



& 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.).

Locazione, più comproprietari: ciascuno può agire per la risoluzione contrattuale

In caso di più comproprietari, può agire per la risoluzione contrattuale anche uno solo di essi; infatti ciascun comproprietario, in quanto titolare di un diritto che investa l'intera cosa comune, è legittimato ad agire o resistere in giudizio per la tutela della stessa nei confronti di terzi o di un singolo comproprietario anche senza di consenso degli altri partecipanti (fattispecie in tema id locazione).

NDR: in tal senso Cass. 165/2015 e Cass.11134/2012.

Tribunale di Roma, sentenza del 25.6.2020, n. 9537

...omissis...

Fatti controversi.

Con atto ritualmente notificato l'attore, premesso di essere uno dei 2 comproprietari dell'immobile sito in Roma, via (omissis), concesso in locazione alla convenuta in virtù di regolare contratto sottoscritto inter partes in data 1.10.09 e registrato in data 15.10.19, chiedeva la convalida dello sfratto nei confronti di St. Ba. in Sg., in quanto resosi morosa nel pagamento del canone pattuito contrattualmente per i mesi di novembre (parziale) e dicembre 2018 e da gennaio a maggio 2019 per complessive euro 4.670,52 8.000,00 a fronte del canone contrattuale mensile pari ad € 778,42, comprensivo dell'aumento Istat. L'intimante chiedeva l'emissione del decreto ingiuntivo ed, in caso di opposizione, l'emissione dell'ordinanza di rilascio.

Si costituiva in giudizio la convenuta che contestava ogni addebito, deducendo in via preliminare:

- la carenza di legittimazione attiva dell'attore, non essendo l'unico proprietario dell'immobile e chiedendo l'integrazione del contraddittorio;

nel merito eccepiva:

- l'insussistenza della morosità intimata in virtù di un controcredito vantato nei confronti dell'attore pari ad euro 22.958,60, per avere corrisposto un canone superiore alla somma dovuta; precisava infatti che con scrittura privata del 1.10.17 le parti avevano pattuito una riduzione del contratto ad euro 500,00 e che, pertanto, la differenza dovesse essere restituita;

- la insussistenza della gravità dell'inadempimento idonea alla richiesta di convalida;

- la diminuzione del godimento dell'immobile a seguito del furto subito la cui responsabilità era da ascrivere al locatore;

- violazione principi buona fede e correttezza per irregolarità e difformità catastali tra quelle reali e quelle indicate in contratto;

3 - l'inidoneità del canone di locazione, atteso che l'asserito valore di mercato dell'immobile era pari ad euro 450/500 euro mensili;

- il diritto alla restituzione all'avviamento;

Concludeva chiedendo il rigetto delle domande attrici e proponeva domanda in via riconvenzionale per la condanna al pagamento della somma di euro 29.985,60, di cui euro 22.985,60 per differenza canoni corrisposti ed euro 7.000,00 per risarcimento danni per i motivi dedotti; in via subordinata chiedeva la condanna di parte attrice ad euro 14.004,00 ed, in via ulteriormente subordinata, di accertare la validità del contratto del 1.10.17.

Con ordinanza del 25.06.19 il giudice, rilevata la sussistenza della morosità e ritenuta l'opposizione non fondata su prova scritta, ordinava alla convenuta il rilascio dell'immobile e disponeva il mutamento del rito da ordinario a speciale locatizio con termini di legge alle parti per l'integrazione degli atti.

Entrambe le parti costituite depositavano memorie ex art. 426 cpc.

Nella memoria integrativa di parte ricorrente venivano coltivate le domande di cui alla fase sommaria e si dava atto che la morosità si era protratta nel corso del giudizio, insistendo, pertanto, nella declaratoria di risoluzione del contratto.

Contestava le eccezioni di parte convenuta deducendo che il comproprietario era, per giurisprudenza costante, legittimato ad agire anche da solo; rilevava che con scrittura privata del 1.10.17 le parti avevano disposto la riduzione del canone di locazione dal 1.10.17 al 30.09.18 da euro 700,00, pattuite in contratto, ad euro 500,00 e che, dopo tale data, il canone contrattuale si sarebbe ripristinato e, per tale ragione, non sussisteva alcun controcredito maturato in capo alla convenuta.

Precisava che il canone di locazione, era stato liberamente concordato tra 4 le parti e non poteva essere ridotto se non per accordo delle parti, trattandosi di un contratto ad uso commerciale.

