

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Terza Civile in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Sonia Andreatta, ha pronunciato ai sensi dell'art. 429 c.p.c., dandone lettura in udienza, la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta a ruolo al n. 2457/2021 R.G. promossa G.XXX G.XX e D.X A.XX, rappresentati e difesi dall' avv. C- ricorrenti- intimanti –

contro

A.XXX B.XX E.XXXXXX contumace D.XXX E.XXX contumace - resistenti -intimati-

Oggetto: Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso abitativo.

Conclusioni delle parti: come da verbale di udienza odierna.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 05/03/2021 i locatori G.XXX G.XX e D.XX A.XXXX hanno intimato ai conduttori B.XX E.XX A.XXX e D.X E.XXXX lo sfratto per morosità in relazione all'unità immobiliare ad uso abitazione sita in Treviso, XXXXX n. 93, con contestuale richiesta di emissione di decreto ingiuntivo di pagamento, immediatamente esecutivo, per il complessivo importo di euro 8.400, 00 a titolo di canoni di locazione insoluti da gennaio 2020 a febbraio 2021.

All'udienza del 8/04/2021, fissata per la convalida, è comparsa personalmente l'intimata A.XXXXXXX B.XX E.XXXXXX, assistita dall'avv. R.XXXXX V.XXX, munito di mandato scritto rilasciato su carta intestata dello Studio professionale, il quale ha dichiarato che il pagamento del canone di locazione era stato sospeso a causa della pandemia da Covid 19 e delle cattive condizioni dell' immobile locato che ne avevano impedito la concreta utilizzabilità.

Per l'intimato D.XXX E.XXXXXXX nessuno è comparso.

Ritenuta l'opposizione non fondata su prova scritta né sussistendo gravi ragioni ostative alla pronuncia dell'ordinanza ex art. 665 c.p.c., in data 12/04/2021 è stato ordinato il rilascio dell'immobile e sono stati assegnati alle parti i termini per la presentazione della domanda di mediazione e per l'eventuale integrazione degli atti introduttivi.

All'esito della conversione, è stata tempestivamente attivata la procedura di mediazione obbligatoria che ha avuto esito negativo per la ingiustificata mancata comparizione degli intimati benché ritualmente invitati (doc. n. 5, 6, 7 e 8 fascicolo ricorrenti).

Nella memoria integrativa ex art. 426 c.p.c., depositata in data 21/07/2021, parte locatrice ha chiesto la declaratoria di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento dei convenuti, con condanna dei medesimi al pagamento dei canoni dovuti da gennaio 2020 e sino alla riconsegna dell' immobile; i ricorrenti hanno, altresì, ribadito la domanda di condanna al pagamento dell' ulteriore somma, a titolo di penale

contrattuale, di euro 40,00 per ogni giorno di ritardo nella consegna dell' immobile dal 12/05/2021, data fissata per il rilascio, al di dell'effettiva riconsegna.

Gli intimati non si sono, invece, costituiti in giudizio per cui è stata dichiarata la loro contumacia.

Al riguardo, si precisa che nella fase sommaria il difensore dell'intimata A.XXXXXXX B.XX E.XXXXXX ha semplicemente manifestato la volontà di opporsi alla convalida senza svolgere altre attività riservate alla difesa tecnica; in particolare, non è stata depositata la comparsa di costituzione e risposta. Ne consegue che della parte, non essendosi costituita nel giudizio de quo mediante il deposito della memoria integrativa, deve ritenersi contumace.

La causa è stata istruita mediante produzioni documentali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Sull'inadempimento di parte conduttrice.

