
Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Sfratto per morosità, trasformazione del rito, domanda di pagamento degli ulteriori canoni maturati in corso di causa proposta in sede di precisazione delle conclusioni

Si deve confermare che in tema di intimazione di sfratto per morosità e conseguente trasformazione del rito a seguito dell'opposizione del conduttore, la domanda di condanna al pagamento degli ulteriori canoni di locazione maturati successivamente all'iniziale atto di citazione rientra implicitamente nella originaria domanda. In ogni caso la domanda di pagamento degli ulteriori canoni maturati in corso di causa, ancorché proposta solo in sede di precisazione delle conclusioni, si risolverebbe in un ampliamento quantitativo della somma originariamente richiesta che, mantenendo inalterati i termini della contestazione, andrebbe ad incidere solo su petitum mediato, relativo alla entità del bene da attribuire, non determinando un mutamento della domanda originaria, bensì solo una sua modifica, ammessa ai sensi del combinato disposto degli artt. 420 e 414 c.p.c. L'autorizzazione alla relativa modifica della domanda in tal caso ben potrebbe essere data dal Giudice anche in modo implicito, cioè risultare dal concreto esame e dalla decisione nel merito della domanda modificata.

Tribunale di Grosseto, sentenza del 4.9.2015, n. 786

...omissis...

In linea generale si deve osservare che al conduttore non è consentito di astenersi dal pagamento del canone né procedere ad unilaterali riduzioni nel caso in cui allegghi l'esistenza di vizi che non impediscono in modo assoluto il godimento del bene. Sul punto si è più volte espressa la Corte di Cassazione e si può ormai considerare principio consolidato quello che non consente al conduttore di omettere il pagamento del canone o di procedere alla sua unilaterale riduzione, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, infatti, considerata legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. (Cfr. Sez. 3, Sentenza n. 13133 del 01/06/2006, Rv. 590326; nella specie, il conduttore, dopo che l'immobile era stato lesionato dalla caduta di un albero sul tetto, aveva continuato a utilizzarlo mantenendovi i mobili e ad altri oggetti nelle stanze non danneggiate dal sinistro).

Se da un lato la cd exceptio inadimplenti contractus di cui all'art. 1460 c.c. legittima, infatti, la sospensione totale o parziale dell'adempimento soltanto quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte, dall'altro, la ed exceptio non rite adimplenti contractus, a cui è egualmente applicabile l'art. 1460, comma secondo c.c., a meno di non ritenere che il secondo comma della norma in questione sia meramente ripetitivo del primo, postula la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, ma in relazione alla oggettiva proporzione degli inadempimenti stessi, riguardata con riferimento all'intero equilibrio del contratto ed alla buona fede. Da ciò consegue che laddove il conduttore abbia in ogni caso continuato a godere dell'immobile, nonostante la presenza dei vizi e, quindi, abbia comunque ricevuto la prestazione, non possa sospendere l'intera sua prestazione, perché in questo caso mancherebbe la proporzionalità tra i due inadempimenti (cfr. anche Sez. 3, Sentenza n. 3341 del 07/03/2001, Rv. 544524).

Ciò precisato si deve rilevare che all'atto della stipula del contratto le parti hanno esaminato l'immobile, trovandolo in buono stato ed idoneo all'uso, dando specificamente atto dell'assenza di difetti e di accettarlo nello stato in cui si trovava (cfr. art. 7 del contratto).

Venendo ai problemi specifici sollevati dal conduttore si deve osservare che la dedotta insalubrità degli ambienti (sul punto si deve osservare che stando alla relazione tecnica prodotta dai ricorrenti, sui cui incombe l'onere probatorio di aver adempiuto alla propria prestazione, a fronte dell'eccezione sollevata dalla controparte, la perdurante presenza di macchie di umidità e muffa, una volta eliminata la causa delle infiltrazioni di acque meteoriche, è data dalla scarsa areazione dei locali, addebitabile principalmente alle modalità di conduzione dell'immobile, oltre che alla necessità di interventi di ripristino delle strutture esterne del condominio ed alla necessità di praticare un secondo foro di areazione di aspirazione nella cucina; Cfr. doc. xxxx fascicolo ricorrente), non ha comunque fatto venir meno il godimento del bene. Si tratta, infatti di vizi che non determinano in modo assoluto l'inidoneità del bene e che semmai avrebbero consentito una riduzione del canone, attraverso lo strumento della riduzione concordata ovvero giudiziale del canone, peraltro non attivata in questa

sede, ma mai una totale sospensione del pagamento del canone oltre che degli oneri accessori, con grave alterazione del sinallagma contrattuale.

