

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.).

## Sfratto, procedimento di convalida, erronea indicazione dell'immobile: nullità?

In tema di locazione, va rigettata l'eccezione di nullità del procedimento di convalida relativa alla erronea indicazione dell'immobile qualora la parte abbia avuto piena e immediata consapevolezza della domanda giudiziaria, con la conseguenza che l'erronea indicazione non ha determinato alcuna nullità dell'atto di citazione in conformità al principio espresso dall'art. 156, ultimo comma, c.p.c. (la nullità non può essere comminata se l'atto ha raggiunto il suo scopo).

### Tribunale di Roma, sentenza del 9.1.2020, n. 571

...omissis...

In rito In via preliminare deve essere rigettata l'eccezione di nullità relativa alla erronea indicazione dell'immobile. Effettivamente nell'atto di citazione l'AAA del Comune di Roma indica l'immobile *omissis*. In realtà l'immobile si trova *omissis*.

Tale erronea indicazione, però, non determina alcuna nullità dell'atto di citazione in conformità al principio espresso dall'art. 156, ultimo comma, c.p.c. Infatti la nullità non può essere comminata se l'atto ha raggiunto il suo scopo. Nel caso di specie appare indubitabile che *omissis* abbia avuto piena e immediata consapevolezza della domanda giudiziaria posta dall'AAA del Comune di Roma tanto che ha avuto tempo e modo di costituirsi opponendosi alla convalida e spiegando tutte le difese ritenute opportune.

Peraltro deve evidenziarsi come l'immobile sia comunque esattamente identificato dall'AAA del Comune di Roma mediante indicazione del numero di matricola i cui ultimi numeri coincidono con quelli indicati nel contratto di locazione. D'altra parte la stessa produzione in giudizio del contratto di locazione rende evidente l'immobile per cui è causa. Vero è che nell'ordinanza del 15.02.2019 l'immobile non è esattamente identificato con il numero di matricola così che detto provvedimento giudiziale deve essere revocato.

Nel merito.

Sulla domanda di parte attrice di risoluzione del contratto e di rilascio dell'immobile In primo luogo deve rilevarsi come l'attrice abbia dimostrato in giudizio il titolo fondante la pretesa creditoria fatta valere. In particolare la AAA del Comune di Roma ha allegato (cfr. allegato 1 all'atto di intimazione) il contratto di locazione del 09.01.1981, il quale prevede un canone annuale di Lire 100.257 da corrispondere in dodici mensilità.

Come noto, in materia di responsabilità contrattuale, il paciscente che agisce per l'esatto adempimento ha solo l'onere di provare il fondamento del suo diritto mentre può semplicemente allegare l'altrui condotta inadempitiva. In questo caso sarà onere della controparte dimostrare in giudizio l'esattezza e completezza dell'adempimento posto in essere.

A tal riguardo la giurisprudenza della Suprema Corte è unanime nell'affermare 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).

Pertanto l'eccezione di parte convenuta sulla prescrizione quinquennale e sull'esatto importo del canone intimato, anche ove trovasse accoglimento, non escluderebbe la gravità dell'inadempimento anche in considerazione del fatto che nessun pagamento è stato provato. Sarebbe stato, infatti, onere della debitrice provare in giudizio l'avvenuto pagamento della pretesa creditoria potendo il creditore limitarsi ad allegare l'altrui inadempimento.

In conclusione la domanda di risoluzione del contratto e di condanna alla restituzione del bene avanzata dall'attrice deve essere accolta e, quindi, deve essere dichiarata la risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento di *omissis*. Invero, nell'ottica di verifica della gravità dell'inadempimento nel contratto di locazione avente ad oggetto immobili ad uso abitativo, l'art. 5 della L. 392/78 prevede che anche il mancato pagamento di un solo canone di locazione ne realizza gli estremi. Nel caso di

specie la totale omissione dei pagamenti dal luglio 2010 porta a concludere per la gravità dell'inadempimento ai sensi dell'art. 1455 c.c.

Pertanto deve essere revocata l'ordinanza di rilascio emessa il 15.02.2019 per l'errore materiale in essa contenuta e *omissis* deve essere condannato al rilascio, in favore dell'AAA del Comune di Roma, dell'immobile *omissis*.

In considerazione delle condizioni delle parti fissa per l'esecuzione la data del 09.02.2020.

Sulla domanda di parte attrice di pagamento dei canoni L'attrice, inoltre, avanza domanda di condanna al pagamento dei canoni dal luglio 2010 per l'importo totale di € 72.751,58 compresi gli interessi. Nelle proprie difese il convenuto avanza eccezione di prescrizione quinquennale ai sensi dell'art. 2947 c.c. In merito all'eccezione di prescrizione deve evidenziarsi come il termine previsto dalla legge sia quinquennale. L'AAA del Comune di Roma lamenta il mancato pagamento dal luglio 2010 e *omissis* ammette la ricezione della raccomandata del 25.03.2011. Bisogna, allora, verificare che l'attrice abbia nuovamente interrotto la prescrizione entro il 25.03.2016. Effettivamente l'AAA del Comune di Roma dimostra (cfr. allegato 5 all'atto di citazione e allegato alla memoria integrativa) la ricezione della lettera raccomandata del 24.02.2016. Detta raccomandata riporta anche il numero di protocollo della comunicazione (prot.

