

Centro Studi

**D**iritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già 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 **CHIARAVALLOTTI** (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.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

## Locazioni: modifica della domanda da parte dell'intimante in ipotesi di mutamento del rito

L'introduzione di una domanda in aggiunta a quella originaria costituisce domanda "nuova" come tale implicitamente vietata dall'[art. 83 c.p.c.](#), atteso che il confine tra quest'ultima e la domanda "modificata" - che, invece, è espressamente ammessa nei limiti dell'udienza e delle memorie previste dalla norma citata - va identificato nell'unitarietà della domanda, nel senso che deve trattarsi della stessa domanda iniziale modificata, eventualmente anche in alcuni elementi fondamentali, o di una domanda diversa che, comunque, non si aggiunga alla prima ma la sostituisca, ponendosi, pertanto, rispetto a quella, in un rapporto di alternatività. Tale principio, destinato ad operare nel rito civile ordinario, deve trovare applicazione anche con riguardo al [rito speciale locatizio](#) in virtù del principio secondo cui in tema di controversie in materia di locazione, come disciplinata dalla legge n. 353 del 1990, in base al combinato disposto di cui agli [artt. 667 e 426 c.p.c.](#), dopo che il giudice ha disposto il mutamento del rito, è alle parti consentito solamente il deposito di memorie integrative, che non possono contenere domande nuove, a pena di

*inammissibilità rilevabile anche d'ufficio dal giudice, non sanata neppure dall'accettazione del contraddittorio sul punto, con il solo limite della formazione del giudicato.*

NDR: in argomento Cass. 16807/2018 e 11596/2005.

### **Tribunale di Roma, sentenza del 15.11.2019 n. 22188**

*...omissis...*

La causa, istruita con produzione documentale è pervenuta all'odierna udienza per la decisione.

Nel merito

Sulla domanda di parte attrice l'Avv. *omissis* esperisce l'odierna azione di sfratto asserendo, a sostegno della propria pretesa, l'omessa corresponsione da parte del sig. *omissis*, conduttore dell'immobile pignorato, nei confronti della procedura esecutiva, dei canoni di locazione dovuti in forza del contratto sottoscritto dallo stesso con l' *omissis* s.r.l (debitore esecutato) in data 01.06.2015.

La domanda avanzata da parte attrice è fondata per quanto di seguito esposto.

Al riguardo, occorre preliminarmente rilevare che, "In tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno o per l'adempimento deve 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 al debitore convenuto spetta la prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento, ed eguale criterio di riparto dell'onere della prova è applicabile quando è sollevata eccezione di inadempimento ai sensi dell'art. 1460 cod. civ. (risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccipiente si limiterà ad allegare l'altrui inadempimento, ed il creditore dovrà dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione). Anche quando sia dedotto l'inesatto adempimento dell'obbligazione al creditore istante spetta la mera allegazione dell'inesattezza dell'adempimento, gravando ancora una volta sul debitore la prova dell'esatto adempimento, quale fatto estintivo della propria obbligazione" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n.826 del 20.01.2015; precedentemente sul punto, le Sezioni Unite n°13533.2001 e tutta la giurisprudenza successiva: Cass. n°15659.2011; Cass. n°3373.2010; Cass. n°9351.2007). *omissis* Dedotto, dunque, l'inadempimento nella corresponsione nei confronti della proprietà, e per essa del Cu. Giudiziario della procedura esecutiva immobiliare *omissis* dei canoni di locazione e degli oneri accessori a decorrere dal mese di ottobre 2017, spettava alla parte convenuta, onde paralizzare la domanda della controparte, dimostrare fatti modificativi, impeditivi o estintivi del diritto di credito azionato.

Sul punto, deve evidenziarsi come nessuna prova dell'esatto adempimento sia pervenuta dalla stessa, la quale, invero, non ha contestato l'inadempimento opposto da parte attrice, ma si è limitata ad eccepire, a sostegno delle proprie ragioni, l'avvenuta risoluzione del contratto di locazione in essere per effetto della scrittura privata intercorsa con la proprietà in data 01.12.2015.

