

Tribunale Genova, Sentenza 3 febbraio 2017, n. 355

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI GENOVA
TERZA SEZIONE CIVILE

In persona del giudice Unico dott.ssa Raffaella Gabriel ha pronunciato la seguente

SENTENZA

resa ai sensi dell'art. 429 c.p.c. (come riformato dall'art. 53 comma 2 d.l. 112/2008, convertito con legge 133/2008) nella causa iscritta al R.G. n. 14010/2016 promossa da:

Ma.Ma. - Avv. R.Fi. - attrice -

contro

Gi.Fe. - convenuta contumace -

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Letti gli atti, i documenti, il verbale di causa e le conclusioni precisate dall'attrice;

ritenuto che la domanda formulata dall'attrice di risoluzione del contratto di locazione ad uso abitativo del 01.02.2016 relativo alla porzione di unità immobiliare (camera posta al pian terreno ubicata sopra al box) sita in Genova, via (...), deve essere accolta perché fondata;

ritenuto infatti che:

- in tema di locazione di immobili ad uso abitativo, con riferimento all'inadempimento del conduttore all'obbligazione primaria di pagamento del canone, 11 articolo 5 della legge 27 luglio 1978 n. 392 - il quale stabilisce che il mancato pagamento del canone della locazione, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 cod. civ.
 - fissa un criterio di predeterminazione legale della gravità dell'inadempimento, che come tale non consente al giudice del merito di svolgere altri accertamenti su questo presupposto dell'inadempimento (v., tra le altre, Cass. 8628/2006; 8418/2006). In altri termini, la valutazione, quanto al pagamento del canone, della gravità e dell'importanza dell'inadempimento del conduttore in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto, non è più rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente mediante previsione di un parametro ancorato - ai sensi degli artt. 5 e 55 della stessa legge (non abrogati dalla successiva legge 9 dicembre 1988, n. 431) - a due elementi: l'uno di ordine quantitativo afferente al mancato pagamento di una sola rata del canone (o all'omesso pagamento degli oneri accessori per un importo superiore a due mensilità del canone); l'altro di ordine temporale relativo al ritardo consentita o tollerato;
 - nel caso di specie, è pacifico il mancato pagamento dei canoni locativi e oneri accessori da febbraio 2016 ad oggi per l'importo complessivo di Euro 2.150,00;
 - infatti, nell'azione di risoluzione del contratto, che ha quale elemento costitutivo fondamentale il mancato adempimento, il creditore è tenuto a provare soltanto l'esistenza del titolo, ma non l'inadempienza dell'obbligato, dovendo essere quest'ultimo a provare di avere adempiuto, non potendosi addossare al creditore l'onere della prova negativa del mancato adempimento (Cass. S.U. 13533/2001);
 - l'attrice ha assolto il proprio onere probatorio, producendo in giudizio il contratto di locazione (doc. 1), documentando con esso l'esistenza delle obbligazioni assunte dalla conduttrice di pagare i canoni di locazione e gli oneri accessori nella misura ivi pattuita (cfr. clausole n. 3 e n. 4);
 - la convenuta, non costituitasi, non ha dato prova di fatti impeditivi, modificativi, estintivi delle obbligazioni assunte;
 - pertanto, è ampiamente superato il parametro legale di gravità dell'inadempimento sopra esposto e il contratto di locazione va risolto per grave inadempimento della conduttrice;
- ritenuto che dall'accoglimento della domanda di risoluzione discende altresì la fondatezza della

domanda di rilascio dell'immobile, che va ordinato ex art. 56 legge 392/78, considerate le ragioni del rilascio e le condizioni delle parti, in giorni 60 dalla presente sentenza;
ritenuto che la convenuta soccombente deve essere condannata al pagamento delle spese processuali, come liquidate in dispositivo, secondo il d .m. 55/2014 e avuto riguardo allo scaglione da Euro 1.100,00 ad Euro 5.200,00.

P.Q.M.

Il Tribunale di Genova, in composizione monocratica in persona della dott.ssa Ra.Ga., definitivamente pronunciando, contrarlis reiectis, così decide:

a) dichiara risolto il contratto di locazione ad uso abitativo del 01.02.2016 relativo alla porzione di unità immobiliare (camera posta al pian terreno ubicata sopra al box) sita in Genova, via (...) per grave inadempimento della conduttrice;

b) condanna Gi.Fe. al rilascio dell'immobile di cui al punto a) entro il termine dilatorio di giorni 60 dalla presente sentenza;

d) condanna Gi.Fe. al pagamento delle spese processuali, che liquida in Euro 148,44 per esborsi, Euro 1.620, 00 per compenso, oltre spese generali, iva e cpa come per legge.

Così deciso in Genova il 3 febbraio 2017.

Depositata in Cancelleria il 3 febbraio 2017