

2 - TRIBUNALE DI MODENA - II SEZIONE CIVILE - 30-09-2021
- EST. DOTT. PAGLIANI - N. 1331 -
- SFRATTO PER MOROSITÀ - Sentenza n. 1331/2021 pubbl. il 30/09/2021
- MOROSITÀ - ONERE DELLA PROVA - RG n. 1672/2021
- MANCATO ASSOLVIMENTO - Repert. n. 3326/2021 del 30/09/2021



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Modena
SEZIONE SECONDA CIVILE



Il Giudice istruttore dott. Giuseppe Pagliani, in funzione di giudice unico,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n. 1672/2021 R. G.

promossa da

- Attore -

rappresentato e difeso dall'Avv. A. Bova

CONTRO

- Convenuto -

rappresentata e difesa dall'Avv. Y. Trovato

in punto a: locazione

All'udienza del 30/9/2021 la causa è stata decisa ai sensi degli artt 429 e 447 bis C.p.c. dando lettura del dispositivo e delle contestuali concise motivazioni di fatto e di diritto della decisione, sulle conclusioni precisate dalle parti come a verbale d'udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. ha intimato sfratto per morosità nei confronti della convenuta, conduttrice di immobile ad uso abitazione posto a Modena, via per avere omesso il versamento del canone, pari ad € 1.590,00 alla data dell'intimazione (Ottobre 2020), per tre mensilità non continuative, e di omesso rimborso di spese condominiali per l'importo di € 5.941,22 (poi divenuti al momento della precisazione conclusioni € 6.736,72).

Firmato Da: PAGLIANI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 502ec962ccf5ef5345a9a6c22fa7c126



2. La morosità dedotta da parte attrice è stata contestata, all'udienza di convalida avendo la conduttrice prospettato diversi pagamenti, mediante la produzione di estratto di conto corrente bancario e una contabile di bonifico.

Invero, non vi è prova dei pagamenti allegati, non essendo idonea la documentazione prodotta; come già osservato in sede di convalida con contestuale mutamento del rito, la contabile di bonifico è stata idonea fondare la contestazione nella fase sommaria; tuttavia la stessa non è idonea, nella presente fase di merito, a dimostrare l'avvenuto pagamento di quanto richiesto dal locatore, anche perché si riferisce a una mensilità (Dicembre 2019) estranea all'allegata morosità, che riguarda altri periodi.

In seguito, nella fase di cognizione, nessuna ulteriore prova è stata addotta a sostegno delle contestazioni di parte convenuta.

3. Quanto agli oneri probatori, diversamente da quanto sostiene parte convenuta, va ricordato che in tema di prova nelle obbligazioni contrattuali il creditore che agisce per la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno deve provare la fonte negoziale e allegare l'inadempimento mentre il debitore è gravato dall'onere della dimostrazione del fatto impeditivo. (tra le tante: Trib. Firenze, III, 24/04/2020, n. 981; Trib. Roma VI, 19/03/2019, n. 6029; Trib. Ravenna 05/06/2020, n. 447); quindi, anche con particolare riferimento alla locazione di immobili urbani, il locatore che agisce in giudizio per la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, in quanto attore/creditore, deve solo dimostrare la fonte negoziale potendo solo allegare l'altrui inadempimento (Trib. Crotone 20/01/2020, n. 55; Trib. Roma VI, n. 6029/2019, cit.); sicché incombe alla locatrice di dimostrare il titolo e la scadenza dell'obbligazione dedotta inadempita e di allegare l'altrui inadempimento incombendo, poi, alla controparte di eccepire e dimostrare idonei fatti impeditivi, modificativi od estintivi idonei a paralizzare l'altrui pretesa, costituita dall'avvenuto adempimento (Trib. Siena 30/01/2019, n. 134; Trib. Roma VI, 18/01/2019, n. 1432; Trib. Ravenna 15/05/2020, n. 348).



4. In particolare, nel caso in esame sono stati prodotti stralci di estratti di conto corrente bancario con trasferimenti di somme nei quali sono assenti le causali, un bonifico come già visto irrilevante per il periodo di emissione, nonché estratti conto a formazione unilaterale, riportanti elenchi di pagamenti asseriti o mancanti; al riguardo va ricordato che tali elenchi od "estratti conto" restano irrilevanti, non trattandosi di un contratto di conto corrente regolato dall'art. 1823 e segg. c.c. e, tantomeno, non assumendo il rilievo del c.d. "estratto del saldaconto", R.D.L. 12 marzo 1936, n. 375, ex art. 102, convertito dalla L. 7 marzo 1938, n. 141, nell'ambito dei giudizi monitori fondati sui contratti bancari regolati in conto corrente. La documentazione prodotta, di formazione unilaterale, necessita quindi di conferma istruttoria che, nella specie, non è stata fornita.

5. Nello specifico, viene richiesto il pagamento di oltre seimila euro di oneri condominiali; il mancato pagamento di tale cifra, ampiamente superiore alle due mensilità del canone mensile fissato in 530 euro, consente di applicare l'art. 5 l. n. 392/1978, per il quale costituisce motivo di risoluzione il mancato pagamento degli oneri condominiali per un importo che superi quello di due mensilità (tra le tante: Trib. Roma VI, 24/09/2019, n. 18362, Guida al diritto 2020, 21, 89).

6. Sussiste la condizione di procedibilità essendo stato depositato il verbale di mediazione con esito negativo.

Stante quindi la pacifica e grave morosità per canoni (protratta per tre mensilità, oltre alla mancata corresponsione di rimborso di spese condominiali per cifra rilevante secondo il disposto normativo, nonché l'assenza di giustificazione dell'inadempimento, va accolta la domanda risolutoria, oltre a quella di pagamento.

Essendosi verificata la circostanza di cui all'art. 5 della l. n. 392/78, il locatore ha titolo per ottenere la risoluzione del contratto di locazione ai sensi degli artt. 1453 e 1455 C.c., essendo l'importanza dell'inadempimento del conduttore predeterminata dalla legge.



7. Le spese processuali seguono la soccombenza (art. 91 C.p.c.) e sono liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Modena, definitivamente decidendo, ogni contraria istanza, domanda e/o eccezione disattesa, nella causa promossa da _____ con atto di citazione per intimazione in data 29/10/2020,

- 1. dichiara risolta la locazione tra le parti per inadempimento del conduttore;*
 - 2. dichiara tenuta e condanna _____ a rilasciare immediatamente l'immobile condotto in locazione, libero da persone e cose, entro il 30/11/2021;*
 - 3. dichiara tenuta e condanna la convenuta _____ a corrispondere a _____ la somma di € 8.276,72, di cui € 1.590,00 per canoni insoluti e il resto per oneri condominiali, oltre alla indennità di occupazione in misura pari al canone di locazione per ogni mese o porzione di mese successivi fino al giorno dell'effettivo pagamento, oltre ad interessi legali maturati e maturandi sulle somme dovute;*
 - 4. dichiara tenuta e condanna la convenuta al rimborso delle spese processuali nei confronti di _____, che sono liquidate in complessivi € 1.420,00, di cui € 120,00 per anticipazioni, oltre accessori di legge.*
- Così deciso in Modena, il 30/9/2021*

Il Giudice
(Dr. G. Pagliani)