La domanda di risoluzione del contratto di locazione è fondata. È circostanza pacifica in quanto non contestata che gli intimati non hanno provveduto al pagamento del canone di locazione che costituisce l'obbligazione primaria assunta dal Sentenza n. 1741/2021 pubbl. il 20/10/2021 RG n. 2457/2021 conduttore ex art. 1587 n. 2 c.c.. Va osservato che in tema di responsabilità contrattuale ex art. 1218 c.c., l'onere di provare l'esatto adempimento dell'obbligazione e, quindi, il fatto estintivo della stessa è a carico del debitore convenuto, in conformità al criterio generale di cui all' art. 2697 c.c. ed al consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità (Cass. Sez. Unite 30/10/2001 n. 13533; Cass. 15/07/2011 n. 15659; Cass. 20/01/2015 n. 826), gravando, invece, sull' attore solo l'onere di provare la fonte negoziale o legale del suo diritto e di allegare l'inadempimento della controparte. Ne consegue che il locatore che agisce in giudizio al fine di ottenere la declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento della controparte, costituito dal mancato pagamento dei canoni dovuti e non corrisposti, e la condanna del conduttore al pagamento delle somme dovute, è tenuto soltanto, in quanto creditore, a provare la fonte del suo diritto, ben potendo limitarsi ad allegare l'inadempimento altrui. Un tale onere deve, pertanto, ritenersi assolto con la produzione del contratto di locazione in quanto titolo contrattuale nel quale trova fondamento la formulata pretesa giudiziale. Nello specifico, parte ricorrente ha dimostrato l'esistenza di un valido contratto di locazione stipulato in data 14/01/2017, debitamente registrato in data 14/02/2017, da cui risulta, all'art. 6, la pattuizione dell'obbligo di corrispondere un canone mensile di euro 600, 00 da versarsi in via anticipata entro il giorno 15 di ciascun mese (doc. n. 1 fascicolo intimante). I locatori hanno, altresì, allegato l'inadempimento dei conduttori al pagamento del canone di locazione così come contrattualmente stabilito. Al contrario, gli intimati non hanno fornito la prova dell'eventuale fatto estintivo, modificativo o impeditivo della pretesa avversaria.

All'udienza fissata per la convalida la conduttrice A.XXXXXXX B.XX E.XXXXXX non ha, infatti, contestato la sussistenza e l'ammontare della propria morosità, ma si è limitata ad eccepire genericamente la presenza nell'immobile di vizi che ne avrebbero impedito il suo concreto godimento; quanto alla situazione di emergenza sanitaria, l'asserito aggravamento delle condizioni economiche di parte conduttrice, come già rilevato nella fase sommaria, non può giustificare l'interruzione del pagamento del canone di locazione; in ogni caso, a sostegno delle asserite difficoltà economiche non è stato allegato alcun elemento probatorio. Siffatte doglianze sono rimaste, tuttavia, prive di ogni riscontro oggettivo dal momento che parte intimata non si è costituita nel presente giudizio. Bisogna ora valutare se l'inadempimento all'obbligo di pagamento del canone assuma, nel caso specifico, la caratteristica della gravità necessaria a determinare la risoluzione del contratto secondo i criteri previsti dall' art. 1453 e seguenti c.c.. In materia di locazioni di immobili ad uso abitativo, per pacifico orientamento della giurisprudenza di legittimità, 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 rimessa all' apprezzamento discrezionale del Giudice, ma è predeterminata legalmente ai sensi degli artt. 5 e 55 della legge 27/07/1978 n. 392 (Cass. ordinanza 21/06/2017 n. 15358; Cass. 30/12/2014 n. 27542; Cass.18/11/2010 n. 23257).

