

Locazione abitativa: no all'obbligo di rinegoziazione da sopravvenuta pandemia Covid

In tema di presunto obbligo di rinegoziazione per sopravvenuta pandemia da covid, in materia di locazione ad uso abitativo, è sufficiente osservare che non vi è alcuna norma di carattere generale che preveda una sospensione dell'obbligo di corrispondere i canoni di locazione o di diminuirne l'importo ad nutum del conduttore. Ciò soprattutto nel settore delle locazioni abitative, volutamente ignorate dal legislatore dell'emergenza.

L'assenza, da un lato, di una norma generale che detti una disciplina per tutti i rapporti di durata e la presenza e, dall'altro, l'erogazione di una miriade di regole speciali aventi unicamente riguardo alle locazioni per uso diverso (sospensione dei termini di versamento di alcune imposte; proroga dei termini di pagamento delle rate di mutuo e dei finanziamenti; sospensione dei termini processuali) impone di prendere atto che il legislatore ha inteso, in relazione a talune, pur numerose, fattispecie, assumere iniziative di agevolazione ma nulla ha voluto disporre in ordine alle locazioni abitative.

Non è neppure stata prevista una "moratoria" dei canoni derivanti da contratti di locazione in essere, che vanno quindi adempiuti.

Non è dunque possibile applicare in questa sede alcuna norma sospensiva dell'obbligo di pagamento di canoni di locazione abitativa dalla disciplina emergenziale ad oggi adottata, per la ragione - tanto semplice quanto decisiva - che una norma di tal fatta non esiste; non vi è di conseguenza spazio per una misura cautelare di mero differimento dei termini contrattuali di pagamento del canone (ed a maggior ragione della debitoria maturata nel periodo pregresso), né ad una rimodulazione del canone in ragione della crisi pandemica.

Per approfondimenti, si veda il focus [COVID-19: PROCESSO + CONTRATTI + PERSONA E FAMIGLIA + AMMINISTRAZIONE DI SOSTEGNO + SCUOLA + LAVORO + MEDIAZIONE + RESPONSABILITÀ SANITARIA + FISCO + AVVOCATURA](#)

Tribunale Roma, sezione sesta, sentenza del 4.7.2022

...omissis...

1. fatti controversi.

Con atto di citazione notificato ritualmente notificato, dddd. ha intimato ad A.P. lo sfratto per morosità dall'immobile iddddcensito al NCEU al foglio (...), p.lla (...), sub (...), zona censuaria 1, cat. (...), classe (...), vani 5,5,ddd esponeva al tribunale:

- che con contratto del 1 gennaio 2017 regolarmente registrato, aveva concesso in locazione ad uso abitativo, per una durata triennale, rinnovabile per ulteriori due anni ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. n. 431 del 1998, l'immobile sopra indicato al convenuto, per uso abitativo, contro versamento del corrispettivo mensile di Euro 1.750,00, oltre ad Euro 60,00 mensili di oneri condominiale, salvo successivo conguaglio;

- che il convenuto aveva provveduto solo in maniera parziale al pagamento dei canoni relativi ai mesi da marzo ad agosto 2020, maturando una morosità di Euro 2.778,78, ed aveva poi omesso integralmente il versamento di quelli da settembre 2020 a marzo 2021, per una ulteriore morosità di Euro 12.431,91. A ciò deve aggiungersi il mancato pagamento degli oneri condominiali per ulteriori Euro 690,00. Per una morosità complessiva denunciata in intimazione pari ad Euro 15.810,69.

Per queste ragioni, chiedeva al tribunale di convalidare lo sfratto intimato, e di emettere - in caso di opposizione dell'intimato - ordinanza di rilascio provvisoriamente esecutiva, ex art. 665 c.p.c., pronunciando nel merito la risoluzione del contratto per inadempimento del convenuto; chiedeva altresì di condannare l'intimato al pagamento dei canoni in mora ed a scadere sino alla data del rilascio, oltre al pagamento degli oneri condominiali; il tutto col favore delle spese di lite.

