



Repubblica Italiana

In Nome del Popolo Italiano

Tribunale Ordinario di Roma

Sezione 6^a Civile

Il Tribunale Ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del Giudice Onorario dott.ssa [REDACTED], nell'udienza del 09/09/2022, 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. 823 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2021

tra

[REDACTED], rappresentato e difeso – giusta procura – dall'avv. [REDACTED], presso il cui studio è elettivamente domiciliato in [REDACTED] 00125 ROMA

attore

e

[REDACTED], rappresentato e difeso – giusta procura – dall'avv. [REDACTED], presso il cui studio è elettivamente domiciliato in CORSO TRIESTE, 112 00047 MARINO

convenuto

Conclusioni: come in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato regolarmente alla sig.ra [REDACTED] la parte attrice in epigrafe intimava lo sfratto per morosità relativamente



all'immobile ad uso abitazione sito in Roma [REDACTED]

int.2 esponendo al tribunale

1. di essere proprietaria di suddetto immobile e di averlo concesso in locazione con contratto ad uso transitorio del 1.12.19 debitamente registrato il 12.12.19 con scadenza al 30.11.20 per la durata di 12 mesi;
2. che a termini di contratto la conduttrice si era impegnata al versamento del corrispettivo di euro 400,00 in rate mensili anticipate entro il 5 di ogni mese;
3. che la convenuta si era reso inadempiente del pagamento dei canoni di locazione dal luglio 2020 a novembre 2020 per 2.000,00 euro complessive oltre spese accessorie per euro 75,00, forfettizzate contrattualmente in 50,00 euro mensili, oltre al mancato pagamento di euro 50,00 per la manutenzione della caldaia per complessivi euro 2125,00.

Per tali ragioni l'intimante chiedeva la convalida dello sfratto, con richiesta di pagamento dei canoni ed oneri scaduti oltre canoni a scadere ed in caso di opposizione l'emissione dell'ordinanza di rilascio, con il favore delle spese di lite.

All'udienza di convalida si costituiva la convenuta a mezzo difensore opponendosi alle domande attrici ed eccependo la illegittimità del contratto ad uso transitorio non ricorrendone i requisiti di legge e chiedendo la riconduzione ad un contratto a durata ordinaria 4+4 e l'applicazione del canone di locazione nella misura prevista dagli accordi territoriali, con il favore delle spese di lite.

All'udienza di convalida il giudice, ritenuto *prima facie* illegittimo il contratto ad uso transitorio e ritenuto applicabile il contratto a durata legale 4+4 a canone libero, vista la sussistenza della morosità, ordinava il rilascio dell'immobile e disponeva il mutamento del rito, concedendo termine alle parti per il deposito di memorie integrative.



Parte attrice nella propria memoria ex art. 426 cpc rappresentava che nonostante l'ordinanza di rilascio la convenuta continuava ad occupare l'immobile ed ad omettere il pagamento dei canoni di locazione rimasti insoluti sino alla data marzo 2022 per euro 3342,00, oltre euro 325,00 per oneri accessori e manutenzione caldaia come intimato, insistendo per la declaratoria di risoluzione atteso l'inadempimento del convenuto.

Parte intimata non depositava memoria integrativa.

Veniva esperito la procedura di mediazione che si concludeva con esito negativo per mancata comparizione della convenuta.

La causa, in assenza di istanze istruttorie, di natura documentale, perveniva all'udienza per la discussione finale. La difesa di parte intimante dava atto del perdurare della morosità maturata da agosto 2020 sino al mese di giugno 2022 per complessive euro 8800,00 per canoni oltre oneri e dell'avvenuto rilascio dell'immobile il 14.07.22 a seguito di procedura esecutiva.

2. Merito della lite.

La domanda di parte attrice va accolta per le ragioni di seguito considerate.

In ordine alla eccezione di parte convenuta, si rileva che effettivamente il contratto di locazione sottoscritto, ad uso transitorio, non soddisfa i requisiti di cui all'art.5 Legge 431/98, in assenza di specifica clausola che indichi l'esigenza di transitorietà e in difetto di apposita documentazione allegata al contratto (cfr. D.M. del 30.12.2002 Infrastrutture e Trasporti recante Criteri Generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L. 431/98 ai sensi dell'art. 5 comma 1, 2, 3 della medesima legge).

Infatti l'art. 2 testualmente recita "i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5 comma 1 l. 431/98 hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare



esigenze particolari dei proprietari e/o dei conduttori per fattispecie, con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa – da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative...4. I contratti di cui al presente articolo devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore – da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto,- i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza de termine stabilito nel contratto 5. I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 legge 431/98 in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze di transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6, ovvero nel caso in cui le esigenze di transitorietà vengano meno".

