Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano

Tribunale Ordinario di Roma
Sezione 6^ Civile

Il Tribunale Ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del Giudice Onorario dott.ssa Manuela Sorrentino, nell'udienza del 18/01/2019, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti presenti, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c. 1 comma, la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, nella causa iscritta al n. 77814 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2017

tra

[redacted], rappresentato e difeso – giusta procura – dall'avv. [redacted] presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico

attore

e

[redacted] SRLS, rappresentato e difeso – giusta procura – dall'avv. [redacted] presso il cui studio è elettivamente domiciliato in VIA [redacted] 00100 ROMA

convenuto

FATTO E DIRITTO

1. fatti controversi.

Firmato Da: SORRENTINO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e4c0d4e05245d82be0d0aa36274ed6

Con atto di citazione regolarmente notificato l'attore intimava alla società convenuta [redacted] srls lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in Roma, via [redacted] chiedendo la convalida dello sfratto per il mancato pagamento dei cannoni di locazione dei mesi da agosto a novembre 2017, per complessive euro 4208,00, in virtù del contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto tra i dati causa e la convenuta in data 1.11.2006, ad un canone di locazione mensile pari ad euro 1.052,00.

L'intimante chiedeva al tribunale, in subordine, di emettere, in caso di opposizione dell'intimato, ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c., decreto ingiuntivo per i canoni scaduti e della tassa di registrazione nella misura del 50%, con il favore delle spese di lite.

La società intimata, per mezzo del proprio difensore che depositava procura alle liti, depositava copia dei pagamenti relativi ai canoni intimati, eseguiti dopo la notifica dell'atto introduttivo.

All' udienza di convalida la difesa dell'intimante dichiarava a verbale la persistenza della morosità, anche relativamente ai canoni scaduti successivamente a quelli intimati ed insisteva per l'emissione della ordinanza di rilascio a fronte dell'opposizione spiegata dalla convenuta.

Con ordinanza del 26.01.18 il giudice denegava l'ordinanza di rilascio non sussistendo in ogni caso la morosità relativamente ai canoni intimati; disponeva il mutamento del rito autorizzando le parti al deposito di memoria integrativa e documenti ex art. 426 cpc.

Nella propria memoria la ricorrente ribadiva la sussistenza della morosità ed insisteva per la domanda di risoluzione del contratto di locazione chiedendo la condanna, per l'effetto, al pagamento della somma di euro 3.1656,00 per i canoni non corrisposti da gennaio a marzo 2018 nonché

Firmato Da: SORRENTINO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e4c0d4e05245d82be0d0aa36274ed6

della somma di euro 126,50 per la quota parte imposta di registro anno 2017, oltre le spese legali.

Parte resistente, invece, nella propria memoria, deduceva l'inesistenza del grave inadempimento a carico della società [redacted] srls rappresentando che si trattasse esclusivamente solo di un ritardo fisiologico, chiedendo il rigetto della domanda.

Veniva esperita la mediazione obbligatoria con esito negativo.

In assenza di istanze istruttorie la causa perveniva alla odierna udienza di discussione, dove parte ricorrente precisava a verbale di udienza che la morosità maturata era pari ad euro 8.416,00 per canoni insoluti dal maggio 2018 al mese di gennaio 2019 nonché della somma di euro 250,00 per quota parte tassa di registro.

2. merito della lite.

La domanda dell'attore va accolta per i motivi di seguito considerati.

L'attore ha provato in giudizio il titolo a fondamento della propria domanda mediante allegazione del contratto di locazione debitamente registrato, onere del conduttore era di provare il pagamento dei canoni di locazione, atteso che il sinallagma contrattuale del rapporto locatizio prevede il pagamento dei canoni a fronte del godimento dell'immobile, nei termini e nelle modalità pattuite contrattualmente.

La conduttrice è infatti nel pieno godimento dell'immobile nonostante il mancato pagamento dei canoni di locazione dal gennaio 2018 ed è stato dimostrato *per tabulas* che ha versato con in ritardo di mesi i canoni di agosto, settembre, ottobre, novembre e dicembre 2017 mentre non ha affatto corrisposto le mensilità scadute da gennaio 2018 in poi, maturando alla data odierna una morosità pari ad euro 8.416,00.

Secondo i noti principî in tema di riparto dell'onere probatorio nelle azioni contrattuali di adempimento, di risarcimento danni da

Firmato Da: SORRENTINO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e4c0d4e05245d82be0d0aa36274ed6

inadempimento e di risoluzione (art. 1453 c.c.), incombe al creditore esclusivamente di dimostrare il titolo e la scadenza delle obbligazioni che assume inadempiute, e di allegare il fatto d'inadempimento, incombendo poi al debitore convenuto di allegare e dimostrare dei fatti impeditivi, modificativi od estintivi idonei a paralizzare la domanda di 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. n°1743.2007; Cass. n°20073.2004).

Nella fattispecie, la parte attrice ha evaso l'onere di prova, che le incombeva, producendo in giudizio (all. 1) il contratto stipulato in data 1.11.06 con la società convenuta per la locazione ad uso diverso dell'immobile sito in Roma, alla via [redacted] da tale documento all'art. 2 si trae prova del titolo e scadenza dell'obbligazione di pagamento, *entro il giorno cinque di ogni mese,* del canone di locazione; parte resistente ha pagato in ritardo, come provato in atti dalla copia dei bonifici eseguiti, i canoni da agosto e dicembre 2017 nonché parte ricorrente ha dedotto l'omesso e/o ritardato versamento dei canoni di locazione per tutto il corso del giudizio, oltre la quota parte tassa di registro.