Sul punto si deve, inoltre, osservare che le parti hanno espressamente pattuito nel contratto di locazione la clausola del *ed solve et repete* prevista dall'art. 1462 c.c. (cfr. clausola contrattuale specificamente sottoscritta, contenuta nell'art. 5 del contratto). Si tratta dell'esclusione convenzionale delle eccezioni sospensive, la cui pattuizione comporta per il convenuto in giudizio l'impossibilità di sollevare eccezioni idonee a neutralizzare la pretesa contrattuale fatta valere della controparte. potendo solo agire in un secondo e diverso giudizio per la eventuale ripetizione di quanto pagato al creditore in virtù dell'operare di siffatta clausola.

L'art. 1462 c.c. riconosce l'ammissibilità di questa clausola con due precisi limiti, il primo dei quali è la sua inefficacia per le eccezioni di nullità, annullamento e di rescissione (la ratio è evidente, poiché l'eccezione di invalidità del contratto costituisce un motivo talmente importante e che riguarda la stessa fonte della pretesa creditoria azionata in giudizio, la cui valutazione non può essere rinviata ad un momento successivo all'adempimento); il secondo limite riguarda le eccezioni che derivano direttamente dal regolamento contrattuale (quale il beneficio di escussione o un *pactum de non petendo* e che, una volta pattuite specificamente, non possono essere paralizzate dalla clausola del *solve et repete* (qui la ratio è quella di evitare la palese contraddizione tra il pattuire specifiche clausole che limitano la pretesa della controparte o la sottopongono ad oneri e/o condizioni, e preveder comunque un limite generale alla proponibilità di eccezioni con la clausola in esame). Il campo residuale di operatività della clausola coincide, pertanto, con le cd eccezioni dilatorie previste dagli artt. 1460 e 1461 c.c., ancorché con l'ulteriore limite previsto dal secondo comma dell'art. 1462 c.c., in virtù del quale il giudice, concorrendo gravi motivi, può sospendere la condanna, imponendo se del caso una cauzione. Questa regola costituisce applicazione del principio di buona fede, consentendo al giudice di disapplicare la clausola, così consentendo l'ingresso dell'eccezione volta a paralizzare la pretesa azionata in giudizio, quando ne deriverebbero risultati irragionevoli e gravemente pregiudizievoli, come accade in presenza di una palese fondatezza dell'eccezione. Si tratta in definitiva dell'applicazione del medesimo principio che, quale *exceptio doli*, consente di disapplicare la clausola "a prima richiesta" del contratto autonomo di garanzia, anch'esso uno strumento negoziale per sospendere la proponibilità di eccezioni. In applicazione del suddetto principio la clausola viene generalmente disapplicata quando con l'eccezione di inadempimento si contesti all'attore un totale inadempimento della propria prestazione e non semplicemente un adempimento parziale e/o difettoso. Del resto ciò si collega a quanto già chiarito a proposito della eccezione di inadempimento e della conseguente necessità di salvaguardare l'equilibrio contrattuale, posto in pericolo solo da un inadempimento totale ovvero da un adempimento parziale, ma in tal caso in grado di alterare significativamente il sinallagma contrattuale.

Ciò chiarito in linea generale e venendo al caso di specie, si deve osservare che, pur volendo prescindere dalla mancata allegazione e richiesta di un intervento sospensivo dell'operatività della suddetta clausola contrattuale, stante l'inerzia sul punto del resistente che non ha nemmeno depositato gli atti integrativi a seguito del mutamento del rito, dopo la pronuncia dell'ordinanza ex art. 665 c.p.c., non sussisterebbe alcuno spazio di manovra, posto che non si è in presenza di un inadempimento assoluto da parte del locatore ma semmai di una violazione dell'obbligo di effettuare interventi di ripristino e/o manutenzione del tutto marginali rispetto all'economia del contratto, alla luce della relazione tecnica depositata dal ricorrente.

Quanto, poi, alla dedotta insalubrità degli ambienti, come da relazione tecnica depositata dal resistente, si deve evidenziare che l'insalubrità è cosa del tutto diversa

dalla inagibilità anche parziale. Lo stesso xxxxx che ha redatto la perizia depositata dal resistente, ha evidenziato la non corretta conduzione dei locali da parte del resistente, essenzialmente consistita in una scarsa areazione dei locali ed in una insufficiente accensione dei radiatori. Ciò posto l'eventuale omissione delle condotte ripristinatorie cui è tenuta la proprietà, anche sulla base della relazione tecnica depositata dal resistente, non appaiono di tale gravità da impedire il godimento del bene, come in effetti è accaduto posto che il resistente ha continuato ad abitare l'immobile a fronte di una totale sospensione del pagamento non solo del canone ma di tutti gli oneri accessori.

In definitiva vi è la prova del mancato pagamento del canone e degli oneri accessori da parte del conduttore che ha continuato ad utilizzare l'immobile. L'eccezione di inadempimento è palesemente infondata per l'evidente squilibrio creatosi tra l'inadempimento addebitabile al conduttore, che non ha più pagato il canone e gli oneri accessori pur continuando ad abitare l'appartamento e ad usufruire dei servizi condominiali, e quello prospettabile a carico del locatore. In ogni caso la proponibilità di tale eccezione è contrattualmente paralizzata dalla clausola contenuta nell'art. 6 del contratto.

