

R.G. n°15080 /2020



TRIBUNALE ORDINARIO PALERMO

SECONDA SEZIONE CIVILE

VERBALE D'UDIENZA

del 06/07/2021

nella causa promossa da

CAVARRETTA

Contro

CALLIPARI

All'udienza del 06/07/2021, alle ore 10:08, chiamato il procedimento indicato in epigrafe, sono comparsi davanti al Giudice dott. Stefano Sajeva:

- per parte attrice: l'Avv. [REDACTED] il quale discute e conclude come in atti e chiede la condanna del conduttore a pagamento dei canoni maturanti sino ad oggi per un importo pari ad euro 4.841,50.

IL GIUDICE

Dichiara chiusa la discussione e si ritira in camera di consiglio, riservando all'esito della stessa la decisione della causa.

All'esito della camera di consiglio, alle ore 12:00, pronuncia la seguente sentenza, dando lettura del dispositivo e delle ragioni della decisione nell'assenza delle parti.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO PALERMO
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica nella persona del dott. *Stefano Sajevo* all'udienza del 6 luglio 2021, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

(ai sensi dell'art. 429 c.p.c.)

nella causa iscritta al Ruolo Generale degli Affari Contenziosi

Civili al numero 15080/20, vertente

tra

██████████████████████ nata a Palermo il 6 febbraio
1954 (cf ██████████████████████ rappresentata e difesa, dall'avv.
██████████████████████ giusta procura allegata alla citazione.

RICORRENTE



e

██████████ nato a Careri (RC) il 7 luglio 1965, (cf

RESISTENTE - CONTUMACE

FATTI CONTROVERSI

Con atto di citazione, ritualmente notificato ██████████
██████████ deduceva: (i) di essere proprietaria dell'immobile in
Palermo, via ██████████ piano scantinato identificato al
catasto di Palermo al foglio ██████████ p.lla ██████████ sub18; (ii) che tale bene,
con contratto del 28 giugno 2019 (registrato in data 3 luglio 2019 al
n. 010176) era stato concesso in locazione ad uso diverso al ██████████
██████████ al corrispettivo annuale di euro 2.400,00 da corrispondere in
rate mensili da euro 200,00 ciascuna; (iii) che il conduttore, era
rimasto inadempiente all'obbligazione di pagamento dei canoni
maturati dall'agosto 2019 e sino al 30 ottobre 2020, nonché della
quota a suo carico per le spese di registrazione del contratto (euro
41,50) per un importo pari a complessivi euro 3.041,50.

Sulla scorta di tali premesse, ella concludeva, pertanto,
chiedendo la risoluzione del contratto di locazione per grave

inadempimento del conduttore, la sua condanna al rilascio dell'immobile e al pagamento dei canoni di locazione non corrisposti, oltre al 50% delle spese di registrazione.

All'udienza del 16 marzo 2021 era adottato il provvedimento di cui agli artt. 426 e 447 bis c.p.c. e la causa, istruita nella contumacia del resistente mediante produzione documentale, perveniva in decisione all'udienza in epigrafe indicata sulle conclusioni precisate oralmente dal ricorrente.

MERITO DELLA LITE

La domanda di risoluzione per inadempimento e la consequenziale domanda di condanna al pagamento delle morosità maturate e non corrisposte e di rilascio dell'immobile vanno accolte per le ragioni appresso indicate.

Preliminarmente, va ricordato che nei giudizi contumaciali non soltanto non trova applicazione il principio di non contestazione di cui all'art. 115 co.1 c.p.c. - il cui perimetro applicativo è testualmente circoscritto alle parte costituite - ma è altresì impedito al giudice di trarre dalla decisione della parte, ritualmente vocata in giudizio e non comparsa, qualsiasi significato probatorio in favore dell'attore, poiché tale contegno non equivale a manifestazione di volontà favorevole alla pretesa della controparte, né a *ficta confessio* dei fatti contestati, lasciando del tutto inalterato il sostrato di contrapposizione su cui si articola il contraddittorio

processuale (*ex plurimis* Cass. n.22461/2015 e particolarmente Cass. n. 15777/2006). Da ciò consegue che ai fini dell'accoglimento della tutela azionata in giudizio è onere dell'attore dimostrare tutti gli elementi costitutivi della fattispecie legale attributiva del diritto (art. 2697 c.c.).

