

Buongiorno, nel mese di gennaio 2017 ho concesso in locazione il mio appartamento, sito in Roma, con un canone mensile di € 500,00.

L'inquilino è moroso da 3 mesi e si giustifica asserendo di vantare un credito nei miei confronti per spese da lui anticipate, inerenti la sostituzione della caldaia, nel mese di dicembre, per una spesa complessiva di € 1200,00.

Pur nella consapevolezza che la sostituzione della caldaia è un onere a carico del proprietario dell'immobile, posso procedere con lo sfratto per morosità?

E' legittimo il comportamento dell'inquilino?

Risposta

In risposta al quesito inviato e sulla base dei dati disponibili si può osservare quanto segue.

L'inquilino eccepisce un controcredito pari a € 1200,00 per la sostituzione della caldaia; tale spesa, come ha già accennato nel suo quesito, ricade sul proprietario dell'immobile, quindi è a suo carico.

Lei, come locatore di un immobile concesso in locazione, può intimare lo sfratto già dopo il mancato pagamento di una sola rata; è necessario, però, che il ritardo sia pari, almeno, a 20 giorni.

Essendo passati 3 mesi è più che legittimato a intimare lo sfratto al suo inquilino; tale procedimento è regolato dall'articolo 658 e seguenti del codice di procedura civile.

Una volta verificata la morosità, è necessario procedere in questo modo:

- Inviare una lettera di intimazione al pagamento dei canoni arretrati, mediante raccomandata A/R, attuando una via bonaria:
- Nel caso in cui la lettera inviata non produca i risultati sperati, sarà necessario affidarsi ad un legale che procederà a **intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida** (secondo quanto previsto dall'articolo 660 del codice di procedura civile) contenente sia l'intimazione di sfratto sia la contestuale citazione a comparire.

Ritornando alla sua domanda, l'inquilino moroso non può eccepire un controcredito con il locatore per evitare lo sfratto.

Lo ha stabilito il **Tribunale di Nola** che, con la **sentenza n. 439/17**, ha dichiarato risolto il contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore.

A nulla sono valse le difese dell'inquilino moroso che chiedeva la compensazione legale riguardo a un proprio credito vantato nei confronti del proprietario dell'immobile.

Infatti, anche in presenza di controcrediti verso il locatore, l'inquilino non è mai legittimato ad autoridursi il canone di locazione, perché ciò creerebbe un grave squilibrio tra le prestazioni delle parti.

Il Tribunale, nella sentenza citata, ricorda che l'intimazione di sfratto per morosità introduce una domanda giudiziale di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, secondo quanto previsto dall'articolo 1453 del codice civile.

Tale domanda, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile, richiede il requisito della gravità; infatti il contratto non può essere risolto se

l'inadempimento ha scarsa importanza, in relazione all'interesse dell'altra parte.

In tutti i casi, al conduttore non è consentito di astenersi dal versamento del canone o di ridurlo unilateralmente.

Il corrispettivo locatizio deve essere sempre versato dal conduttore al proprietario, tranne che nel caso in cui l'immobile cessi di essere utilizzabile (ad esempio, nel caso di accertata presenza di cavi elettrici senza protezione, con rischio di folgorazione).

Nella sentenza in esame, il conduttore nulla ha dedotto circa i canoni di locazione non versati, limitandosi ad opporre un controcredito al fine di compensare il credito vantato dal proprietario.

Si legge nella sentenza «tale credito non può essere fatto valere come eccezione estintiva per compensazione con i canoni non corrisposti, al fine di paralizzare l'azione di risoluzione contrattuale. Per giurisprudenza consolidata della Suprema Corte, anche se vanta dei controcrediti, al conduttore non è mai consentita l'autoriduzione del canone di locazione, poiché una simile condotta si trasforma in un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti (**Cass. 18.4.2016 n. 7636; Cass. n. 6850 del 2012; Cass. n. 13887 del 2011**).»

Il Tribunale campano, concludendo, ha statuito che «l'inadempimento, protrattosi per lungo tempo, ha inciso notevolmente sul rapporto sinallagmatico del contratto di locazione, ledendo in modo intollerabile l'interesse e le aspettative economiche del locatore, giustificando la pronuncia di risoluzione ai sensi dell'art. 1453 c.c.»

In conclusione, il conduttore non può mai autoridursi il canone di locazione, anche nel caso in cui vanta controcrediti nei confronti del proprietario.

Resto a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Avv. Flavia Severino