



& Diritto Avanzato

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** (Magistrato della Corte dei Conti) - 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.).

Rito del lavoro, irricevibilità della domanda riconvenzionale per mancata corretta proposizione dell'istanza di posticipazione udienza

Va rilevata l'irricevibilità della domanda riconvenzionale spiegata da parte convenuta, per mancata corretta proposizione dell'istanza di posticipazione udienza di cui all'art. 418 c.p.c. nelle note ex art. 426 c.p.c., per non essere la stessa formulata nella domanda, ma soltanto nel contesto discorsivo nelle note ex art. 426 c.p.c.

NDR: in senso conforme [Cass. 29.1.2019 n. 2334](#) e 16 novembre 2007 n. 23815.

Tribunale di Roma, sentenza del 6.5.2020, n. 6963

...omissis...

Preliminarmente si rende necessario chiarire, al di là di ogni considerazione di merito, che ad un eventuale inadempimento del locatore, non si reagisce con

l'omessa corresponsione del canone di locazione, perché, come verrà di seguito ampiamente esposto nelle motivazioni, contro l'inadempimento del locatore l'ordinamento mette a disposizione la tutela giudiziale, mentre la omessa totale corresponsione del canone di locazione di un immobile abitativo oltre i termini di tolleranza di cui all'art. 5 legge 392/78, costituisce un inadempimento de facto del conduttore, in ordine al quale al giudice è precluso il giudizio sulla gravità dell'inadempimento.

Nell'ipotesi specifica della doglianza riferita alla presenza di eternit, come anche la giurisprudenza di legittimità citata da parte attrice ha riconosciuto (Cass., sent. 29.1.2013 n° 20992) in una fattispecie simile a quella trattata, il mancato pagamento del canone appare ingiustificato poiché al momento della avvenuta sospensione del pagamento non era ancora stata eccepita dalla conduttrice la presenza di amianto sul tetto, contestata unicamente allorché l'inadempimento all'obbligo di corrispondere i canoni si protraeva già da mesi;

in ogni caso, l'inadempimento totale del conduttore escludeva la proporzionalità tra le mancate prestazioni, poiché questi, anziché far venir meno completamente la propria obbligazione, avrebbe potuto richiedere un intervento manutentivo.

Altro aspetto riguarda la detenzione dell'immobile, che tale deve intendersi giuridicamente fino alla formale riconsegna delle chiavi al proprietario locatore. Non è proponibile, da parte del conduttore che ometta totalmente il pagamento del canone, un'eccezione di inadempimento del locatore fondata sull'assunto che all'interno del bene oggetto del contratto siano presenti vizi che non ne consentano in alcun modo il pacifico godimento se però si permane all'interno di esso o se non si effettua la regolare riconsegna delle chiavi, neppure dopo l'ordinanza che decide su tale riconsegna che parte attrice dichiara essere avvenuta solamente in data 10.03.2020 forzatamente a mezzo dell'intervento dell'ufficiale giudiziario, a distanza di sei mesi dall'ordinanza del giudice.

Alla luce di quanto esposte e per le motivazioni giuridiche che seguono, la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della parte conduttrice è fondata e merita accoglimento.

Infatti, attraverso la produzione del contratto di locazione regolarmente registrato, dai quale risulta l'obbligazione di parte convenuta di corrispondere il canone nei termini espressi nell'atto introduttivo del giudizio, è stata data prova del fatto costitutivo della pretesa azionata.

È principio consolidato e pacifico nella giurisprudenza della Suprema Corte che "in tema di locazioni di immobili urbani, adibiti ad uso abitativo, nel caso in cui il conduttore, senza effettuare alcuna contestazione sul quantum, abbia ommesso di pagare una o più mensilità del canone locativo, la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente ai sensi degli art. 5 e 55 della legge n. 392 del 27.07.1978" (Cass. 23257/2010).

In particolare, in materia di locazioni ad uso abitativo, la norma contenuta nell'art. 5 della legge n. 392 del 27.07.1978, rubricata "inadempimento del conduttore", dispiega la propria efficacia nell'ambito dei rimedi contro le patologie funzionali del contratto. Essa ha per oggetto la disciplina della risoluzione del contratto di locazione per inadempimento da parte del conduttore dell'obbligazione di pagamento del canone o di quella di corresponsione al locatore dei c.d. oneri accessori. Tale norma si configura come speciale rispetto a quella posta dall'art. 1455 c.c. in quanto permette al conduttore di adempiere tardivamente senza il rischio di incorrere nella sentenza di risoluzione del contratto, ed è ispirata alla ratio del favor nei confronti del conduttore, favor giustificato dall'interesse primario di mantenere l'abitazione.

La norma, dettando una presunzione assoluta di gravità dell'inadempimento, ha inteso sottrarre alla discrezionalità del giudice l'apprezzamento della non scarsa importanza dell'inadempimento, ancorando tale valutazione a due presupposti

oggettivi, uno di tipo quantitativo, consistente nel mancato pagamento di una rata del canone o di oneri accessori per un importo superiore a due mensilità di canone, ed uno di ordine temporale, dato dal protrarsi dell'inadempimento per oltre venti giorni dalla scadenza del termine convenuto o di due mesi in caso di oneri accessori. In questo senso si è espressa con giurisprudenza costante e conforme la Suprema Corte " in tema di locazione di immobili ad uso abitativo, con riferimento all'inadempimento del conduttore al pagamento del canone, l'art. 5 della legge n. 392 del 27.07.1978, il quale stabilisce che il mancato pagamento del canone della locazione, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'art. 1455 c.c., fissa un criterio di predeterminazione legale della gravità dell'inadempimento e ciò anche quando si tratti di morosità relativa agli oneri accessori. " (Cass. Civ. 8628/2006).