9373 del 2016) così che è univocamente ricollegabile alla lettera prodotta dall'attrice, contrariamente a quanto sostenuto dal convenuto.

Inoltre appare circostanza del tutto irrilevante che *omissis* abbia cambiato la propria residenza anagrafica il 26.01.2013. Infatti all'art. 18 del contratto di locazione *omissis* ha espressamente eletto domicilio nei locali concessi in locazione. Pertanto, a meno di una modifica di detta pattuizione, la comunicazione appare correttamente effettuata ai sensi dell'art. 1335 c.c. Peraltro l'AAA del Comune di Roma ha dimostrato l'esatta determinazione dei canoni calcolata sulla base dei censimenti inviati dallo stesso conduttore e allegati alla memoria integrativa.

La Suprema Corte chiarisce che "In tema di intimazione di sfratto per morosità, qualora l'intimante chieda la condanna del conduttore al pagamento del canone per determinate mensilità e l'intimato proponga opposizione senza che sia emessa l'ordinanza provvisoria di rilascio, non è affetta dal vizio di ultrapetizione la sentenza che, all'esito del giudizio a cognizione piena susseguente alla conversione del rito, condanni il conduttore al pagamento dei canoni relativi anche alle mensilità maturate successivamente fino alla riconsegna del bene locato, dovendo ritenersi la relativa domanda implicitamente contenuta in quella originaria" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 18686 del 06.09.2007) ed anche che "Il provvedimento con il quale il giudice, nel disporre il rilascio dell'immobile locato, fissa la data dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 56 della legge sull'equo canone, non incide sulla data di cessazione del rapporto, che rimane quella accertata nella sentenza che ordina il rilascio, ne' esclude la mora del conduttore per il periodo successivo a questa, essendo conseguente non solo all'accertamento delle difficoltà di reperimento di altro immobile, ma anche alle condizioni del locatore ed alle ragioni del rilascio; tale provvedimento esaurisce, pertanto, i suoi effetti sul piano processuale senza pregiudicare il diritto del locatore al corrispettivo convenuto fino alla riconsegna ed al risarcimento dei maggiori danni, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., che il conduttore può evitare solo provando, ai sensi dell'art. 1218 cod. civ., che la mancata riconsegna nel termine contrattuale è dipesa da impossibilità derivante da causa a lui non imputabile" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 5798 del 11.06.1998).

In conclusione *omissis* deve essere condannato al pagamento, in favore dell'AAA del Comune di Roma, dell'importo, comprensivo di interessi, di € 72.751,58 per la morosità da luglio 2010 al settembre 2019 e ad € 298,88 per ciascuna delle mensilità dall'ottobre 2019 fino a quella di effettivo rilascio, oltre interessi nella misura legale da ciascuna scadenza del 5 di ogni mese fino alla data di effettivo pagamento.

Sulle spese.

---

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in conformità al D.M. 55/2014 in relazione ai procedimenti per convalida locatizia di valore ricompreso tra € 52.000,00 ed € 260.000,00 eliminando la fase istruttoria che non si è tenuta. Pertanto *omissis* deve essere condannato al pagamento, in favore dell'AAA del Comune di Roma, della somma di € 5.530,00 per compensi ed € 829,50 per spese generali ed € 426,97 per spese vive, oltre IVA, CPA, oneri riflessi e tutti gli ulteriori oneri di legge.

PQM

Il Giudice definitivamente pronunciando sulla causa specificata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede: dichiara la risoluzione del contratto di locazione concluso tra AAA del Comune di Roma e *omissis* il 09.01.1981 avente ad oggetto l'appartamento *omissis* per grave inadempimento di *omissis*; revoca l'ordinanza di rilascio depositata il 15.02.2019; condanna *omissis* al rilascio, in favore dell'AAA del Comune di Roma, dell'immobile *omissis* e fissa per l'esecuzione la data del 09.02.2020; condanna *omissis* al pagamento in favore della AAA del Comune di Roma dell'importo, comprensivo di interessi, di € 72.751,58 per la morosità da luglio 2010 al settembre 2019 e ad € 298,88 per ciascuna delle mensilità dall'ottobre 2019 fino a quella di effettivo rilascio, oltre interessi nella misura legale da ciascuna scadenza del 5 di ogni mese fino alla data di effettivo pagamento; condanna *omissis* alla rifusione delle spese di lite in favore dell'AAA del Comune di Roma che si liquidano in € 5.530,00 per compensi ed € 829,50 per spese generali ed € 426,97 per spese vive, oltre IVA, CPA, oneri riflessi e tutti gli ulteriori oneri di legge.

www.LaNuovaProcedura.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 Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iliara 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 Palamà (**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**