Trattasi di un inadempimento grave, in relazione alla sua durata ed entità, tale da consentire la risoluzione del contratto per inadempimento imputabile al conduttore.

Quanto alla domanda di condanna al pagamento dei canoni maturati sino alla mensilità di agosto 2015, si deve innanzi evidenziare che in tema di intimazione di sfratto per morosità e conseguente trasformazione del rito a seguito dell'opposizione del conduttore, la domanda di condanna al pagamento degli ulteriori canoni di locazione maturati successivamente all'iniziale atto di citazione rientra implicitamente nella originaria domanda (Cfr. Sez. 3, Sentenza n. 18686 del 06/09/2007, Rv. 598976). In ogni caso la domanda di pagamento degli ulteriori canoni maturati in corso di causa, ancorché proposta solo in sede di precisazione delle conclusioni, si risolverebbe in un ampliamento quantitativo della somma originariamente richiesta che, mantenendo inalterati i termini della contestazione, andrebbe ad incidere solo su petitum mediato, relativo alla entità del bene da attribuire, non determinando un mutamento della domanda originaria, bensì solo una sua modifica, ammessa ai sensi del combinato disposto degli artt. 420 e 414 cod. proc. civ. (Cass., 14.3.1991, n. 2693). L'autorizzazione alla relativa modifica della domanda in tal caso ben potrebbe essere data dal Giudice anche in modo implicito, cioè risultare dal concreto esame e dalla decisione nel merito della domanda modificata (Cfr. Cass., 22.9.2000, n. 12539 nonché più recentemente n. 18686/2007 già cit.).

Nel caso di specie il canone mensile è pari ad € 550,00 ed il mancato pagamento è iniziato con la mensilità di marzo 2014, con conseguente credito maturato sino alla mensilità di agosto 2015 di € 9.900,00 (E 550,00 x 18 mensilità), a cui va aggiunto il credito di € 547,22 per oneri accessori.

Su questa somma complessiva di € 10.447,22, costituente debito di valuta, spettano, in accoglimento della specifica domanda in tal senso avanzata, oltre agli interessi legali dalla domanda, la rivalutazione sulla base dei criteri stabiliti con la nota sentenza delle SSUU n. 19499/2009, in difetto di prova di un diverso e maggior danno. La rivalutazione monetaria, pertanto, può essere liquidata nella misura corrispondente alla differenza tra il tasso di rendimento medio annuale dei titoli di Stato di durata superiore a 12 mesi, ed il saggio annuo degli interessi legali, con la medesima decorrenza (cfr. Cass. SSUU n. 19499/2009).

Quanto, poi, alla domanda risarcitoria avanzata dal resistente unitamente alla prospettazione di una ipotetica compensazione tra i rispettivi crediti, si deve rilevare la

totale assenza di allegazioni di fatti specifici rilevanti e di richieste probatorie a supporto di quanto sia pure assai sinteticamente dedotto in comparsa di costituzione e risposta, unico atto difensivo prodotto, attesa il mancato deposito di memorie integrative con conseguente implicita rinuncia alla fase istruttorie.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, tenendo conto del valore della controversia in sede di pagamento del contributo unificato ed applicando i valori minimi per le varie fasi del processo di cui al DM n. 55/2014 pubblicato in GU n. 77 del 2/4/2014, tenuto conto della semplicità della controversia.

p.q.m.

Il Tribunale di Grosseto in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella controversia introdotta con atto di intimazione di sfratto per morosità da xxxxx., in proprio e quali eredi di xxxxx

- dichiara risolto per inadempimento imputabile ai conduttori xxx contratto di locazione dell'immobile sito nel Comune di Grosseto via xx in locazione ad uso abitativo con contratto del 24/6/2013, ordinando l'immediato rilascio del bene, libero da cose e /o persone, in favore e confermando, a tal fine, la fissazione della data dell'esecuzione già prevista per il 5/6/2015 nel provvedimento pronunciato ai sensi dell'art. 665 c.p.c.;

- condanna xxxxxx, in solido tra loro, in favore xxxxxxxx dalla domanda e, con la medesima decorrenza, rivalutazione monetaria nella misura corrispondente alla differenza tra il tasso di rendimento medio annuale dei titoli di Stato di durata superiore a 12 mesi ed il saggio annuo degli interessi legali, il tutto sino alla data della pubblicazione della presente decisione, oltre interessi successivi sino al saldo;

- rigetta la domanda riconvenzionale proposta dai resistenti;

- condanna xxxxxx, in solido tra loro, in favore di xxxx in proprio e quali eredi di xxxx delle spese di lite che liquida in € 2.430,00 per compenso professionale oltre rimborso forfetario spese generali del 15%, IVA e CPA ed € 89,15 per rimborso spese.