Al di fuori delle circostanze citate, non può argomentarsi che il pagamento delle morosità intimata dopo l'introduzione del contraddittorio possa costituire sanatoria, oltre che della morosità intimata, anche della vicenda giuridica relativa alla pretesa di inadempimento, operando in questo caso il principio generale previsto dal terzo comma dell'art. 1453 c.c., il quale esclude che il debitore possa adempiere la propria obbligazione successivamente all'introduzione della domanda di risoluzione contrattuale. La purgazione della mora infatti, successiva alla domanda di risoluzione contenuta nell'intimazione di sfratto non è ostativa, ai sensi del citato articolo 1453 c.c., all'accertamento della gravità del pregresso inadempimento di parte intimata nell'ambito del giudizio ordinario che a tal fine prosegue dopo il pagamento dei canoni scaduti (Cass. 7/3/2001 n. 3341). Unica deroga a tale principio è costituita dalla particolare disposizione dell'art. 55 della legge 392/78, l'invocazione del quale consente al conduttore di impedire unilateralmente ed a contraddittorio instaurato, la pronuncia di risoluzione a mezzo dell'ordinanza di convalida, mediante l'adempimento dell'obbligazione di pagamento del corrispettivo dovuto unitamente agli interessi ed alle spese, nella forma di pagamento banco judicis ovvero della richiesta e successiva osservanza del cosiddetto "termine di grazia".

Tuttavia nel caso specifico, l'invocazione dell'art. 55 legge 392/78 non è avvenuta, ma al contrario parte intimata ha deciso di formalizzare l'opposizione e proseguire nel giudizio di merito.

In ossequio alla interpretazione della giurisprudenza di legittimità ormai consolidata, la scelta di una delle due soluzioni giuridiche esclude l'altra, in quanto "In tema di sfratto per morosità, sussiste incompatibilità logica tra opposizione alla convalida e richiesta di sanatoria ex art. 55 l. n. 392 del 1978 (cd. termine di grazia) che - a differenza della prima - presuppone appunto una non contestazione alla domanda del locatore, cui infatti il conduttore moroso ammesso al beneficio deve corrispondere non solo il capitale e gli interessi, ma anche l'importo della spese processuali" (da ultimo Cass. Civ. 24.03.2006 n. 6636). Deve al riguardo osservarsi che l'inadempimento del conduttore configura senza dubbio una rilevante alterazione del sinallagma contrattuale, tale da determinare la risoluzione del contratto ex art. 1455 c.c., in conformità al consolidato orientamento della giurisprudenza secondo cui "in tema di risoluzione per inadempimento, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c., della non scarsa importanza dell'inadempimento deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in materia di locazioni, quella del pagamento del canone" (Cass. 1/10/2004 n. 19652). Il pagamento del canone costituisce infatti la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, al quale non è consentito astenersi dal pagamento del corrispettivo e neppure ritardarne la corresponsione e ciò perché la sospensione totale o parziale dell'adempimento di detta obbligazione, così come il ritardo dello stesso, legittima l'applicazione dell'art. 1460 c.c. solamente quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte che come noto, si

sostanza nel consentire il pieno godimento del bene immobile oggetto del contratto di locazione.

Nel caso di specie non vi è contestazione in merito alla circostanza che la parte conduttrice abbia continuato a godere dell'immobile mantenendolo nella propria piena disponibilità, tanto da indurre parte attrice a domandarne il rilascio in corso di causa. La sussistenza del grave inadempimento in capo al conduttore è questione assorbente di ogni altra eccezione sollevata nel corso del giudizio. Questo giudice ha rilevato altresì l'irricevibilità della domanda riconvenzionale spiegata da parte convenuta, per mancata corretta proposizione dell'istanza di posticipazione udienza di cui all'art. 418 c.p.c nelle note ex art. 426 c.p.c., per non essere la stessa formulata nella domanda, ma soltanto nel contesto discorsivo nelle note ex art. 426 c.p.c. (Cassazione 29.1.2019 n. 2334, Cass. 16 novembre 2007, n. 23815).

PQM

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando sulla domanda *omissis*: dichiara risolto per inadempimento del conduttore il contratto di locazione tra le parti, avente ad oggetto l'immobile *omissis*, dichiarando cessata la materia del contendere in ordine alla riconsegna dell'immobile, avvenuta nel mese di marzo 2020; condanna parte convenuta al pagamento in favore di parte attrice dei canoni intimati scaduti e non pagati, ammontanti ad Euro 10.200,00 per le mensilità non corrisposte da aprile 2019, data dell'intimazione a marzo 2020, data dell'effettivo rilascio, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo; condanna parte conduttrice al pagamento in favore di parte attrice delle spese di giudizio, liquidate in complessivi Euro 1.300,00 di cui Euro 150,00 per esborsi, ed Euro 1.150,00 per compensi, oltre oneri di legge.

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**), Shana Del Latte (**Bari**), 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**), Iliaria 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 Foiadelli (**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**

