

1

Repubblica Italiana
in nome del Popolo Italiano
Tribunale Ordinario di Roma
Sezione 6[^] Civile

Il Tribunale di Roma , in persona del giudice dott. Manuela Sorrentino
all'udienza del 20/05/2022 , all'esito della discussione orale, ha pronunciato
la seguente

SENTENZA

(ex art. 429 comma 1[^] c.p.c.)

nella causa civile di primo grado iscritta al n° 11671 del Registro
Generale degli Affari Contenziosi dell'anno 2022 , avente ad oggetto
sfratto per morosità RG. 11671/22 pendente
tra

CONDominio VIA DELLE P****I 86 , elettivamente domiciliato
in VIA A****E R****E P****i N.2 00195 ROMA , presso e nello
studio dell'Avv. C****e C****A , che lo rappresenta e difende
per procura in calce alla memoria autorizzata ex art. 426 c.p.c., depositata
il 25.10.2013

attore

e

A****o DEL A****a ,

convenuto contumace

Motivi della Decisione

1. fatti controversi.

Con atto di citazione notificato in data 28.04.21 ex art 143 c.p.c. la parte
attrice in epigrafe intimava a A****o del A****a lo sfratto per morosità
Sentenza n. 8919/2022 pubbl. il 20/05/2022

RG n. 11671/2022

Repert. n. 11135/2022 del 07/06/2022

2

relativamente all'immobile sito in Roma, Ostia Lido . Via delle P****I 86 piano terra int. 1/a esponendo al tribunale:

- di essere proprietario di suddetto immobile e di averlo concesso in locazione ad uso abitativo alla suddetta conduttrice con contratto stipulato in data 1.06.19 (registrato il 6.06.19), per la durata di 3+2 ;
- che a termini di contratto il conduttore si era impegnato al versamento del corrispettivo mensile di 450,00 mensili oltre euro 20,00 per oneri condominiali;
- che la convenuta si è resa inadempiente del pagamento del canone di locazione da 1 luglio 2019 a settembre 2021 per euro 12.200,00 per canoni e oneri condominiali compresi.

Per tali ragioni l'intimante chiedeva la convalida dello sfratto ed , in caso di opposizione, la emissione dell'ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. pronunciando, nel merito la risoluzione del contratto per inadempimento grave del conduttore; il tutto con il favore delle spese di giudizio.

La notifica veniva effettuata a prima presso la residenza anagrafica ove la stessa si rinveniva sconosciuta e, dopo la prima notifica negativa, veniva effettuata una nuova notifica ai sensi dell'art. 143 c.p.c. in data 28.12.21 sicché veniva disposto il mutamento del rito e disposto la notifica dell'ordinanza del 10.02.22 che veniva effettuata ex art. 143 c.p.c. come prodotta in atti. Mutato il rito, e notificata l'ordinanza di mutamento del rito il 10.02.21 , sempre ai sensi dell'art. 143 c.p.c. in data 24 marzo 2022: parte attrice ometteva il deposito della memoria integrativa .

La causa veniva decisa all'udienza odierna ed il giudice dava lettura in udienza del dispositivo e della contestuale motivazione.

3

La domanda di risoluzione è fondata atteso l'inadempimento di parte convenuta e attesa la morosità complessiva ammontante alla data della notifica dell'intimazione per canoni ed oneri forfettizzati di 12.220,00 euro al settembre 2021.

L'attore ha dichiarato all'udienza odierna che la morosità persiste avendo la convenuta continuato ad omettere il pagamento del dovuto sino a oggi , del cui pagamento non è stata fornita alcuna prova da parte della convenuta che è rimasta contumace per tutto il corso del giudizio .

L'attore ha assolto agli oneri di prova che gli incombevano ex art. 2697 c.c..

Secondo i noti principi in tema di riparto dell'onere probatorio nelle azioni contrattuali di adempimento, di risarcimento danni da inadempimento e di risoluzione (art. 1453 c.c.), incombe al creditore esclusivamente di dimostrare il titolo e la scadenza delle obbligazioni

che assume inadempite e di allegare il fatto di inadempimento, incombando poi al debitore convenuto di allegare e dimostrare i fatti impeditivi, modificativi o estintivi idonei a paralizzare la domanda di controparte (così per tutte, da ultimo, Cass. 15659 del 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 dall'onere della prova del fatto estintivo dell'altra pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento; conf. Cass. N. 3373/2010; Cass. 9351/2007; Cass. 1743/2007; Cass. 20073/2004).

4

Nella fattispecie l'attore ha evaso l'onere di prova che gli incombeva producendo in giudizio il contratto stipulato in data 1.06.19 dove all'art. 4 il conduttore si impegna al pagamento del canone mensile di 450,00 oltre ad euro 20,00 euro per oneri da corrispondersi entro il giorno 5 di ogni mese.

Per effetto v.a. accolta la domanda e dichiarata la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento grave della convenuta e ordinato il rilascio dell'immobile e fissato al 30 maggio 2022 il termine per l'esecuzione ex art. 56 L. 392/78.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate ai sensi del D.M. Giustizia n. 55/2014 e successive modificazioni.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, sez. VI, in persona del giudice onorario dott.ssa Manuela Sorrentino, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal Condominio via P****I 86 nei confronti di A****o Del P****o così provvede:

- accoglie la domanda e dichiara il contratto di locazione stipulato inter partes in data 1.06.19 (registrato il 6.06.19) relativo ad immobile sito in Roma, via delle P****I n. 86 int. 1/a risolto per inadempimento grave della convenuta;
- condanna la convenuta al rilascio dell'immobile in favore dell'attore e letto art. 56 L. 392/78 fissa per l'esecuzione la data del 30 maggio 2022;
- condanna la convenuta al rimborso, in favore della parte attrice delle spese di lite che liquida in euro 2000,00 oltre euro 250,00 per esborsi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario (15%).

Così deciso in Roma, 20 maggio 2022 il giudice onorario

Dott.ssa Manuela Sorrentino

5

