



contrattualmente dovuto dal mese di marzo 2020 a quello di ottobre 2022 e così per complessivi € 17.600,00.

Su tali assunti, chiedeva la declaratoria della risoluzione contrattuale con condanna del resistente al rilascio dell'immobile ed al pagamento della suddetta somma oltre "i canoni a scadere".

Il resistente, cui la notifica del ricorso e del decreto di fissazione udienza era effettuata ex art. 143 c.p.c., non si costituiva.

All'udienza di discussione del 6.6.2023, il ricorrente riservava ad altra sede la presentazione di domanda per il pagamento degli oneri accessori ed insisteva, quanto al resto, per l'accoglimento della domanda.

Il giudice, alla suddetta udienza, pronunciava sentenza dando lettura del dispositivo e riservando a giorni sei il deposito della motivazione.

2. - Deve ritenersi accertato il dedotto inadempimento, essendo il creditore onerato unicamente ad allegarlo ed essendo onere del debitore convenuto provare di avere adempiuto o sollevare eccezioni idonee a paralizzare la relativa pretesa (cfr., tra le tante, Cass. S.U. n. 13533/2001, Cass. n. 17626/2002, Cass. n. 1831/2003, Cass. n. 20073/2004, Cass. n. 13674/2006, Cass. n. 9351/2007, Cass. n. 26953/2008, Cass. 15677/2009, Cass. n. 3373/2010, Cass. n. 15659/2011, Cass. n. 826/2015 e Cass. ord. n. 98/2019).]

A norma dell'art. 5 della L. n. 392/1978 - salva la sanatoria prevista dall'art. 55 della stessa legge, nella specie non verificatasi - il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'art. 1455 c.c.

Nella specie, la morosità è ben superiore e non v'è quindi dubbio sul buon diritto del ricorrente ad ottenere la declaratoria di risoluzione.

3. - Inoltre, il resistente deve essere condannato al rilascio dell'immobile locato.



In proposito, si rileva che l'obbligazione di restituzione dell'immobile locato, gravante sul conduttore a norma dell'art. 1590 c.c., deve essere adempiuta mediante la restituzione delle chiavi o atto equipollente dal quale risulti l'incondizionata messa a disposizione del medesimo in capo al locatore (*ex multis*, Cass., n. 550/2012). Pertanto, tale obbligazione non può ritenersi adempiuta nel caso in cui, come nella specie, il conduttore si renda semplicemente irreperibile.

A norma dell'art. 56 L. n. 392/1978 deve essere fissato termine dilatorio per l'esecuzione del rilascio, che si reputa equo fissare al 20.6.2023.

4. – Per quanto concerne la domanda di condanna al pagamento dei canoni, il contratto, rinnovatosi alla prima scadenza, sarebbe andato a scadere al 21.5.2026 ma, per effetto dell'accoglimento della domanda di risoluzione presentata con il ricorso introduttivo del presente procedimento, deve intendersi scaduto alla data della domanda stessa, stante l'effetto retroattivo di detta domanda.

Pertanto, il resistente è tenuto al pagamento dei canoni fino alla data della domanda, in forza della relativa obbligazione contrattuale, e l'indennità ex art. 1591 c.c. sino alla decisione (cfr. Cass. n. 2693/1991 e, conformi, Cass. n. 11491/2000, Cass. n. 2853/2005 e Cass. n. 14961/2006).

L'importo dovuto, per canoni ed indennità di occupazione è quindi pari ad € 17.550,00 (€ 14.850,00 per canoni dal mese di marzo 2020 a quello di novembre 2022 ed € 2.700,00 per indennità di occupazione dall'1.12.2022 al 31.5.2023).

Premesso quanto sopra, occorre ulteriormente precisare quanto segue.

A seguito del decesso della originaria locatrice, intervenuto nel corso del rapporto locatizio, il titolo fondante la domanda di pagamento è differente per il periodo fino a tale decesso rispetto a quello successivo a tale momento.

In particolare:

- a) i canoni dovuti fino a tale momento costituiscono crediti facenti parte della massa ereditaria, alla cui riscossione deve ritenersi



legittimato ciascun coerede, anche per l'intero (e, in tale caso, nell'interesse della massa) (Cass. ord. n. 27417/2017);

- b) i canoni e/o l'indennità di occupazione successivi a tale momento costituiscono crediti della parte locatrice costituita da tutti i medesimi coeredi, alla luce del fatto che la morte del locatore comporta una modifica soggettiva del rapporto di locazione, con il subentro degli eredi nella posizione del locatore e la fattispecie va equiparata alla originaria locazione di più comproprietari nella quale ciascuno può locare ed agire per il rilascio (Cass. n. 14530/2009).

Con riferimento al periodo successivo al decesso della originaria locatrice, avvenuto il 13.11.2020, vale il principio secondo cui se più sono i creditori di una prestazione divisibile, qual è certamente quella di cui trattasi, e l'obbligazione non è solidale, ciascuno dei creditori non può domandare il soddisfacimento del credito che per la sua parte (art. 1314 c.c.), salvo, naturalmente, che sia investito del potere di rappresentanza degli altri.

L'obbligazione non è solidale, dal momento che l'obbligazione sul lato attivo è, di regola, parziaria.

Da ciò consegue che la domanda del ricorrente può essere accolta limitatamente ad un terzo del credito azionato, alla luce dell'ulteriore presunzione di eguaglianza delle quote ex art. 1298 comma 2° c.c.

In sostanza, alla luce di quanto esposto, il resistente deve essere condannato:

- al pagamento in favore della massa ereditaria, in persona del ricorrente, dell'importo di € 3.600,00 (canoni da marzo 2020 ad ottobre 2020);
- al pagamento in favore del (solo) ricorrente dell'importo pari ad un terzo del residuo (€ 13.950,00) e, quindi, € 4.650,00.

Il totale ammonta quindi ad € 8.250,00.



Il rimanente importo di € 9.300,00 dovrà essere richiesto al conduttore dagli altri contitolari del rapporto locatizio, se riterranno di fare valere il relativo credito.

5. - Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo avuto riguardo ai parametri di cui al D.M. n. 55/2014 e, precisamente, € 900,00 fase di studio, € 700,00 fase introduttiva ed € 400,00 fase decisionale.

P.Q.M.

il Tribunale di Pavia, definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra istanza ed eccezione:

- I. dichiara la risoluzione per inadempimento del resistente del contratto di locazione per cui è causa e condanna lo stesso resistente a rilasciare l'immobile che ne costituisce oggetto, disponendo che l'esecuzione abbia inizio non prima del 20.6.2023;
- II. dichiara tenuto e condanna il resistente al pagamento in favore del ricorrente, per le causali di cui in motivazione, dell'importo complessivo di € 8.250,00;
- III. condanna il resistente alla rifusione in favore del ricorrente delle spese di lite, che liquida in complessivi € 2.000,00 per compenso di difensore, oltre 15% spese generali, C.P.A. ed I.V.A. come per legge;

Fissa termine di giorni sei per il deposito della motivazione.

Così deciso in Pavia il 6 giugno 2023.

Sentenza depositata il 7 giugno 2023.

Il Giudice
Dott. Luciano Arcudi