Si costituiva in giudizio l'intimato, svolgendo opposizione alla convalida dello sfratto. Questi eccepeva in particolare:

1) l'obbligo di rinegoziazione del canone di locazione in ragione delle conseguenze reddituali subite dal proprio nucleo familiare in conseguenza della crisi epidemiologica da Covid-19;

2) la necessità di rideterminare il canone di locazione, coerentemente agli accordi vigenti in materia di affitti a canone concordato, in un range compreso tra Euro 1.200,00 ed Euro 1.350,00 mensili rispetto agli originari Euro 1.700,00 contrattualmente convenuti ed il conseguente controcredito da restituzione che lo stesso può vantare (in ragione delle maggiori somme indebitamente corrisposte per il canone di locazione maggiorato) in misura pari, rispettivamente, ad Euro 10.883,82 ovvero ad Euro 2.933,82.

Per l'effetto ed in via riconvenzionale, anche in conseguenza dei maggiori crediti vantati dal conduttore a titolo di restituzione delle maggiori somme corrisposte in costanza di rapporto, il conduttore ha chiesto il rigetto della domanda di risoluzione per assenza di morosità, con condanna della locatrice alla restituzione delle maggiori somme corrisposte a titolo di canone di locazione ed oneri condominiali, fin dall'origine del rapporto per cui è lite, ovvero con compensazione delle rispettive posizioni di credito e debito. Ancora in via riconvenzionale, ha richiesto l'accertamento del proprio diritto al risarcimento dei danni subiti a causa dei vizi cagionati dai vizi affliggenti l'immobile locato, riservandosi la quantificazione in un separato giudizio. Vinte le spese di lite.

All'esito dell'udienza di convalida, il tribunale ordinava alla convenuta il rilascio dell'immobile, ai sensi dell'art. 665 c.p.c.. Disposto il mutamento del rito ed esaurita senza esito la procedura di mediazione obbligatoria quoad materia, il momento istruttorio si è concretato nell'espletamento di una CTU avente ad oggetto l'accertamento della conformità del prezzo della locazione rispetto agli accordi di settore vigenti per immobili analoghi al momento della stipulazione.

Nelle more del giudizio, le parti davano atto dell'intervenuto rilascio dell'immobile, avvenuto il 20 maggio 2022.

All'udienza del 10 giugno 2022, discussa la causa, si dava lettura del dispositivo della presente sentenza.

2. merito della lite.

La domanda di risoluzione contrattuale svolta dall'attrice a motivo dell'inadempimento grave del convenuto è fondata ed accoglibile, per quanto di seguito considerato.

E' noto che, secondo l'insegnamento della giurisprudenza di legittimità che si è consolidata dopo la nota pronunzia delle Sezioni Unite n.13533.2001, "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" (così da ultimo Cass. n.15659.2011; conf. Cass. n.3373.2010; Cass. n.9351.2007; Cass. n.6205.2010; v. infine Cass. n.20288.2011: "il creditore che agisce per il pagamento di un suo credito è tenuto unicamente a fornire la prova del rapporto o del titolo dal quale deriva il suo diritto e non anche a provare il mancato pagamento, poiché il pagamento integra un fatto estintivo, la cui prova incombe al debitore che l'eccepisce").

Nella fattispecie, l'attrice ha assolto agli oneri di prova che le spettavano producendo in giudizio il contratto concluso con il convenuto, a termini del quale quest'ultimo si impegnava al pagamento del corrispettivo mensile di Euro 1.50,00 e degli oneri accessori.

Il convenuto ha eccepito immediatamente il mancato rispetto del canone contrattualmente stabilito delle prescrizioni di cui alla L. n. 431 del 1998, trattandosi di contratto triennale soggetto, quanto alla determinazione del canone, al rispetto dell'Accordo territoriale tra le organizzazioni di proprietari e di inquilini, peraltro non presenti in sede di stipula.

Si è quindi provveduto ad incaricare della verifica della congruità del prezzo della locazione il CTU, individuato nella persona dell'Ing. Fabio Pizzuti, il quale, all'esito dell'indagine, ha rassegnato le seguenti conclusioni, relativamente all'ammontare del canone:

"la ricorrente avrebbe dovuto percepire dal resistente un canone di locazione mensile pari ad Euro 1.530,00 dal mese di gennaio 2017 e fino al mese di dicembre 2018. Successivamente la rivalutazione del canone attesterebbe lo stesso ad Euro 1.555,00 da corrispondere a partire dal mese di gennaio 2019 e fino ad oggi".