Ciò posto occorre adesso evidenziare che nelle azioni contrattuali di adempimento, risarcimento danni da inadempimento e di risoluzione (art. 1453 c.c.) incombe all'attore esclusivamente di dimostrare il titolo e la scadenza delle obbligazioni che assume inadempite, e di allegare il fatto dell'inadempimento, incumbendo poi al debitore convenuto di allegare e dimostrare fatti impeditivi, modificativi o estintivi della pretesa avanzata da controparte (così per tutte, da ultimo Cass. n°15659.2011: *"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"*; conf. Cass. n°3373.2010; Cass. n°9351.2007; Cass. Sezioni Unite n°13533.2001).

Qualora poi, come nella specie, sia domandata la risoluzione per inadempimento, grava sull'attore l'ulteriore onere di dimostrare la sua importanza ai sensi dell'art. 1455 c.c., elemento questo che

assurge a condizione dell'azione e la cui sussistenza, pertanto, deve essere accertata anche d'ufficio dal giudice, sulla scorta di un duplice ordine di criteri: il primo ha riguardo all'entità oggettiva dell'inadempimento; il secondo, invece, di carattere soggettivo, tiene in considerazione l'interesse che la parte creditrice intende realizzare con il contratto e dà rilievo alle modalità e alle circostanze dello svolgimento del rapporto al fine di verificare se l'inadempimento abbia, in concreto, generato un'alterazione notevole dell'equilibrio e della complessiva economia del contratto (così da ultimo Cass. n. 4022/2018).

Tale discrezionalità tecnica in sede di valutazione della gravità dell'inadempimento si presenta più circoscritta in taluni casi normativamente previsti, tra i quali rientra proprio la materia delle locazione di immobili urbani qui rilevante, poiché se da un lato è vero che la disciplina sulla "predeterminazione" della gravità dell'inadempimento di cui all'art. 5 della l. n. 392 del 1978 non è direttamente applicabile alle locazioni di immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione, la stessa va impiegata, tuttavia, come criterio guida in sede di applicazione dell'art. 1455 c.c. a tali fattispecie negoziali (così Cass. 1234/2000).

Orbene, nel caso che ci occupa, parte attrice ha soddisfatto l'onere probatorio che le incombeva, producendo in giudizio il contratto di locazione stipulato fra le odierne parti il 28 giugno 2019 (e registrato in data 3 luglio 2019) ove si prevedeva il versamento di un corrispettivo mensile di € 200,00 (cfr. all.1 alla citazione) e

allegando il fatto storico dell'inadempimento del conduttore all'obbligazione di pagamento dei canoni maturati dall'agosto 2019 al 30 ottobre 2020 (per un importo pari a complessivi euro 3.000,00) nonché della quota a suo carico per le spese di registrazione del contratto pari ad euro 41,50 il tutto per un importo pari a complessivi euro 3.041,50. L'attore, inoltre, nelle proprie memorie integrative, nonché all'udienza di discussione orale ha allegato la persistenza della morosità, dichiarando che la stessa si è estesa a tutti i canoni successivi alla notifica dell'atto introduttivo.

Il conduttore resistente, dal canto proprio, non partecipando al presente giudizio ha rinunciato a dimostrare l'esistenza di fatti estintivi, modificativo o impeditivi dell'altrui pretesa creditoria, sicché la presunzione relativa di responsabilità che la legge (art. 1218 c.c.) pone a carico del debitore si è definitivamente cristallizzata in suo danno.

