualmente previsto, e precisamente pari ad Euro 800,00, a fronte di Euro 600,00, con la conseguenza che l'odierna intimante avrebbe ingiustamente lucrato la somma di Euro 41.600,00 (v. docc. 1, 2, 3, 4 allegati al fascicolo della parte convenuta);
- ❖ di avere, in ogni caso, diritto alla restituzione di tutte le somme versate a titolo di canone di locazione, e indebitamente percepite dalla [REDACTED], a decorrere dal 01.11.2012 fino al 14.12.2016, data di effettiva registrazione del contratto di locazione di cui è causa, per un totale di Euro 38.400,00;
- ❖ che nulla sarebbe dovuto a titolo di oneri condominiali, non essendovi alcuna clausola contrattuale che ne imputi il pagamento alla conduttrice. Tanto premesso, la parte convenuta ha chiesto al tribunale di *“accertare e dichiarare la nullità insanabile del contratto per l'unità 11/b di [REDACTED], 3° piano, int. 11, ex art. 1, comma 346, L. 311/2004 tardivamente registrato; accertare e dichiarare la nullità insanabile del contratto per l'unità 11/b di [REDACTED], 3° piano, int. 11 ex art. 1, comma 346, L. 311/2004 – per il periodo 1.11.2012 al*



14.12.2016; in via riconvenzionale, condannare la intimante [REDACTED] alla restituzione – per il periodo 1.11.2012 al 14.12.2016 della somma di Euro 38.400,00 ai sensi e per gli effetti degli art. 13 L.431/98 e 2033 c.c.; in via subordinata, accertare e dichiarare la simulazione del canone pagato con la maggiorazione di Euro 200,00 per le somme pagate dal 14.12.2016 al marzo 2017 e condannare la intimante alla restituzione delle somme indebitamente percepite; compensare il credito vantato dalla parte intimante e condannare questa alla restituzione della differenza accertata all'intimata sig.ra [REDACTED] di quanto percepito indebitamente oltre interessi e rivalutazione”.

Il Tribunale, denegato il provvedimento di rilascio, ha disposto il mutamento del rito e concesso i termini per l'integrazione degli atti difensivi.

La [REDACTED] ha evidenziato che (a) la tardiva registrazione del contratto di locazione di cui è causa sarebbe unicamente imputabile a motivi personali della conduttrice; (b) la transitorietà del contratto *de quo* sarebbe stata, in realtà, simulata, sì che alla locazione sarebbe, invero, applicabile l'ordinaria disciplina di cui all'art. 2, comma 1, L. 431/1998; (c) di conseguenza, il contratto di cui è causa non dovrebbe essere considerato nullo, essendo la registrazione comunque sopraggiunta nel corso del rapporto locativo, con efficacia sanante *ex tunc*; (d) i canoni di locazione sarebbero stati corrisposti, nel corso del rapporto locativo, nell'importo contrattualmente previsto di Euro 600,00 mensili, benché i pagamenti siano avvenuti sempre tardivamente e in modo irregolare; (e) le somme versate dalla [REDACTED] sarebbero, in ogni caso, irripetibili, permanendo tutt'ora quest'ultima nel godimento dell'immobile di cui è causa.

Tanto premesso, la parte attrice ha precisato le proprie conclusioni, chiedendo al Tribunale intestato di “A) in accoglimento della domanda attrice: a) dichiarare la risoluzione del contratto di locazione dell'immobile sito in Roma, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] b) per l'effetto condannare la sig.ra [REDACTED] all'immediato rilascio dello stesso libero e vuoto da persone e cose, fissando la data



dell'esecuzione nel termine minimo ex art. 56. L. 392/78; c) condannare la conduttrice al pagamento dei canoni di locazione nella misura di €.600,00 mensili, per canone di Marzo 2016 non corrisposto e per tutti i canoni a partire dal Marzo 2017 fino alla data dell'effettivo rilascio, nonché degli oneri accessori nella misura di €.664,00 o quella diversa maggiore o minore che risulterà dovuta; B) rigettare tutte le domande principali e subordinate anche riconvenzionali proposte dalla intimata nella comparsa di costituzione;