La perizia deve ritenersi assente da vizi logici, coerentemente argomentata ed i risultati a cui essa giunge pienamente valutabili ai fini decisori del presente giudizio.

Come emerge dall'elaborato, infatti, il perito, dopo una minuziosa descrizione tanto delle

caratteristiche dell'immobile che della zona in cui esso sorge, ha provveduto all'applicazione al caso di specie dei criteri desunti dall'ordinamento definito in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative depositato il 5.2.2004 presso il Comune di Roma, vigente all'epoca in cui il contratto è stato sottoscritto.

Con il metodo di calcolo definito dall'accordo precedentemente citato, si è ottenuto che la superficie dell'immobile per determinare il canone di locazione è pari a mq 92,80, determinata tenendo conto dei seguenti parametri:

a) l'intera superficie calpestabile;

- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore; f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.
- g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

La superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70 è stata conteggiata al 70%.

Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46 mq. e 70 mq. la superficie è aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.

Per gli alloggi con superficie interna compresa inferiore a 46 mq. la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di 50,6.

Si è quindi giunti ad una determinazione di una superficie commerciale calcolata pari a mq, 92,8. La presenza nell'unità di 5 tra i parametri per la determinazione della subfascia di oscillazione dei canoni Euro/mq, comporta la sua collocazione nella fascia MONTI (VIA DEI S.) e nella sub fascia massima 13,80-16,20 Euro/mq, mentre la presenza al momento della locazione di un minimo di arredamento al suo interno comporta un ulteriore aumento del 10%.

"Ottenuto il valore del canone della subfascia, questo dovrà essere ulteriormente aumento in funzione di quanto prescritto dall'accordo territoriale per gli immobili al piano attico, infatti l'accordo recita: "Il canone individuato sarà diminuito di una percentuale pari al dieci per cento per alloggi situati al piano seminterrato, e per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore, mentre per gli alloggi situati al piano attico il canone sarà incrementato del 10%."".

Il canone minimo e massimo conforme all'Accordo è stato pertanto correttamente determinato secondo quanto segue:

CALCOLO DEL VALORE MINIMO DI LOCAZIONE

Il canone di locazione minimo sarà pari a:

valore sub fascia: $13,80 \text{ Euro/mq} + 10\% = 15,18 \text{ Euro/mq}$

canone di locazione: $92,80 \text{ mq} \times 15,18 \text{ Euro/mq} = 1.408,74 \text{ Euro/mese}$

CALCOLO DEL VALORE MASSIMO DI LOCAZIONE

Il canone di locazione massimo sarà pari a:

valore sub fascia: $16,20 \text{ Euro/mq} + 10\% = 17,82 \text{ Euro/mq}$

canone di locazione: $92,80 \text{ mq} \times 17,82 \text{ Euro/mq} = 1.653,73 \text{ Euro/mese}$

Il canone di locazione si ottiene dalla media dei due valori e risulta quindi pari ad Euro 1.531,24 arrotondabile ad Euro 1.530,00.

Una volta ottenuto tale valore, il CTU, conformemente all'incarico assegnatogli, ha disposto anche la comparazione tra le rispettive partite di credito e debito secondo il valore raggiunto. Anche tale prospettazione è completamente condivisibile.

"Il resistente per tutto l'anno 2017 e 2018 ha pagato Euro 1.750,00 al mese (per un totale di Euro 42.000,00); dal primo gennaio 2019 fino a febbraio 2020 ha corrisposto un canone mensile di Euro 1.763,13 (per un totale di Euro 24.683,82), e da marzo ad agosto 2020 (ultimo mese che risulta pagato da documentazione in atti) ha pagato Euro 1.300,00 al mese (per un totale di Euro 7.800,00). Lo stesso ha, quindi, corrisposto per canoni di locazione, la somma complessiva di Euro 74.483,82. Sulla base dei calcoli sopra esposti il Sig. P. avrebbe corrisposto canoni per Euro 74.483,82 mentre avrebbe dovuto corrispondere canoni per Euro 92.700,00, pertanto la ricorrente risulterebbe creditrice di Euro $92.700,00 - 74.483,82 = 18.216,18$ per canoni non pagati" (calcoli aggiornati al dicembre 2021, data delle operazioni peritali).

