RG.4293/2021

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione VI^ CIVILE

ORDINANZA

Il Giudice,

dott.ssa Mariaelena Francone,

a scioglimento della riserva che precede, osserva:

-1-

La questione che ci occupa ha ad oggetto la richiesta di risoluzione per inadempimento determinato dal ritardato pagamento del canone di locazione da parte del convenuto.

In corso di giudizio il conduttore ha sanato la morosità, ad eccezione di un residuo di €300,00.

Non v'è dubbio che il pagamento abbia purgato quasi tutta la mora ma occorre analizzare brevemente la vicenda. Secondo l'art. 1453, ultimo comma, c.c., il debitore, una volta introdotto il giudizio di risoluzione per inadempimento, non potrebbe più adempiere la prestazione: è però superfluo dire che questa regola, applicata al contratto di locazione — contratto, a latere conductoris, ad esecuzione periodica —, non sta a significare che il locatario, successivamente alla citazione per convalida, non debba più pagare, giacché, anzi, egli deve il corrispettivo convenuto fino al rilascio, ai sensi dell'art. 1591 c.c.. La risoluzione per inadempimento ex art. 1453 c.c. presuppone un atteggiamento manchevole da parte dell'obbligato connotato dalla imputabilità dell'inadempimento e dalla sua gravità. Tra gli impedimenti all'esatto adempimento, derivanti da factum principis – nella specie un atto dell'autorità-, si inserisce il comma 6-bis dell'art. 3 d.l. 23 febbraio 2020, n. 6. Con tale impianto normativo viene introdotto di fatto una specifico factum principis costituito dalle misure di contenimento: disposizioni di carattere sanitario emesse dall'autorità competente allo scopo di limitare il diffondersi della pandemia da COVID 19.

Tali misure esonerano da responsabilità l'obbligato che, non per sua colpa, non ha adempiuto, o ha tardato nell'esecuzione, ad un preciso obbligo contrattualmente assunto.

Tanto premesso, analizzando la fattispecie che ci occupa, non v'è dubbio che l'inadempimento paventato da parte attrice sia stato determinato dalla pandemia e che il conduttore ha dimostrato di voler mantenere in vita il contratto pagando, seppure in ritardo, il canone di locazione e, alla luce di quanto esposto, sia esente da colpa. In mancanza di tale elemento non è possibile integrare gli estremi per definire la mancanza del conduttore così grave da incidere sul sinallagma contrattuale che, evidentemente, egli ha inteso ricomporre anche fuori termine.

In conclusione non si ravvedono gli estremi per pronunciare la richiesta risoluzione. Purtuttavia non può non tenersi in debita considerazione il ritardo degli adempimenti e la residua somma da corrispondere -€300,00- al locatore da parte dell'odierno conduttore.

Si ritiene quindi che in relazione a quanto emerso allo stato degli atti le parti ben potrebbero pervenire ad un accordo conciliativo.

Infatti, considerati i gravosi ruoli dei giudici ed i tempi computati in anni per le decisioni delle cause, una tale soluzione, che va assunta in un'ottica non di preconcetto antagonismo giudiziario, ma di reciproca rispettosa considerazione e valutazione dei reali interessi di ciascuna delle parti, non potrebbe che essere vantaggiosa per tutte.

In particolare si formula la proposta in calce sviluppata, che è parte integrante di questa ordinanza.

Le parti potranno valutarne il contenuto ed anche alla luce delle considerazioni di cui al punto 1 ragionare sulla opportunità e convenienza di farla propria, ovvero di svilupparla autonomamente.

Viene infine fissata un'udienza alla quale in caso di accordo le parti potranno anche non comparire; viceversa, in caso di mancato accordo, potranno, volendo, in quella sede fissare a verbale quali siano state le loro posizioni al riguardo, anche al fine di consentire l'eventuale valutazione giudiziale della condotta processuale delle parti.

P.Q.M.

a scioglimento della riserva che precede,

- **INVITA** le parti a raggiungere un accordo conciliativo/transattivo sulla base della proposta che il Giudice redige in calce; concedendo termine fino alla data del 30.1.2023;
- **RINVIA** all'udienza del 7.2.2023 h. 12.15 per quanto di ragione.-

Roma lì 11.10.2022

Il Giudice
dott.ssa Mariaelena Francone

PROPOSTA FORMULATA DAL GIUDICE AI SENSI DELL'ART.185 BIS CPC

Il Giudice,
letti gli atti del procedimento,
ritenutolo opportuno,

P R O P O N E

la conciliazione della causa con la prosecuzione del contratto e con pagamento a carico di parte convenuta in favore di parte attrice dell'importo residuo di €300,00, ovemai non ancora corrisposto, nonché delle spese di lite che indica in €2.100,00 di cui €250,00 per esborsi, oltre rimborso forfettario -15%- IVA e CPA come per legge.

Il Giudice
dott.ssa Mariaelena Francone

rancone