C) in via subordinata nell'ipotesi di accoglimento della domanda di declaratoria di nullità del contratto: a) condannare la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] all'immediato rilascio dell'immobile sito Roma, [REDACTED], [REDACTED] perché detenuto senza titolo; b) dichiarare irripetibili tutte le somme versate al momento dell'occupazione dell'immobile fino al marzo 2017; c) condannare la sig.ra [REDACTED] a versare una somma a titolo di indennità di occupazione ex art. 2041c.c. nella misura minima di €.600,00 mensili o quella diversa maggiore o minore che risulti dovuta fino alla data di rilascio dell'immobile". La parte convenuta non si è avvalsa del termine concesso.

Il Tribunale, ritenuta la causa matura per la decisione senza necessità di assumere mezzi istruttori, ha rinviato per la decisione ex art. 429 c.p.c. all'odierna udienza, con concessione alle parti di termine per note conclusive fino al 20.12.2017.

La [REDACTED] [REDACTED] ha eccepito l'inammissibilità della domanda riconvenzionale della [REDACTED], stante la sua mancata riproposizione nella memoria integrativa e si è riportata, per le restanti argomentazioni, ai propri precedenti scritti difensivi. La [REDACTED] non si è avvalsa del suddetto termine.

Le domande principali svolte dalla parte attrice nei propri scritti difensivi sono fondate, e devono quindi essere accolte, per quanto di seguito considerato.

Ai sensi dell'art. 2, comma 4°, del decreto emesso dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il 30 dicembre 2002 (G.U. 11 aprile 2003, n. 85), un



contratto può essere effettivamente considerato *di natura transitoria*, solo nel caso in cui sia prevista, nel corpo dell'atto, una "*specificca clausola*" volta ad individuare "*l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore*", quest'ultima, in particolare, da doversi provare mediante "*apposita documentazione da allegare al contratto*".

È, altresì, necessario che entrambe le parti confermino il permanere dell'esigenza di transitorietà "*tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto*".

In mancanza di tali adempimenti, il contratto deve essere ricondotto "*alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*", secondo quanto statuito dal comma 5° dell'art. 2 D.M. cit.

È indubbio che nessuna delle suddette condizioni sia stata rispettata nella fattispecie *de qua*.

Non può, invero, ravvisarsi quella "*specificca clausola volta ad individuare l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore*" all'interno del contratto di locazione stipulato *inter partes*, nel quale ci si limita ad affermare che "*il conduttore prende in locazione l'unità immobiliare ad uso transitorio ed occasionale. Il contratto è stipulato per la durata di mesi dodici dal 01.11.2012 al 31.10.2013*".

Tale clausola, infatti, non è solo formulata in termini assolutamente generici, ma risulta, altresì, sprovvista dell'apposita documentazione da allegarsi al contratto di locazione stipulato *inter partes*, a comprova dell'effettiva sussistenza dell'esigenza di transitorietà della conduttrice.

Deve, infine, rilevarsi che, nella fattispecie *de qua*, le parti non hanno, oltretutto, ottemperato all'obbligo di confermare il permanere dell'esigenza di transitorietà, tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto.

Per tali ragioni il contratto di locazione di cui è causa non può, evidentemente, considerarsi di natura transitoria, dovendo, al contrario, essere ricondotto ad un ordinario contratto di locazione ad uso abitativo di durata quadriennale ex art. 2, comma 1°, L. 431/1998, con decorrenza 1° novembre 2012 e prima scadenza al 31 ottobre 2016.



In mancanza di tempestiva disdetta alla prima scadenza, deve, inoltre, rilevarsi come il suddetto contratto si sia tacitamente rinnovato per un ulteriore quadriennio, a decorrere dal 01.11.2016 fino al 31.10.2020.