A tale importa va poi ad aggiungersi quello dei canoni maturati da gennaio a maggio 2022 (data di rilascio dell'immobile) per ulteriori Euro 7.650,00 (Euro 1.550,00 x 5).

A quanto sopra rilevato, segue quindi la condanna del conduttore al pagamento dei canoni di locazione ad oggi insoluti, ammontanti, anche tenendo conto dei pagamenti intervenuti nelle more del giudizio e pacificamente accettati dalle parti in causa, rispettivamente per Euro 10.000,00 il 21 aprile 2022 e per Euro 7.082,08 il 30 maggio 2022, a residui complessivi Euro 8.391,16, oltre interessi al tasso legale dalle singole maturazioni al saldo definitivo.

E dunque, apparendo dimostrati il titolo e la scadenza dell'obbligazione dedotta inadempita, ed al contrario non dimostrato l'adempimento eccepito dalla convenuta, la domanda di risoluzione del contratto va accolta, ciò facendo applicazione dell'art. 5 della L. n. 392 del 1978, trattandosi di locazione ad uso abitativo (v. sul punto per tutte Cass. n.23257.2010): "in tema di locazione di immobili urbani, adibiti ad uso abitativo, la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento, non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente ai sensi degli artt. 5 e 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392; qualora, invece, il conduttore chieda la verifica della rispondenza del canone contrattuale ai parametri legali, con riferimento ad un arco temporale consistente (nella specie cinque annualità), deve applicarsi la disciplina di cui agli artt. 1453 e 1455 cod. civ., che rimettono al giudice il compito di effettuare una valutazione discrezionale in ordine alla gravità dell'inadempimento"; conf. Cass. n.8628.2006; Cass. n.8418.2006).

A nulla valgono in tal senso le eccezioni di parte convenuta in merito alla vetustà ed al cattivo funzionamento dell'impianto termico, idraulico ed elettrico, descritti come "impianti assai vetusti, che comportano elevate spese per consumi, oltre la norma, per tutte le relative utenze", così come quelli relativi agli "infissi e le persiane" ed alla porta di accesso.

L'art. 7 del contratto sottoscritto, infatti, contiene l'attestazione del convenuto di aver visto l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso convenuto, in buono stato.

Tenuto conto che i vizi lamentati riguardino tutti impianti o dotazioni (infissi, persiane e porte), già presenti al momento della sottoscrizione del contratto, non vi è dubbio che il loro stato fosse già

conosciuto o facilmente conoscibile al conduttore, non potendosi quindi quelli lamentati ritenere in alcun modo come vizi occulti, né dichiararsi alcuna responsabilità del locatore in ordine alla causazione di presenti danni, peraltro non provati nel presente giudizio.

Orbene, nel caso di specie, la gravità dell'inadempimento deriva sia dalla circostanza per cui la morosità, parziale od integrale, del conduttore si è protratta per ben due anni, a far data dal marzo 2020, aumentando rilevantemente rispetto a quella denunciata in intimazione, tanto da rendere intollerabile la prosecuzione dei rapporti per l'interesse del locatore (Cass. nr. 30730/2019). I rilievi precedenti traggono ulteriore conferma dalla presenza all'art. 5 del regolamento di una clausola di solve et repete, per effetto della quale il conduttore non avrebbe potuto sospendere né ritardare il pagamento del canone, qualunque ne fosse il titolo di contestazione, a conferma che le stesse avevano già convenzionalmente statuito ex ante la gravità del comportamento lesivo del sinallagma derivante dal mancato pagamento del canone.

Passando poi alla domanda di condanna al pagamento delle spese condominiali, indicate nell'originario libello in Euro 690,00, va innanzi tutto precisato che la parte intimante ha specificato che tale somma corrisponde alla 2 e 3 rata 2020 ed alla prima rata 2021, evidentemente riferendosi alle spese a tale titolo approvate in bilancio dall'assemblea condominiale.

