REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Livorno, in composizione monocratica, in persona del giudice dott.ssa Simona Capurso, ha pronunziato la seguente:

SENTENZA

Ai sensi dell'art. 429 c.p.c. all'esito della discussione orale delle conclusioni pronunciate dalle parti all'udienza del 18/12/2020 tenutasi con modalità cd. cartolare, nella causa avente n. 2443/2020 R.G.;

nella causa pendente tra:

S.R.L. in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. i ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Livorno, , giusta procura in atti;

ATTORE/OPPOSTO

E

S.R.L. in persona del legale rappresentante pro tempore;

CONVENUTO/OPPONENTE CONTUMACE

OGGETTO: Opposizione ad intimazione di sfratto per morosità.
CONCLUSIONI: come da atti e verbali di causa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione regolarmente notificato la s.r.l. ha intimato lo sfratto per morosità nei confronti della s.r.l. per non aver quest'ultima corrisposto i canoni di locazione contrattualmente concordati in riferimento degli immobili siti in Livorno, a concessi in locazione alla s.r.l.- ad uso diverso dall'abitazione con due distinti contratti di locazione, con garante , dal mese di febbraio 2020 al mese di maggio 2020, per un ammontare complessivo pari ad € 15.814,20 per canoni e accessori insoluti.

Firmato Da: CAPURSO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55eabc90ba978ab80d58853deb4d73f6
Firmato Da: BERGAMO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4110457930450758e6f33e8e2350e8ab

All'udienza fissata in data 13/08/2020, parte convenuta si è costituita in giudizio rappresentando di aver parzialmente sanato la morosità e chiedendo un breve rinvio per il pagamento di quanto residuava.

Alla successiva udienza fissata in data 27/8/2020, da un lato parte intimante ha insistito per la convalida dello sfratto attesa la persistenza della morosità e dall'altro lato parte intimata si è opposta alla convalida dello sfratto richiamando l'art. 91 del D.L. 18/2020 e osservando che in virtù di tale norma l'inadempimento non può mai essere considerato grave stante le difficoltà oggettive connesse all'emergenza COVID 19.

Il giudice ha disposto il mutamento del rito ex art. 667 c.p.c. emettendo ordinanza provvisoria di rilascio, e ha concesso alle parti termine per il deposito di memorie integrative e fissato udienza per la prosecuzione del giudizio al 3/12/2020, previo esperimento della mediazione.

Nel presente giudizio si è costituita, con il deposito di apposita memoria integrativa, la _____ s.r.l. la quale, allegando il verbale negativo della mediazione per mancata comparizione della controparte, ha insistito affinchè sia dichiarata la risoluzione di entrambi i contratti di locazione in oggetto per grave inadempimento della controparte con condanna di quest'ultima al pagamento dell'importo pari ad € 15.814,20 oltre IVA 22% per canoni ed accessori dovuti dal 1/2/2020 al 31/5/2020 come chiesto nell'intimazione di sfratto, con riserva di agire con separato giudizio per il recupero degli ulteriori canoni dovuti e non pagati fino alla data dell'effettivo rilascio degli immobili.

Parte intimata, pur essendosi regolarmente costituito nel procedimento di sfratto opponendosi alla convalida, ha rinunciato a costituirsi nel presente giudizio.

Si è invece costituita la _____ S.p.a., alla quale era stato notificato lo sfratto, in quanto garante della società intimata, la quale ha rappresentato che con provvedimento del 19/10/2020 del Tribunale di Firenze è stato revocato l'amministratore della Società e nominato un amministratore giudiziario e che solo successivamente a tale nomina si è avuto notizia dell'introduzione del presente giudizio e della procedura di mediazione e si è appreso della grave situazione di morosità in cui versa la società stessa nel pagamento dei canoni per cui è causa, che attualmente la società si trova in concordato preventivo e ha domandato, ai fini del presente giudizio, l'adozione da parte del giudice dei provvedimenti ritenuti opportuni, non opponendosi in sostanza alla domanda di risoluzione dei contratti e rendendosi disponibile alla restituzione dell'immobile in oggetto del quale ha attualmente la detenzione in virtù di contratto di comodato.

Firmato Da: CAPURSO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55eabc90ba978ab80d58853deb4d73f6
Firmato Da: BERGAMO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4f104570204597586f433a8e235f8ab

La causa è stata istruita esclusivamente in via documentale e all'udienza di discussione del 18/12/2020, tenutasi in modalità cd. cartolare, è stata pronunciata la presente sentenza.

2. Tanto brevemente premesso, ritiene questo giudice che vada accolta la domanda di risoluzione svolta dalla parte intimante opposta ai sensi degli artt. 1453 e 1455 c.c. .

È noto che "*in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale deve soltanto provare la fonte del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento*" (cfr. Cass. SS. UU. 30 ottobre 2001, n. 13533 e da ultimo Cass. civ. 20 gennaio 2015, n. 826) ovvero deve provare che l'inadempimento non è grave tanto da comportare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 c.c. .

Parte intimata opposta ha assolto al proprio onere probatorio, producendo i contratti di locazione, regolarmente registrati, stipulati con la s.r.l. in data 13/12/2019, entrambi con decorrenza dal 1/2/2020 al 31/1/2026 e con il pagamento di un canone di locazione mensile di € 1.400,00 oltre IVA per ciascuno degli immobili locati, allegando l'inadempimento del conduttore.