Da tali considerazioni deriva che la registrazione del contratto *de quo*, benché tardiva, è, in ogni caso, stata effettuata nel corso del rapporto locativo, e precisamente in data 14.12.2016, con conseguente efficacia sanante *ex tunc* dell'originaria nullità (cfr. *ex plurimis* Cass. n°10498.2017 *“in tema di locazione immobiliare (...), la mancata registrazione del contratto determina, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, una nullità per violazione di norme imperative ex art. 1418 c.c., la quale, in ragione della sua atipicità, desumibile dal complessivo impianto normativo in materia ed in particolare dalla espressa previsione di forme di sanatoria nella legislazione succedutasi nel tempo e dall'istituto del ravvedimento operoso, risulta sanata con effetti “ex tunc” dalla tardiva registrazione del contratto stesso, implicitamente ammessa dalla normativa tributaria, coerentemente con l'esigenza di contrastare l'evasione fiscale e, nel contempo, di mantenere stabili gli effetti negoziali voluti dalle parti, nonché con il superamento del tradizionale principio di non interferenza della normativa tributaria con gli effetti civilistici del contratto, progressivamente affermatosi a partire dal 1998”*). Pertanto, il contratto di locazione stipulato *inter partes* deve dirsi valido ed efficace sino alla data del 31.10.2020.

Tanto precisato in merito alla natura del contratto di locazione di cui è causa, e venendo, dunque, all'esame della domanda di risoluzione per inadempimento, deve rilevarsi come sia pacifico, in giurisprudenza, che *“in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale deve soltanto provare la fonte del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento”* (così le Sezioni Unite n°13533.2001 e tutta la giurisprudenza successiva: v. da ultimo Cass. n°826.2015, Cass. n°15659.2011; Cass. n°3373.2010; Cass. n°9351.2007).



Orbene, la parte attrice ha ampiamente assolto al proprio onere di prova producendo in giudizio il contratto di locazione concluso con la [REDACTED], a termini del quale “(...) *il canone annuale di locazione è stabilito in euro 7.200,00 (...) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in 12 rate eguali mensili anticipate di euro 600,00 (...) ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese, salva diversa futura modalità, stabilita d'accordo tra le due parti*” (v. clausola n°2 del contratto di locazione doc. 1 allegato al fascicolo della parte attrice).

Dedotto, da parte dell'attrice-creditrice della prestazione di pagamento, l'omesso versamento delle mensilità di marzo 2016 e da marzo a giugno 2017, spettava alla parte convenuta - per paralizzare la domanda della controparte - dimostrare fatti modificativi, impeditivi o estintivi del diritto vantato dall'attrice. Nessuna prova è pervenuta dalla [REDACTED], la quale, nel tentativo di dimostrare di aver corrisposto, nel corso del rapporto locativo, un canone superiore a quello contrattualmente pattuito, ha allegato in atti una “*proposta della Agenzia M&N immobiliare di [REDACTED] [REDACTED] del 05.09.2012*” (doc. 1), un foglio attestante un proprio presunto “*pagamento datato 05.09.2012 alla medesima agenzia M&N di Euro 800,00*” (doc. 2) e degli appunti su “*carta intestata [REDACTED] [REDACTED]*” (docc. 3-4), tutti documenti inidonei a dimostrare l'asserto, risultando a) i primi due provenienti dalla conduttrice ed estranei al rapporto azionato; b) il terzo di tenore di non facile lettura, lettura nemmeno fornita dall'interessata.

Da quanto sopra discende che è da ritenere sussistente, all'atto della proposizione della domanda, l'omissione contestata e che va respinta la domanda riconvenzionale svolta dalla [REDACTED] in comparsa di costituzione.