Non può dubitarsi poi che il descritto inadempimento si qualificabile come di non scarsa importanza ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1455 c.c.: l'aver il conduttore ommesso sin dal primo mese della locazione e per i successivi ventitrè mesi consecutivi (dall'agosto 2019 al luglio 2021) il pagamento del canone pattuito pur conservando la disponibilità del bene ha certamente provocato una significativa alterazione del sinallagma contrattuale in danno della locatrice la cui gravità è tale ai sensi dell'art. 1455 c.c. da giustificare l'invocato rimedio demolitorio (sul punto cfr. fra le numerose altre Tribunale Torino 27/02/2019, n. 952 "La persistente

morosità del conduttore rispetto alla corresponsione del canone mensile, nonché degli importi dovuti a titolo di spese accessorie, costituisce pacificamente un grave inadempimento ex art. 1455 cc. In primo luogo, tale valutazione si fonda sul dettato dell'art. 1587 cc, che prevede due obbligazioni principali a carico del conduttore: a) prendere in consegna il bene oggetto del contratto e servirsene in conformità all'uso pattuito; b) dare il corrispettivo nei termini convenuti. In secondo luogo, essa viene corroborata dal principio secondo cui, in materia di locazione non abitativa, l'art. 5 Legge del 27.07.1978 n. 392 deve essere assunto come parametro di orientamento per valutare la gravità nell'inadempimento nel caso concreto. Specificamente, la norma richiamata sancisce che, se il conduttore ha omesso di pagare una o più mensilità del canone locatizio, ovvero oneri accessori per un importo superiore a due mensilità di canone, la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento ex art. 1455 cc non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma deve essere presunta").

Per tale assorbente rilievo il contratto di locazione per cui è causa è risolto per inadempimento del conduttore.

Alla risoluzione del contratto di locazione consegue l'obbligo del conduttore di rilasciare l'immobile in favore della locatrice la cui esecuzione ai sensi dell'art. 56 l. n. 392/1978 (norma imperativa di ordine pubblico e di portata generale applicabile ogni qual volta debba ordinarsi il rilascio di un immobile urbano locato cfr. Cass. n. 8662/1991) - tenuto conto della durata della locazione, dell'entità della mora, della destinazione del bene, nonché delle ragioni per cui

viene disposto il rilascio (in conseguenza della risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore), - va fissata per il 15 luglio 2021.

Il conduttore va inoltre condannato al pagamento dei canoni scaduti e non corrisposti alla data della litispendenza (dall'agosto del 2019 ottobre 2020) nonché al pagamento dei canoni maturati successivamente a tale data e sino all'attualità come sollecitato dalla ricorrente nelle proprie memorie integrative e all'udienza di discussione (novembre 2020 – luglio 2021) per un importo complessivo pari ad euro 4.800,00: è pacifico infatti che laddove, come nella specie, si abbia riguardo a obbligazioni periodiche che trovano titolo in un rapporto negoziale di durata, la richiesta di pagamento della quota parte del debito maturata dopo la litispendenza proposta soltanto in sede di precisazione delle conclusioni non integra una domanda nuova, ma si risolve in un ampliamento quantitativo della somma originariamente richiesta che, mantenendo inalterati i termini della contestazione, incide solo sul *petitum* mediato, relativo alla entità del bene da attribuire, e determina, quindi, solo una modifica (piuttosto che il mutamento) della originaria domanda, ammessa ai sensi del combinato disposto degli artt. 420 e 414 c.p.c. (in tal senso Cass. n 17977/2007 la quale rileva che le variazioni puramente quantitative del *petitum* non comportano alcuna violazione del principio del contraddittorio, né menomazione del diritto di difesa dell'altra parte, ove non alterino i termini sostanziali della controversia e non introducano nuovi temi

di indagine, e con riferimento ai rapporti di locazione cfr. Cass, n. 11491/2000; Cass., n. 7546/2002 nonché Tribunale Bari, n.2650/2015).