L'eccezione è destituita di fondamento e pertanto deve essere rigettata.

Come evidenziato precedentemente, l'intimato deduce, al fine di contrastare l'avversa domanda, l'avvenuta estinzione del vincolo contrattuale intercorrente con la *omissis* s.r.l (locatore esecutato) per effetto della scrittura privata sottoscritta in data 1.12.2015 (doc. 2 comparsa di costituzione e risposta) con cui le parti esternavano la volontà di risolvere anticipatamente il contratto di locazione in essere.

Al riguardo, deve rilevarsi come, la "scrittura privata di risoluzione consensuale" invocata dal convenuto nel presente giudizio, risulti in realtà priva di qualsiasi

rilevanza giuridica nei confronti dell'odierna intimante in quanto alla stessa non opponibile. Ed invero, ai sensi dell'art. 2704 c.c., "La data della scrittura privata della quale non è autenticata la sottoscrizione non è certa e computabile riguardo ai terzi, se non dal giorno in cui la scrittura è stata registrata o dal giorno della morte o della sopravvenuta impossibilità fisica di 6 colui o di uno di coloro che l'hanno sottoscritta o dal giorno in cui il contenuto della scrittura è riprodotto in atti pubblici o, infine, dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'antiorità della formazione del documento".

Come si evince chiaramente, la disposizione su richiamata richiede, ai fini della opponibilità della scrittura privata nei rapporti con i terzi, che la stessa rechi data certa. Siffatta circostanza si ritiene soddisfatta attraverso l'autenticazione della sottoscrizione apposta all'atto ovvero, in assenza di autenticazione, mediante la sua registrazione. L'autenticazione ovvero la registrazione, costituiscono, invero, elementi essenziali ai fini della opponibilità dell'atto nella misura in cui consentono di desumere con certezza, sotto il profilo temporale, la sua esatta formazione e conseguentemente di valutarne la rilevanza giuridica nei confronti di soggetti terzi. L'importanza del requisito della certezza della data ai fini dell'opponibilità della scrittura privata nei confronti dei terzi, è stata ribadita, del resto, anche dalla giurisprudenza di legittimità la quale ha chiarito sul punto che "la scrittura privata di risoluzione anticipata del contratto di locazione (...) è priva, fino al giorno della registrazione, della certezza della data, necessaria ai fini della opponibilità dell'atto ai terzi" (Corte di Cassazione, sez. III sent. n. 20952/2016) (cfr. anche Cass. n. 3024 del 2002; Cass.n. 4058 del 1997)" (Nel caso si specie, la Corte ha infatti considerato inopponibile al creditore pignorante la scrittura privata di risoluzione anticipata del contratto di locazione avendo la stessa acquistato data certa solo successivamente al pignoramento mediante registrazione).

Orbene, alla luce di tali considerazioni, la scrittura privata di risoluzione anticipata del contratto di locazione prodotta in atti non può essere, nel caso di specie, validamente opposta alla procedura esecutiva e per essa all'Avv. *omissis* in qualità di Cu. Giudiziario dell'immobile pignorato, in quanto non registrata e dunque priva di data certa.

L'eccezione formulata dall'intimato deve pertanto essere respinta.

Inoltre, per mera completezza espositiva, giova precisare che, detta scrittura quand'anche avesse recato data certa e, fosse dunque stata autenticata o registrata, non sarebbe stata in ogni caso opponibile al creditore procedente in quanto intervenuta in epoca successiva al pignoramento immobiliare (29.10.2015) e alla 7 sua trascrizione (17.11.2015) e, dunque, con un soggetto (locatore esecutato) che aveva ormai perso la propria legittimazione. Quest'ultima, infatti, in seguito al pignoramento è riconosciuta esclusivamente al Cu. Giudiziario (Cass. sez VI ord. 7748 del 28.3.2018) stante lo spossessamento e la perdita dell'amministrazione dei beni pignorati da parte del debitore esecutato e dei suoi aventi causa, conseguenti a tale evento (Cass. sez. III sent. n. 8695/2015).