Pertanto il contratto *de quo* difetta dei requisiti previsti dalla richiamata normativa, sia in quanto non sono indicate le specifiche esigenze transitorie da parte della conduttrice né della locatrice in una apposita clausola, limitandosi ad una generica dicitura nelle premesse " il conduttore dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto per un periodo non superiore a 18 mesi: esigenza temporanea per motivi lavorativi allegando la propria autodichiarazione", sia in quanto non è stato allegata la contratto la suddetta autodichiarazione nè alcuna documentazione comprovante tali asserite esigenze.

Per tale motivo, seppure il contratto di locazione deve essere ricondotto a contratto avente durata legale quadriennale rinnovabile, tuttavia il canone del contratto di locazione ordinario è un canone libero.

Deve, infatti respingersi anche la domanda di parte convenuta relativa alla rideterminazione del canone di locazione atteso che il contratto ad uso transitorio non è conforme ai requisiti di legge e pertanto al canone in essere tra le parti non si applicano le convenzioni di cui agli Accordi



Territoriali previsti per i contratti ad uso transitorio, che rispettano i requisiti di legge prescritti, ed ai contratti 3+2 a canone concordato.

Per tale ragione, pertanto, deve essere dichiarata la risoluzione del contratto di locazione e respinte le domande di parte convenuta.

Dal suo canto l'attrice ha evaso l'onere di prova che gli incombeva producendo in giudizio il contratto stipulato in data 1.04.19, regolarmente registrato, dove la convenuta si è obbligata al pagamento del canone di locazione nella somma pattuita di euro 400,00 da corrispondersi entro il giorno 5 di ogni mese.

Secondo i noti principi in tema di riparto dell'onere probatorio nelle azioni contrattuali di adempimento, di risarcimento danni da inadempimento e di risoluzione (art. 1453 c.c.), incombe al creditore esclusivamente di 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 i fatti impeditivi, modificativi o estintivi idonei a paralizzare la domanda di controparte (così per tutte, da ultimo, Cass. 15659 del 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 dall'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento"*; conf. Cass. N. 3373/2010; Cass. 9351/2007; Cass. 1743/2007; Cass. 20073/2004).

Tuttavia non può essere accolta la domanda di rimborso di euro 50,00 per spese caldaia non essendo depositata in atti alcuna documento probatorio che ne giustifichi la debenza da parte della convenuta.

Infine la convenuta deve essere condannata al pagamento in favore dell'Entrate a Bilancio dello Stato della somma die uro 49,00 pari al



contributo unificato per non avere partecipato alla mediazione ex art. 8. D.Lgs28/10 art. 8 comma 5.

Deve pertanto essere dichiarata la risoluzione contrattuale per grave inadempimento del conduttore ed ordinato, ex art. 56 L. 392/78, il rilascio dell'immobile e confermata l'ordinanza di rilascio del 4.01.21 e per l'effetto condannata la convenuta al pagamento dei canoni di locazione nella somma di euro 8.800,00 per canoni scaduti al 14.07.22 oltre interessi di legge dalle singole scadenze al saldo; condanna il convenuto al pagamento degli oneri accessori per la somma di euro 75,00 come intimati oltre interessi di legge dalla domanda al saldo, ; le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate ai sensi del D.M. Giustizia n. 55/2014 e successive modificazioni.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, sez. VI, in persona del giudice onorario dott.ssa [REDACTED] [REDACTED], definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] [REDACTED], così provvede:

- accoglie la domanda e dichiara risolto per inadempimento grave della convenuta il contratto di locazione stipulato in data 1.12.19 e registrato il 12.12.19 relativo all'immobile sito in Roma, [REDACTED] [REDACTED] int.2 ;
- condanna la convenuta al rilascio dell'immobile in favore dell'attrice e conferma l'ordinanza di rilascio del 4.01.21;
- condanna la convenuta al pagamento della somma di euro 8800,00 per i canoni di locazione scaduti sino al rilascio del 14.07.22 oltre interessi di legge dalle singole scadenze al saldo;
- condanna la convenuta al pagamento degli oneri accessori intimati per la somma di euro 75,00 oltre interessi di legge dalla domanda al saldo;
- rigetta la domanda di pagamento in ordine alle spese della caldaia;



- condanna la convenuta al rimborso in favore dell'attore delle spese di lite che liquida in euro 2000,00 oltre euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario (15%);
- condanna la convenuta al pagamento in favore dell'Entrate a Bilancio dello Stato della somma die uro 49,00 pari al contributo unificato per non avere partecipato alla mediazione ex art. 8. D.Lgs28/10 art. 8 comma 5.

Così deciso in Roma, 09/09/2022

Il giudice

Dott.ssa [REDACTED]