L'esame del regolamento contrattuale consente di verificare come le parti abbiano disposto che il pagamento degli oneri condominiali incombenti dovesse avvenire mediante il pagamento di una parte forfetariamente contrattualizzata (Euro 60,00 al mese) e di un'altra parte da regularsi con conguaglio, evidentemente a seguito dell'approvazione del bilancio condominiale.

Per ciò che ci interessa, va subito precisato che, in relazione alla nascita del diritto del locatore al pagamento ed al conseguente onere della prova, ognuna delle due componenti, alla stregua dell'insegnamento della Suprema Corte, è soggetta ad un regime diverso.

Per la parte forfetariamente prevista in contratto è ovvio che la stessa tragga dalla pattuizione la propria scaturigine, nonché la propria determinazione nell'an e nel quantum.

Al contrario, la parte non predeterminata in contratto, ma da calcolarsi in base ai criteri di riparto adottati in sede di bilancio preventivo e consuntivo deliberato dalla assemblea dei condomini, dà origine ad un ben diverso debito del conduttore "a rimborso" dei pagamenti effettuati dal locatore. L'onere della prova del credito gravante sul locatore dovrà quindi ritenersi assolto - in caso di contestazione da parte del conduttore delle singole voci dovute o della inesatta applicazione dei criteri di ripartizione ed erroneità dei conteggi, o della inesistenza delle spese sostenute dal locatore - tramite la produzione in giudizio tanto delle delibere condominiali approvative dei criteri di riparto delle spese che dei documenti dimostrativi degli esborsi effettivamente sostenuti e richiesti a rimborso (Cass. 10 novembre 2016 n. 22899, sicut Tribunale di Milano -sez. XIII civ.- sentenzan. 2218 del 16-03-2022).

Nel caso di specie, parte attrice non ha mai dato prova di aver preventivamente corrisposto al condominio le somme da questo approvate, per cui non può dirsi essere ancora sorto il credito da restituzione che nasce per effetto del previo pagamento degli oneri richiesti nell'intimazione. Del resto, la specifica imputazione delle somme richieste agli oneri inerenti le rate condominiali quadrimestrali (2 e 3 rata 2020 e 1 rata 2021) senza alcun riferimento a quelle forfetariamente previste in contratto, lascia pochi dubbi sulla circostanza che il mancato pagamento di queste ultime non sia mai stato dedotto, né richiesto in condanna all'interno del presente giudizio.

Per l'effetto, la domanda di condanna al pagamento degli oneri condominiali come formulata dall'attore va rigettata in mancanza di prova circa la previa corresponsione al condominio delle somme richieste.

Venendo poi alla domanda riconvenzionale di rinegoziazione del canone di locazione in ragione delle conseguenze che lo scoppio dell'epidemia da Covid-19 e della conseguente adozione da parte del Governo dei provvedimenti emergenziali e delle conseguente nefaste ricadute che le stesse hanno determinato sulla situazione reddituale della famiglia del ricorrente, la stessa va integralmente rigettata.

Occorre prima di tutto esaminare l'obbligo di rinegoziazione del contratto di locazione in ragione della sopravvenuta pandemia e in piena attuazione del principio di buona fede contrattuale, il quale imporrebbe l'obbligo contrattuale integrativo, rispetto a quanto pattuito, di rinegoziare le condizioni economiche in caso di circostanze sopravvenute indipendenti dalla volontà delle parti, quali sicuramente la pandemia da Covid-19.

Ciò sarebbe confermato anche dalla lettura della relazione 56/2020 dell'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione. D'altra parte, vi sarebbe la risoluzione per impossibilità sopravvenuta della possibilità della conduttrice di fruire della prestazione del locatore. Ciò sarebbe confermato dalla giurisprudenza sia di legittimità che di merito (Cass. 18047/18 e 20811/2014).

Tale rilievo non appare fondato. Ed invero, la causa del contratto di locazione abitativa quali la presente, prevede a carico del locatore l'obbligazione di mantenere la cosa in stato da servire all'uso convenuto, circostanza che non è contestata nel presente procedimento (salva la denuncia dei vizi che sarà successivamente esaminata), nel quale è pacifico che il conduttore sia rimasto nella detenzione del bene per tutto il rapporto di locazione, fino al rilascio del 20 maggio 2022.