Per parte sua, il conduttore, costituitosi esclusivamente nel procedimento sommario di sfratto, non ha in buona sostanza contestato la morosità rappresentando di aver pagato l'importo minore di € 7.500,00 ma non fornendo alcuna prova dell'avvenuto pagamento e deducendo che l'inadempimento non potrebbe considerarsi grave ai sensi della normativa emessa per l'emergenza sanitaria in corso (art. 91 d.l. n. 18/2020) con insussistenza quindi dei presupposti di cui all'art. 1455 c.c. .

Invero, va osservato come parte intimata, rinunciando a costituirsi nel presente giudizio, non abbia dato prova alcuna dei fatti posti a fondamento dell'opposizione, non provando pertanto l'insussistenza dei presupposti per la dichiarazione di risoluzione dei contratti di locazione per grave inadempimento. Non va sottaciuto, inoltre, come l'inadempimento non sia stato seriamente contestato dall'intimato neppure in fase sommaria nel corso della quale non è stata data prova alcuna di un presunto parziale adempimento della morosità -contestato tra l'altro da parte intimante- e dove, tra l'altro, l'opposizione è stata formulata solo a verbale e in maniera del tutto generica e non sorretta da alcuna idonea prova scritta.

Va inoltre osservato come parte intimata si sia resa morosa nel pagamento dei canoni sin dal mese di febbraio 2020, ancor prima che iniziasse l'emergenza

Firmato Da: CAPURSO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55eabc90ba978ab80d58853deb4d73f6
Firmato Da: BERGAMO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4f104579204507586f6f33e8a9350f8b

sanitaria, e peraltro sin dal primo mese di vigenza dei contratti *de quo* dimostrando pertanto una volontà contraria all'adempimento delle obbligazioni contrattuali non appena assunte.

Del resto, anche la mancata partecipazione senza giustificato motivo del conduttore convocato alla mediazione obbligatoria, in forza del combinato disposto degli artt. 8, comma 4-bis del D.Lgs. n. 28 del 2010 e art. 116 c.p.c., concorre alla valutazione del materiale probatorio assunto in corso di causa, con valutazione sfavorevole per la parte che si è resa assente senza motivazione e, dunque, nel caso de quo, dalla mancata partecipazione in mediazione obbligatoria ritiene il giudice sussistente la prova della fondatezza delle pretese del proprietario opposto sulla morosità e sul grave inadempimento.

Alla luce di tali ragioni va dichiarata la risoluzione della conduttrice dei contratti di locazione stipulati dalla s.r.l. e la Ev s.r.l. in data 13/12/2019 ed aventi ad oggetto i seguenti immobili siti in Livorno al piano terreno identificato al catasto al fg. part. sub. ctg.c/3 e al piano primo identificato al catasto fg. part. sub. ctg. A/10 per grave inadempimento della conduttrice, con conseguente condanna della stessa al pagamento dei canoni di locazione insoluti.

Nello specifico, parte intimante ha domandato il pagamento dei canoni di locazione e degli accessori dal 1/2/2020 al 31/5/2020 per un importo complessivo pari ad € 15.814,20 oltre IVA 22% come richiesti nell'intimazione di sfratto, riservandosi di agire in seguito per il recupero degli ulteriori canoni fino all'effettivo rilascio degli immobili. Pertanto la domanda di condanna va accolta in tali limiti.

3. Le spese di lite del presente giudizio, comprensivo della fase sommaria, seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo in base al valore della causa e secondo i parametri di cui al DM 55/2014 con esclusione della fase istruttoria atteso che la stessa non ha avuto luogo e con congrua riduzione della voce per la fase decisoria in considerazione dell'attività in concreto svolta dalle parti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Livorno, definitivamente pronunziando sulla causa come in narrativa, ogni altra domanda, istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- DICHIARA la risoluzione per grave inadempimento del conduttore dei contratti di locazione stipulati tra le parti in data 13/12/2019 ed aventi ad oggetto i seguenti immobili siti in Livorno, nn. e al piano terreno

Firmato Da: CAPURSO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55eabc90ba978ab80d58853deb4d73f6
Firmato Da: BERGAMO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4f104573045975 8ef433e8e23508eb

identificato al catasto al fg. part sub. ctg.c/3 e al piano primo identificato al catasto fg. part. sub ctg. A/10,

- CONFERMA l'ordinanza di rilascio degli immobili emessa in data 27/8/2020 con esecuzione a far data dal 4/1/2021;
- CONDANNA la s.r.l. al pagamento in favore della s.r.l. dell'importo di € 15.814,20 oltre IVA 22% per i canoni di locazione e gli accessori insoluti dal 1/2/2020 al 31/5/2020;
- CONDANNA la s.r.l. al pagamento in favore della s.r.l. delle spese del presente giudizio e della fase sommaria che si liquidano in complessivi € 2.765,00 oltre spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge e oltre agli esborsi per € 145,50.

Livorno, 18/12/2020

Il giudice
Dott.ssa Simona Capurso

PDFTRON

Firmato Da: CAPURSO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55eabc90ba978ab80d58853deb4d73f6
Firmato Da: BERGAMO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4f10457039459758a6f433a8a23598ab