Quanto alla domanda di condanna di pagamento della indennità di avviamento, deduceva che in caso di inadempimento del conduttore l'indennità non era dovuta; in ordine al ridotto godimento dell'immobile, rappresentava che la conduttrice non aveva

dimostrato di avere subito alcuna limitazione e che aveva continuato ad esercitare la propria attività nel locale.

Infine, in ordine alla differenza eccezionale e non contabilizzata di complessive euro 506,59, corrisposte dalla conduttrice come fondo cassa nell'aprile 2018, rilevava non era mai stata effettuata alcuna contestazione alla raccomandata del 9 gennaio 2019 e, pertanto, tali eccezioni dovessero ritenersi tardive ed inammissibili.

Concludeva chiedendo la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento grave della conduttrice con la conferma dell'ordinanza di rilascio oltre alla condanna della conduttrice della somma di euro 6.438,34 sino al mese di luglio 2019.

Parte convenuta depositava la propria memoria integrativa con la domanda riconvenzionale già spiegata in fase sommaria in cui ribadiva le deduzioni e contestazioni già esposte.

Veniva esperito il procedimento di mediazione obbligatoria che si concludeva con esito negativo.

Il Giudice, ritenute irrilevanti ai fini della decisione le istanze istruttorie articolate, rinviava per discussione all'udienza odierna.

All'udienza odierna, disposta con trattazione scritta con decreto del 12 maggio 2020, a seguito della nota emergenza Covid 19, le parti depositavano note di trattazione a verbale ove reiteravano le conclusioni già articolate nelle memorie integrative, dando atto dell'intervenuto rilascio dell'immobile nel febbraio 2020; parte attrice chiedeva la compensazione del deposito cauzionale con il maggior importo vantato per la morosità maturata pari ad euro 11.887,28 di cui euro 210,99 per residuo canone novembre 2018 ed euro 11.676,29 per canoni insoluti da dicembre a febbraio 2020.

2. La domanda di risoluzione proposta da *omissis* per inadempimento grave della convenuta va accolta per le ragioni di seguito considerate.

In via preliminare si osserva che non è stata disposta l'integrazione del contraddittorio in quanto, in caso di più comproprietari, può agire per la risoluzione contrattuale anche uno solo di essi; la Suprema Corte ha infatti stabilito che "ciascun comproprietario, in quanto titolare di un diritto che investa l'intera cosa comune, è legittimato ad agire o resistere in giudizio per la tutela della stessa nei confronti di terzi o di un singolo comproprietario anche senza di consenso degli altri partecipanti." (Cass. 165/2015; Cass.11134/2012).

Nel merito invece, in ordine invece alla eccezione di insussistenza della morosità per il pagamento del canone di locazione in misura superiore a quello dovuto, si rileva che con la scrittura privata del 1.10.17 le parti avevano pattuito la riduzione del canone ad euro 500,00 solo dal 1.10.17 al 30.09.18 ed avevano pattuito "che la presente scrittura privata decorre dal 1.10.17 sino al 30.09.18 e che alla fine dell'anzidetto periodo verranno ripristinati gli impegni stabiliti nel precedente contratto di locazione del 1.10.2009, salvo successivi accordi".

Per tale ragione, non esiste alcun controcredito vantato dalla conduttrice nei confronti della locatrice, atteso che la morosità intimata relativa ai mesi da novembre 2018 a luglio 2019 è maturata successivamente al periodo previsto per la riduzione del canone.

La parte attrice, peraltro, con missiva recante la data del 19.09.18, ha comunicato alla convenuta che il periodo di riduzione del canone era terminato e che avrebbe dovuto riprendere il pagamento del canone pattuito contrattualmente; tale missiva, che è stata contro-firmata dalla conduttrice per presa visione, non è mai stata contestata.

La eccezione della parte convenuta e le domande riconvenzionali non possono, quindi, essere accolte per i motivi di seguito considerati.

La convenuta ha eccepito, infatti, anche il ridotto godimento dell'immobile e l'inidoneità del medesimo per l'errata indicazione dei dati catastali.

Tali contestazioni non trovano alcun riscontro probatorio in atti.

Infatti, in primo luogo, si osserva i dati catastali sono stati corretti con la scrittura integrativa del contratto del 1.10.17 ed in ogni caso non hanno comportato alcun danno o pregiudizio al conduttore.