Il conduttore è infine tenuto a rimborsare la quota della metà delle spese di registrazione del contratto sostenute dalla locatrice pari ad euro 41,50 che gravano su di lui per legge.

In ragione dell'esito della causa, le spese del presente procedimento - liquidate sulla base del DM 55/14 tenendo conto del valore della causa, applicando i parametri minimi per tutte le fasi in complessivi € 1.054,00 per onorari oltre rimborso spese generali, iva e c.p.a. ed € 125,00 per esborsi - vanno poste definitivamente a carico del resistente soccombente.

Parte resistente deve essere infine condannata a versare all'entrata di bilancio dello Stato l'importo del contributo unificato nella misura versata dall'attore (euro 98,00) atteso: (i) che l'attore ha incoato innanzi all'organismo di mediazione "Nuova Giustizia-organism di conciliazione e mediazione" il procedimento di mediazione (come noto condizione di procedibilità una volta emessi i provvedimenti di cui all'art. 665 c.p.c.) che al primo incontro svoltosi in 5 maggio 2021 presso i locali del suddetto organismo il mediatore designato ha attestato la partecipazione di parte istante

all'incontro, rilevando al contempo l'assenza della parte invitata, regolarmente avvisata; (ii) che l'art. 8 del d.lgs. n.28/2010 prevede espressamente che *"...al primo incontro e agli incontri successivi fino al termine della procedura le parti devono partecipare con l'assistenza dell'avvocato"* e che al comma 4 bis che *"il giudice condanna la parte costituita che (...) non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio"*; (iii) che il tenore di tale disposizione di legge non sembra lasciare margini di discrezionalità al giudice, il quale è dunque tenuto – una volta ravvisata la mancanza di un motivo che giustifichi l'assenza di una parte al procedimento di mediazione laddove esso sia previsto, come nel caso di specie, quale condizione di procedibilità – ad applicare la sanzione di cui al citato comma 4 bis; (iv) che nel caso di specie la mancata partecipazione del resistente, regolarmente avvisato, al primo incontro di mediazione non è stata giustificata dalla presenza di motivi oggettivi che hanno impedito la sua partecipazione.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando nella causa iscritta al Ruolo Generale degli Affari Contenziosi Civili al numero 15080/2020 disattesa ogni diversa domanda, eccezione e difesa, così provvede:

RISOLVE per grave inadempimento del conduttore il contratto di locazione stipulato il 28 giugno 2019 (e registrato presso la competente Agenzia delle Entrate in data 3 luglio 2019) a mezzo del quale [REDACTED] ha concesso in locazione ad uso diverso a [REDACTED] l'immobile sito in Palermo, via [REDACTED] piano scantinato, identificato al Catasto di Palermo al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED]

CONDANNA [REDACTED] a rilasciare in favore di [REDACTED] libero da persone e cose l'immobile sito in Palermo, via [REDACTED] fissando per l'esecuzione il 15 luglio 2021.

CONDANNA [REDACTED] a pagare in favore di [REDACTED] euro 4.800,00 quali canoni maturati e non corrisposti dall'agosto del 2019 al luglio 2021 oltre euro 41,50 quale quota parte dei costi di registrazione del suddetta contratto di locazione, oltre agli interessi di mora ai sensi dell'art. 1284 co.4. c.c. dalle singole scadenze e sino al soddisfo.

CONDANNA [REDACTED] a rifondere in favore di [REDACTED] le spese di lite che liquida in € 125,00 per esborsi ed € 1.054,00 per onorari oltre rimborso spese generali, iva e c.p.a. come per legge.

CONDANNA [REDACTED] a versare all'entrata di bilancio dello Stato l'importo del contributo unificato nella misura

versata dall'attore (euro 98,00) ai sensi dell'art 8 co. 4 bis d.lgs.
n.28/2010.

Così deciso in Palermo, il 6 luglio 2021.

Il Giudice

dott. Stefano Sajeva