Quanto al primo profilo, residua la verifica della gravità dell'inadempimento: al riguardo, devesi, innanzitutto, segnalare che, a seguito dell'entrata in vigore della legge 27 luglio del 1978 n. 392, la valutazione, quanto al pagamento di canoni ed oneri accessori, della gravità e dell'importanza dell'inadempimento del conduttore in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto non è più rimessa



all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente mediante la previsione di parametri ancorati a due elementi: l'uno di ordine quantitativo, afferente al mancato pagamento di una sola rata del canone o di oneri accessori per un importo pari a due mensilità di canone, l'altro di ordine temporale relativo al ritardo consentito e tollerato, fermo restando, tuttavia, ai fini della pronuncia di risoluzione del contratto, il concorso dell'elemento soggettivo dell'inadempimento, costituito dalla imputabilità della *mora debendi* a dolo o a colpa del debitore. L'art. 5 della l. n. 392 del 1978, infatti, per le locazioni ad uso abitativo stabilisce che il mancato pagamento di canoni ed oneri accessori in misura doppia rispetto al canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del contratto. Nel caso di specie, il dedotto inadempimento non può non ritenersi grave, avendo la ████████ omesso di corrispondere una somma di entità quanto meno pari al canone mensile. Va aggiunto che non risultano elementi idonei a vincere la presunzione di imputabilità dell'inadempimento, sicché, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 1455 c.c. ed all'art. 55 l. eq. can., va pronunciata la risoluzione del contratto per fatto della conduttrice, donde la relativa condanna al rilascio dell'immobile.

Onde evitare l'aggravamento del danno subito dalla locatrice, il termine ex art 56, l 392/78, va fissato al 9/2/18;

L'accertato inadempimento comporta l'accoglimento della domanda accessoria di pagamento: gli importi complessivamente inevasi, determinati al netto del deposito cauzionale, sono pari ad euro 3.000,00 (600 x 5) per canoni scaduti e non pagati alla data dell'intimazione (05.06.2017), oltre alle mensilità venute successivamente a scadenza (600x7) e quelle a scadere sino all'effettivo rilascio, oltre interessi legali a decorrere dalle singole scadenze sino al saldo. Va respinta la domanda afferente gli oneri accessori, difettando l'allegazione dei criteri di determinazione dell'importo richiesto, criteri nemmeno desumibili dal doc 5.

Resta assorbito l'esame della domande spiegate dall'attrice in via subordinata.



La prevalente soccombenza regola le spese di lite, da liquidarsi, come in dispositivo, ex dm Giustizia n 55/2014.

Si stima congruo il termine di 10 gg per il deposito della sentenza.

per questi motivi

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando nella causa civile di primo grado, indicata in epigrafe, così provvede:

- ❖ Risolve, per inadempimento grave della convenuta [REDACTED], il contratto di locazione dalla stessa concluso con [REDACTED] relativamente all'immobile in Roma, [REDACTED], piano 3°, [REDACTED], distinto in NCEU al [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED];
- ❖ Condanna la convenuta [REDACTED] a rilasciare, in favore della parte attrice, l'immobile sopra indicato, libero da persone e cose;
- ❖ Visto l'art. 56 L. n°392/1978, fissa per l'esecuzione la data del 9 febbraio 2018;
- ❖ Condanna la convenuta [REDACTED] a pagare, alla parte attrice, la somma di euro 7200,00, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo, e, sino al rilascio, l'importo mensile di euro 650,00;
- ❖ Rigetta nel resto la domanda attrice e dichiara assorbito l'esame delle domande subordinate dalla stessa spiegate;
- ❖ Rigetta la domanda riconvenzionale;
- ❖ Condanna [REDACTED] alla rifusione, in favore dell'attrice, delle spese di lite che liquida in € 91,42 per esborsi e in € 1650,00 per compensi professionali, oltre spese generali al 15%, iva e cpa come per legge;
- ❖ Fissa in 10 gg il termine per il deposito della sentenza.

Roma, 31 gennaio 2018

il Giudice

[REDACTED]