Alla convenuta spettava di eccepire e dimostrare fatti impeditivi, modificativi od estintivi idonei a paralizzare le pretese principale, essendosi, invece, limitata a rappresentare un mero ritardo fisiologico non idoneo a determinare l'inadempimento del resistente e la conseguente

Firmato Da: SORRENTINO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e4c0d4e05245d82be0d0aa36274ed6

risoluzione contrattuale.

Tale difesa non appare condivisibile, ritenendo questo giudice che già solo il ritardo oltre le scadenze pattuite costituisce motivo di risoluzione contrattuale e, inoltre, nella fattispecie in esame, la condotta omissiva relativamente al mancato e/o ritardato pagamento dei canoni, si è protratta per tutto il corso del giudizio di merito.

Tanto basta all'accoglimento della domanda di risoluzione, essendo pacifico che *"in tema di risoluzione contrattuale per inadempimento, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 cod. civ., della non scarsa importanza dell'inadempimento - riservata al giudice di merito - deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in materia di locazione, quella di pagamento dei canoni dovuti*" (così Cass. n°24460.2005; conf. Cass. n°19652.2004; Cass. n°14234.2004: *"qualora l'inadempimento sia accertato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in ipotesi di locazione, quella di pagamento dei canoni dovuti, la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento, ai sensi ed agli effetti dell'art. 1455 cod. civ., che è valutazione riservata al giudice di merito, deve ritenersi implicita"*; conf. Cass. n°15553.2002; Cass. n°2616.1990: "*l'omesso pagamento dei canoni* ***alle scadenze, costituendo la violazione di una delle obbligazioni primarie ed essenziali scaturenti dal contratto di locazione, rende inutile una valutazione specifica della gravità dell'inadempimento, ai fini della risoluzione del contratto***"; conf. Cass. n°959.1980; Cass. n°4096.1978: "*l'omesso pagamento dei canoni di locazione* ***alle scadenze*** *costituisce violazione di una delle obbligazioni primarie ed essenziali scaturenti dal contratto di locazione, incidente su tutta l'economia del contratto stesso.* ***Pertanto, ai fini della risoluzione, non è necessaria in tale ipotesi alcuna valutazione specifica della gravità dell'inadempimento, essendo essa implicita nella***

Firmato Da: SORRENTINO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e4c0d4e05245d82be0d0aa36274ed6

circostanza stessa del mancato pagamento"; Cass. n°295.1980: "*la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento, ai sensi ed agli effetti dell'art 1455 c.c., deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso venga accertato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in ipotesi di locazione, quella di pagamento dei canoni* ***alle scadenze pattuite***").

Va infine condannata la società resistente al versamento all'entrata del Bilancio dello Stato dell'importo pari al contributo unificato del presente giudizio ex artt. 5 e 8 comma 5 del D. Lgs. 28/2010 in quanto la stessa, pur regolarmente convocata, non sì è presentata in sede di mediazione senza giustificato motivo.

Per le ragioni indicate si accoglie la domanda di risoluzione per grave inadempimento della società convenuta relativamente al contratto di locazione sottoscritto in data 1.11.06, così come formulata dagli attori per l'immobile sito in Roma, via [redacted] e per l'effetto dispone il rilascio dell'immobile e fissa per l'esecuzione, ex art. 56 L. 392/78, la data del 31 gennaio 2019; condanna la convenuta al pagamento dei canoni di locazione pari ad euro 8416,00 sino al mese di gennaio 2019 oltre quelli a scadere sino all'effettivo rilascio, oltre interessi di legge dalle singole scadenze al saldo; condanna al pagamento della somma di euro 126,50 per la tassa di registro; condanna altresì parte convenuta al pagamento della somma di euro 49,00 pari al contributo unificato del presente giudizio ex D.Lgs 28/10; le spese di lite seguono la soccombenza.

Per Questi Motivi

il Tribunale di Roma, definitivamente pronunziando nella causa di primo grado indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- dichiara risolto per inadempimento del conduttore [redacted] srls il contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto in data

Firmato Da: SORRENTINO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e4c0d4e05245d82be0d0aa36274ed6

1.11.2006 e registrato in Roma, il 20.11.2006, relativamente all'immobile sito in Roma, via [redacted]

- condanna la società [redacted] srls al rilascio in favore del ricorrente dell'immobile libero da persone e cose e fissa ex art. 56 L.392/78 la data dell'esecuzione al 31 gennaio 2019;

- condanna la società resistente a corrispondere in favore dell'attore la somma di euro 8.416,00 per canoni di locazione insoluti sino al gennaio 2019, oltre canoni scaduti ed a scadere sino al rilascio, oltre interessi di legge dalle singole scadenze al saldo;

- condanna la convenuta al pagamento di euro 126,50 della tassa di registro 2017 pari al 50%, oltre interessi dalla domanda al saldo;

- condanna la società resistente al pagamento della somma di euro 49,00 in favore dell'Entrata al Bilancio dello Stato oltre interessi dalla presente;

- condanna la società resistente a rifondere in favore dell'attore il pagamento delle spese del giudizio che liquida in € 2500,00 di cui euro 150,00 per esborsi ivi comprese le spese di mediazione, quantificati questi ex dm n°55/2014, oltre spese generali al 15%, iva e cpa.

Roma, 18/01/2019

Il giudice onorario
Manuela Sorrentino

Firmato Da: SORRENTINO MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17e4c0d4e05245d82be0d0aa36274ed6