Per i motivi su esposti, deve ritenersi dunque pacifica l'esistenza, al momento della proposizione della domanda dell'inadempimento contestato all'intimato consistito nella omessa corresponsione nei confronti della locatrice e per essa dell'Avv. *omissis* dei canoni di locazione a decorrere dal mese di ottobre 2017 per un importo pari ad euro 18.000,00.

Tale inadempimento inoltre, deve qualificarsi senz'altro grave ai sensi dell'art. 5 l.392/1978 stante l'elevato numero di canoni insoluti e l'inadempienza protratta oltre il limite temporale consentito dalla norma.

Per tali motivi, in accoglimento della domanda formulata dall'odierna intimante deve essere dichiarata la risoluzione del contratto *omissis*.

Sul punto, però, è cessata la materia del contendere stante l'avvenuto rilascio completato il 25.03.2019.

---

L'accertato inadempimento conduce all'accoglimento della domanda accessoria di pagamento avanzata dall'attrice come formulata nell'atto di intimazione di sfratto. Deve, infatti, dichiararsi l'inammissibilità della domanda avente ad oggetto la richiesta di pagamento dei canoni maturati antecedentemente al mese di ottobre 2017 formulata dall'attrice nella propria memoria integrativa.

A tal riguardo, deve invero evidenziarsi che l'intimante, in sede di integrazione degli scritti difensivi, ha modificato la domanda originariamente formulata richiedendo la condanna dell'odierno intimato al pagamento, non solo dei canoni di locazione maturati dal mese di ottobre 2017 sino al rilascio dell'immobile, ma anche di quelli pregressi, maturati a decorrere dalla data del pignoramento (29.10.2015). In tema di modifiche della domanda da parte dell'intimante in ipotesi di mutamento del rito nel rito ordinario, deve rilevarsi come la Suprema Corte, abbia chiarito che "l'introduzione di una domanda in aggiunta a quella originaria costituisce domanda "nuova" come tale implicitamente vietata dall'art. 83 c.p.c., atteso che il confine tra quest'ultima e la domanda "modificata"- che, invece, è espressamente ammessa nei limiti dell'udienza e delle memorie previste dalla norma citata- va identificato nell'unitarietà della domanda, nel senso che deve trattarsi della stessa domanda iniziale modificata, eventualmente anche in alcuni elementi fondamentali, o di una domanda diversa che, comunque, non si aggiunga alla prima ma la sostituisca, ponendosi, pertanto, rispetto a quella, in un rapporto di alternatività" (Corte di Cassazione, sez. VI, ord. n. 16807/2018). Tale principio, destinato ad operare nel rito civile ordinario, deve trovare applicazione anche con riguardo al rito speciale locazione in virtù del principio secondo cui " in tema di controversie in materia di locazione, come disciplinata dalla legge n. 353 del 1990, in base al combinato disposto di cui agli artt. 667 e 426 cod. proc. civ., dopo che il giudice ha disposto il mutamento del rito, è alle parti consentito solamente il deposito di memorie integrative, che non possono contenere domande nuove, a pena di inammissibilità rilevabile anche d'ufficio dal giudice, non sanata neppure dall'accettazione del contraddittorio sul punto, con il solo limite della formazione del giudicato" (Corte di Cassazione, sez. III, sen. n. 11596/2005) , non potendosi dare seguito a quella minoritaria giurisprudenza della Suprema Corte secondo cui, in caso di mutamento del rito, sarebbe possibile presentare domande nuove rispetto a quelle contenute nell'atto di intimazione (cfr. Corte di Cassazione, sez. III, sen. n.7430/2017).

Invero, il mutamento del rito previsto dall'art. 667 c.p.c non dà luogo ad un nuovo e diverso processo rispetto a quello instaurato con il rito sommario di convalida, ma ne rappresenta la semplice prosecuzione.