In tal senso, quindi, il richiamo alla normativa emergenziale non offra elementi nella direzione indicata: è sufficiente osservare che ancora una volta non vi è alcuna norma di carattere generale che preveda una sospensione dell'obbligo di corrispondere i canoni di locazione o di diminuirne l'importo ad nutum del conduttore. Ciò soprattutto nel settore delle locazioni abitative, volutamente ignorate dal legislatore dell'emergenza.

L'assenza, da un lato, di una norma generale che detti una disciplina per tutti i rapporti di durata e la presenza e, dall'altro, l'erogazione di una miriade di regole speciali aventi unicamente riguardo alle locazioni per uso diverso, (sospensione dei termini di versamento di alcune imposte; proroga dei termini di pagamento delle rate di mutuo e dei finanziamenti; sospensione dei termini processuali) impone di prendere atto che il legislatore ha inteso, in relazione a talune, pur numerose, fattispecie, assumere iniziative di agevolazione ma nulla ha voluto disporre in ordine alle locazioni abitative.

Non è neppure stata prevista una "moratoria" dei canoni derivanti da contratti di locazione in essere, che vanno quindi adempiuti.

Non è dunque possibile applicare in questa sede alcuna norma sospensiva dell'obbligo di pagamento di canoni di locazione abitativa dalla disciplina emergenziale ad oggi adottata, per la ragione - tanto semplice quanto decisiva - che una norma di tal fatta non esiste; non vi è di conseguenza spazio per una misura cautelare di mero differimento dei termini contrattuali di pagamento del canone (ed a maggior ragione della debitoria maturata nel periodo pregresso), né ad una rimodulazione del canone in ragione della crisi pandemica.

A tal fine, è da escludere che la fattispecie in esame possa configurare un caso di impossibilità sopravvenuta, e ciò con specifico riferimento all'obbligazione di pagamento del canone del conduttore, atteso che un'obbligazione di pagamento non può diventare obiettivamente impossibile, attesa la natura di bene fungibile del denaro mentre i mancati pagamenti

riferibili, come quelli qui in esame, a condizioni soggettive dell'obbligato, quali la sua incapienza patrimoniale, non possono essere ritenuti rilevanti ai fini dell'impossibilità sopravvenuta.

Invero la esistenza di una emergenza sanitaria non è di per sé condizione intrinsecamente impediente in termini assoluti, diversamente dal caso di scuola, ad esempio, del crollo dell'immobile a seguito di terremoto o del crollo dell'unica via di accesso all'immobile a seguito di calamità naturale.

Conclusivamente, si provvede come in dispositivo; la reciproca soccombenza impone una compensazione parziale per 1/3 delle spese di lite, che si liquidano per la parte residua come in dispositivo.

P.Q.M.

il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando nella causa civile di primo grado, indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

ddddA.P. relativamente alla risoluzione del contratto di locazione per inadempimento ed alla condanna al pagamento dei canoni di locazione insoluti e, per l'effetto:

- dichiara risolto al 20 maggio 2022, data di riconsegna dell'immobile, il contratto di locazione inerente l'immobile sito in ddd., via P., n. 203, censito al NCEU al foglio (...), p.lla (...), sub (...), zona censuaria 1, cat. (...), classe (...), vani 5,5, RCddd9, a causa del grave inadempimento del convenuto;

- per l'effetto, condanna A.P. al pagamento, in favore dell'attrice, della somma di Euro 8.391,16 a titolo di canoni di locazione non pagati al 20 maggio 2022, oltre agli interessi legali dalle singole maturazioni al saldo;

- rigetta perché non provata la domanda di condanna al pagamento degli oneri condominiali;

- rigetta le domande riconvenzionali spiegate dadddd;

- in ragione della reciproca parziale soccombenza, compensa le spese di lite in ragione di 1/3 e, per l'effetto, condanna A.P. al pagamento, in favore dell'attrice, dell'eccedenza, che liquida in Euro 1,920,00 per compensi ed Euro 134,32 per esborsi, oltre a rimborso forfetario, IVA e CPA come per legge, oltre al rimborso dei 2/3 del costo complessivo della CTU ove sostenuto.

Così deciso in Roma, il 10 giugno 2022.

Depositata in Cancelleria il 4 luglio 2022.