In secondo luogo, parte conduttrice non ha dimostrato il ridotto al godimento dell'immobile, rappresentando solo di avere subito un furto a causa di un entrata secondaria di cui la conduttrice non era stata resa edotta; tuttavia, seppure è stata provata la circostanza di tale evento, tuttavia ciò non è atto a dimostrare un ridotto uso dell'immobile né può essere addebitata la responsabilità dell'accaduto al locatore, considerato che parte conduttrice aveva preso visione dei locali precedentemente alla sottoscrizione visto che all'art.9 "il conduttore dichiara di avere visitato i locali e di averli trovati in buono stato ed adatti all'uso convenuto, e si impegna a riconsegnarli nello stato medesimo in cui i riceve".

Non può essere nemmeno accolta la domanda di accertamento in ordine all'indennità di avviamento, richiesta dalla conduttrice, avuto riguardo alla circostanza che l'eventuale diritto a tale indennità decorre solo a seguito della restituzione dell'immobile, condizione questa che si era ancora verificata alla data di proposizione della domanda e pertanto, deve ritenersi inammissibile.

In ultimo deve rigettarsi la domanda di detrazione della somma di euro 506,59 in quanto non risulta in atti alcuna contestazione e/o richiesta di tale importo antecedente all'instaurazione del presente giudizio, a fronte della varia corrispondenza intercorsa tra le parti in ordine ai rapporti dare-avere.

La conduttrice, che ha depositato tutte le ricevute dei pagamenti dei canoni di locazione dall'inizio del rapporto locativo, nulla ha invece depositato in ordine al pagamento della morosità intimata a fronte del completo godimento dell'immobile che si è protratto sino alla esecuzione dell'ordinanza di rilascio di questo giudice nel febbraio 2020 maturando una morosità per canoni di euro 11.887,28.

Non può essere scrutinata in questa sede la domanda di compensazione del deposito cauzionale con il maggior credito vantato dall'attore, atteso che trattasi di domanda nuova e pertanto inammissibile.

Parte attrice, da parte sua, con la produzione del contratto di locazione posto a fondamento della domanda, dal quale risulta la pattuizione dell'obbligazione di pagamento del canone nella misura di 700,00 euro mensili, oltre aumento istat, ha dato la prova del fatto costitutivo della pretesa azionata, ai sensi dell'art. 2697, 1° co., c.c..

Ciò premesso, non può dubitarsi della effettiva sussistenza dei presupposti per la declaratoria di risoluzione per grave inadempimento della conduttrice dal momento che è acclarato che il mancato pagamento dei canoni intimati risulta del tutto ingiustificato e di tal misura da rompere inesorabilmente il sinallagma contrattuale tipico della locazione creando uno squilibrio insanabile tra le controprestazioni.

Infatti la Corte nomofilattica ha osservato con giurisprudenza costante che "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 dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento"; Cass. n. 15659/2011 (confr. Cass. n. 3373/2010; Cass. n. 9351/2007; Cass. n. 1743/2007; Cass. n. 20073/2004).

In conclusione deve essere dichiarata la risoluzione del contratto per grave inadempimento della conduttrice e rigettate le domande riconvenzionali della resistente; si dichiara cessata la materia del contendere in ordine al rilascio; per l'effetto si condanna la convenuta al pagamento della somma di euro 11.887,28 per canoni di locazione insoluti sino al febbraio 2020 oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo; si rigettano le domande riconvenzionali della convenuta; le spese legali seguono la soccombenza e vengono liquidate ex D.M. n. 55/14 aggiornati con DM 37/18.

Definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da *omissis* nei confronti di *omissis* così provvede: dichiara la risoluzione contrattuale per grave inadempimento della resistente relativamente al contratto di locazione *omissis*; dichiara cessata la materia del contendere in ordine alla domanda di condanna al rilascio; rigetta le domande riconvenzionali della convenuta; condanna la convenuta al pagamento dei canoni di locazione insoluti sino al febbraio 2020 per la somma di euro 11.887,28, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo; condanna la parte convenuta al rimborso, in favore della parte attrice, delle spese sostenute per questo giudizio, liquidate in euro 150,00 per esborsi, compresi oneri di mediazione, ed euro 2200,00 per onorari, oltre rimborso forfettario -15%- IVA e CPA come per 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**), Marianonietta 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**), 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 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 Tantalo (**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**