Conseguentemente, l'intimante potrà modificare, nel senso inteso dalla giurisprudenza, le domande contenute nell'originario atto di citazione, ma non potrà aggiungerne di nuove.

Pertanto, nel caso di specie, la domanda formulata dall'attrice nella propria memoria integrativa avente ad oggetto la condanna al pagamento dei canoni maturati antecedentemente al mese di ottobre 2017, deve ritenersi inammissibile in quanto domanda nuova e dunque aggiuntiva 9 e non meramente modificativa di quella contenuta nell'atto di intimazione di sfratto per morosità.

Per quanto sopra esposto, il convenuto va pertanto condannato al pagamento, in favore della procedura esecutiva immobiliare RGE n.1581/2015 e per essa dell'Avv *omissis* della somma di euro 18.000,00 a titolo di canoni di locazione ed accessori scaduti per il periodo dall'ottobre 2017 al luglio 2018, oltre interessi legali nella misura legale dalla data di ogni scadenza del 5 di ogni mese e della somma di euro 1.800,00 mensili a titolo di canoni di locazione con decorrenza dal mese di agosto 2018 sino al mese di marzo 2019 (data di rilascio dell'immobile) oltre interessi nella misura legale dalla data di ciascuna scadenza, del 5 di ogni mese fino a quella del saldo. Nulla è invece dovuto dall'intimato a titolo di aggiornamento del canone all'indice Istat, non rinvenendosi in atti alcuna richiesta annuale del locatore del relativo aggiornamento come richiesta ai sensi dell'art. 32 l.392/78.

---

Sulle spese.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in conformità al D.M. 55/2014 utilizzando il parametro medio dei procedimenti di convalida locatizia innanzi al Tribunale di valore ricompreso tra € 5.200,00 ed € 26.000,00 eliminando la fase istruttoria che non si è tenuta.

Pertanto *omissis* deve essere condannato alla rifusione delle spese di lite in favore dell'Avv. *omissis* che si liquidano in € 2.260,00 per compensi ed € 339,00 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge. Inoltre, stante la mancata partecipazione di *omissis* al tentativo obbligatorio di mediazione, lo stesso deve essere condannato al pagamento, in favore dello Stato Italiano, di una somma pari al contributo unificato dovuto per il presente contenzioso come prescritto dal comma 4 bis dell'art. 8 del D.lgs. 28/2010.

PQM

Il Giudice definitivamente pronunciando sulla causa specificata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede: dichiara l'avvenuta risoluzione del contratto di locazione *omissis* per grave inadempimento del conduttore; dichiara la cessazione della materia del contendere sulla domanda di rilascio dell'immobile; condanna *omissis* al pagamento, in favore della procedura esecutiva *omissis* e per essa dell'Avv. *omissis* dell'importo di euro 18.000,00 a titolo di canoni di locazione ed accessori scaduti per il periodo dall'ottobre 2017 al luglio 2018, oltre interessi legali di mora dalla data di ogni scadenza del 5 di ogni mese fino al saldo; condanna, inoltre, *omissis* al pagamento, in favore *omissis*, dell'importo di euro 1.800,00 mensili a titolo di canoni di locazione con decorrenza dal mese di agosto 2018 al mese di marzo 2019 oltre interessi legali di mora dalla data di ciascuna scadenza del 5 di ogni mese fino a quella del saldo; condanna *omissis* alla rifusione delle spese di lite in favore *omissis*; condanna *omissis* al pagamento, in favore dello Stato Italiano, di una somma pari al contributo unificato dovuto per il presente giudizio come prescritto dal comma 4 bis dell'art. 8 del D. Lgs. 28/2010.

www.LaNuovaProceduraCivile.com

---

---

**COORDINATORE Redazionale:** Giulio SPINA

---

**Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:**

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)  
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)  
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

---

**Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:**

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rita (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Ilaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palama (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalò (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

---

**SEGRETERIA del Comitato Scientifico:** Valeria VASAPOLLO

---



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

