Sentenza n. 519/2020 pubbl. il 18/09/2020
RG n. 4192/2019
Repert. n. 1123/2020 del 18/09/2020

N. R.G. 4192/2019

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

In composizione monocratica, in persona del Giudice Istruttore in funzione di Giudice Unico, Dott. Diego Gandini, all'udienza del 17 settembre 2020, a mezzo lettura del dispositivo e delle ragioni in fatto e diritto della decisione, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 429, comma 1, 447 *bis*, comma 1, c.p.c., pronuncia la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n.° 4192/2019 R.G. promossa da

F.V., come rappresento e difeso dall'Avv.to Claudia Re, del Foro di Alessandria

ATTORI

CONTRO

M.P. di B.A., come rappresento e difeso dall'Avv.to Francesco Giusta, del Foro di Alessandria

RESISTENTE

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per parte attorea, come da memoria integrativa 20 aprile 2020 a verbale d'udienza 17 settembre 2020 richiamata e per importo a credito ad oggi precisato a verbale di udienza stessa:

<<Voglia il Tribunale Ill.mo, previa convalida dello sfratto, nonché conferma dell'ordinanza di rilascio ed ogni altro provvedimento ritenuto utile e necessario, dichiarare la risoluzione del contratto di locazione datato 02/03/2016 per inadempimento della M.P., in persona del titolare sig. A.B., con condanna all'immediato rilascio dell'immobile e condannare altresì la M.P., in persona del titolare sig. A.B. al pagamento dei canoni impagati e maturati fino al giorno dell'effettivo rilascio, oltre interessi maturati e maturandi fino al giorno del pagamento;

Firmato Da: GIANGRASSO SILVANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 4a54c96b4613a2e3
Firmato Da: DIEGO PAOLO ALDO GANDINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ef0267d9c328e4b6ac37cc973ad64de

condannare altresì M.P., in persona del titolare sig. A.B., al pagamento di una somma pari al contributo unificato dovuto per il giudizio, non avendo partecipato al procedimento di mediazione obbligatoria senza giustificato motivo. Rigettare tutte le domande proposte da controparte perché infondate in fatto ed in diritto. Con il favore delle spese e competenze professionali di procedura; precisando altresì che ad oggi i canoni impagati ammontano ad € 10.000,00>>.

Per parte resistente:

Come da verbale udienza 20 aprile 2020:

<<Voglia il Giudice ridurre i canoni di locazione relativi ai mesi di marzo, aprile e maggio 2020 in ragione dell'intervenuto lockdown>>

RITENUTO IN FATTO

La domanda proposta da parte attorea è fondata e deve quindi essere accolta.

Sono circostanze difatti provate, e non contestate, come:

1) con contratto di locazione in data 02 marzo 2016, registrato in Alessandria in data 31 marzo 2016, l'odierno attore F.V. abbia concesso in locazione, al canone mensile di € 500,00, l'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Alessandria (AL);
il conduttore si sia reso moroso nel pagamento dei canoni di locazione relativi ai mesi di luglio 2017, luglio, settembre, ottobre, novembre e dicembre 2018, agosto, settembre, ottobre, novembre e dicembre 2019 e quindi da gennaio 2020 ad oggi (non ottemperando spontaneamente al rilascio dell'immobile, nonostante adozione, all'udienza del 19 dicembre 2019, di ordinanza, *ex* art. 665 c.p.c., a fronte di opposizione non fondata su prova scrita);

2) nel corso del procedimento per convalida di sfratto per morosità medesimo, lo stesso abbia proposto difatti opposizione allegando contrazione del volume d'affari ed asserite infiltrazioni d'acqua piovana, provenienti da terrazzo sovrastante, di proprietà dell'intimante, altrettanto asseritamente incidenti sulla idoneità all'uso dell'immobile;

3) in sede di procedimento di mediazione, non sia quindi comparso né si sia costituito nelle forme e nei termini legalmente demandati;

4) in sede di precisazione delle conclusioni relative all'esito del giudizio di opposizione, abbia infine limitato le proprie domanda alla riduzione del canone di locazione relativo ai mesi di

Firmato Da: GIANGRASSO SILVANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 4a54c96b4613a2e3
Firmato Da: DIEGO PAOLO ALDO GANDINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ef0267d9c328e4b6ac37cc973ad64de

marzo, aprile e maggio 2020 in ragione della asserita chiusura del proprio locale causa intervenuta emergenza sanitaria Covid-19; con ogni conseguente diverso effetto di riconoscimento.

RITENUTO IN DIRITTO

Le domande attoree, svolte in questa sede ai fini della declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore nonché alla condanna di questi al pagamento degli importi dovuti per canoni insoluti, debbono essere accolte.

Non risulta difatti, nella fattispecie, il convenuto aver in alcun modo provato nel corso del presente giudizio, come era viceversa suo onere ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 1218, 2697 c.c., né essersi offerto di provare, che l'inadempimento alle obbligazioni dal contratto di locazione da egli sottoscritto sia stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa egli non imputabile.

Né, tantomeno, lo stesso (in ogni caso rimasto ad occupare l'immobile oggetto di locazione, oltremodo in costanza di intervenuta ordinanza di rilascio *ex* art. 665 c.p.c.), risulta aver allegato, a supporto delle proprie mere allegazioni difensive, eventuali inadempimenti di controparte legittimanti sua eccezione *ex* art. 1460 c.c.

Non risulta viceversa ammissibile la domanda di riduzione del canone locatizio da parte conduttrice proposta per la prima volta in sede di udienza di discussione 17 settembre 2020, la stessa nemmeno essendo stata avanzata in sede di eventuale memoria integrativa *ex* art. 426 c.p.c. (da parte odierna convenuta non depositata). Quindi tardiva.

A prescindere, in ogni caso, dalla infondatezza della domanda stessa, le parti risultando mai aver tra loro convenuto consimile riduzione del canone locatizio in precedenza pattuito e, comunque, non provata essendo l'effettiva chiusura del locale condotto in locazione.

Provato è quindi il fondamento delle domande attoree, così che altro dovere al procedente Ufficio non residua che pronunciare conformemente, tenuto oltremodo conto della precisazione del credito ad oggi maturato da parte attorea per canoni di locazione insoluti in € 10.000,00 (la specificazione del solo *quantum* della pretesa azionata, in costanza altresì di contratto ad esecuzione continuata, non venendo difatti a costituire alcuna non consentita *immutatio libelli*, bensì semplice, per l'appunto, precisazione della domanda originaria).

Le spese di lite, liquidate come in parte dispositiva (in misura prossima ai valori medi dei parametri di cui alla tabella allegata al DM Giustizia 10 marzo 2014, n.° 55, come integrato dal

Firmato Da: GIANGRASSO SILVANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 4a54c96b4613a2e3
Firmato Da: DIEGO PAOLO ALDO GANDINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ef0267d9c328e4b6ac37cc973ad64de

DM Giustizia 08 marzo 2018, n.° 37, per le fasi, effettivamente in corso di giudizio occorse di attivazione della mediazione, studio, introduttiva, trattazione e decisoria, di cui allo scaglione afferente cause di valore compreso tra € 5.200,01 ed € 26.000,00), seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Visti gli artt. 413 e ss. 447 *bis* c.p.c.;

ogni diversa istanza, eccezione e deduzione respinta;

definitivamente pronunciando

DICHIARA

Risolto, per inadempimento di parte conduttrice, M.P., il contratto dallo stesso sottoscritto con F.V. in data 02 marzo 2016, registrato in Alessandria in data 31 marzo 2016, avente ad oggetto l'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Alessandria (AL).

CONDANNA

Per l'effetto, confermando l'ordinanza *ex* art. 665 c.p.c. in corso di giudizio adottata in data 19 dicembre 2019, M.P. al rilascio immediato, qualora già non intervenuto, in favore di F.V., dell'unità immobiliare ad uso ad uso commerciale sita in Alessandria (AL).

CONDANNA

M.P. al pagamento, in favore di F.V., della complessiva somma di € 10.000,00 (diecimila/00) a titolo di canoni di locazione scaduti oltre gli importi debendi quali canoni di locazione, a titolo di indennità per occupazione senza titolo dell'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Alessandria (AL), ed oltre interessi maturati e maturandi da ciascuna scadenza al saldo effettivo sino al rilascio effettivo dell'unità immobiliare medesima.

CONDANNA

M.P. al pagamento delle spese di lite da F.V. nel presente giudizio affrontate che in loro favore si liquidano in complessivi €

Firmato Da: GIANGRASSO SILVANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 4a54c96b4613a2e3
Firmato Da: DIEGO PAOLO ALDO GANDINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ef0267d9c328e4b6ac37cc973ad64de

2.700,00 (duemilasettecento/00), oltre rimborso forfetario a titolo di spese generali, Cassa Forense ed I.V.A., se dovute, nelle rispettive misure di legge, ed oltre € 76,00 (settantasei/00) a titolo di esposti.

CONDANNA

M.P. al pagamento dell'importo di € 49,00 (quarantanove/00) in ragione della omessa partecipazione al procedimento di mediazione.

Così deciso in Alessandria, lì 17 settembre 2020

Il Giudice

Dott. Diego Gandini

Firmato Da: GIANGRASSO SILVANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 4a54c96b4613a2e3
Firmato Da: DIEGO PAOLO ALDO GANDINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ef0267d9c328e4b6ac37cc973ad64de