La norma, dettando una presunzione assoluta di gravità, ha inteso sottrarre alla discrezionalità del Giudice l'apprezzamento della non scarsa importanza dell'inadempimento, ancorando tale valutazione a due presupposti oggettivi, uno di tipo quantitativo, consistente nel mancato pagamento di una sola rata del canone oppure degli oneri accessori per un importo superiore a due mensilità del canone, ed uno di natura temporale, relativo al ritardo consentito o tollerato che, con riferimento ai canoni, non può superare i venti giorni dalla scadenza prevista e , quanto agli oneri, non può superare il termine previsto per il pagamento. Il giudice è tenuto, quindi, a verificare unicamente il presupposto dell'inadempimento. Nel caso di specie, è di tutta evidenza che gli intimati hanno omesso il versamento di importi, dovuti per canoni, superiori alla misura di legge posto che i medesimi, alla data di notifica (05/03/2021) dell'atto di intimazione risultavano in mora nel pagamento di ben 14 mensilità (da gennaio 2020 a febbraio 2021) per un totale di euro 8.400, 00. A. stregua della normativa sopra richiamata i conduttori A.XXXXXXX B.XX E.XXXXXX e D.XXX E.XXXXXXX devono ritenersi gravemente inadempienti all' obbligo contrattuale a suo tempo assunto. Va, dunque, pronunciata la risoluzione del contratto di locazione stipulato tra le parti in data 14/01/2017, con la contestuale condanna dei conduttori al rilascio dell'immobile locato.

2. Sulla domanda di pagamento della penale.

In merito alla richiesta di pagamento della penale, nel contratto di locazione, all'art. 17, è stato pattuito che i conduttori avrebbero dovuto corrispondere, a titolo di penale, l'importo di euro 40, 00 per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'immobile "al termine del contratto o in caso di disdetta o risoluzione del contratto". Va osservato che la giurisprudenza di legittimità riconosce ormai pacificamente l'applicabilità della clausola penale alle obbligazioni derivanti dai contratti di locazione abitativa, in particolare a tutela del locatore quale creditore dell'obbligazione al rilascio dell'immobile locato nel termine convenuto o prima nel caso di risoluzione del contratto. Tenuto conto della persistenza della morosità e dell'entità dei canoni non corrisposti nonché della natura della prestazione, si ritiene equo il predetto importo di euro 40, 00 concordato a titolo di penale per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'immobile locato. A seguito della risoluzione del contratto, i resistenti devono essere quindi condannati al versamento di euro 40, 00 per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'immobile, con decorrenza dal 13/05/2021, ossia dal giorno successivo alla data fissata per il rilascio nell'ordinanza emessa ex art. 665 c.p.c..

3. Sulla domanda di pagamento dei canoni di locazione.

Quanto alla richiesta di pagamento dei canoni insoluti, in sede di memoria integrativa è stato precisato che la morosità si è ulteriormente aggravata risultando pari a complessivi euro 11.400, 00 per canoni dovuti da gennaio 2020 a luglio 2021. I resistenti devono essere, pertanto, condannati al versamento della predetta somma di euro 11.400, 00 nonché al pagamento degli ulteriori canoni maturati dopo tale data e fino alla riconsegna dell'immobile, ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 1591 c.c..

Nella memoria integrativa è stato chiesto anche il pagamento degli interessi sui canoni scaduti e a scadere. Anche se nelle note di trattazione scritta tale domanda non è stata riproposta, la stessa non può ritenersi abbandonata. Secondo il più recente e consolidato insegnamento della giurisprudenza di legittimità, affinché una domanda possa presumersi abbandonata, non è sufficiente che essa non venga riproposta in sede di precisazione delle conclusioni, dovendosi avere riguardo alla C. condotta processuale complessiva della parte antecedente a tale momento, senza che assuma invece rilevanza il contenuto delle comparse

conclusionali (Cass. Sez. Unite 24/01/2018 n. 1785). In particolare, la mancata riproposizione, in sede di precisazione delle conclusioni, di una "domanda in precedenza formulata, non autorizza alcuna presunzione di rinuncia essendo necessario accertare se, dalla valutazione complessiva della condotta della parte o dalla Sentenza stretta connessione della domanda non riproposta con quelle esplicitamente reiterate, emerga una volontà inequivoca di insistere sulla domanda pretermessa (Cass. 19/12/2019 n. 33767; Cass. 14/07/2017 n. 17582; Cass. 10/09/2015 n. 17875). Nella fattispecie la domanda di pagamento degli interessi non può presumersi abbandonata o rinunciata essendo tale domanda strettamente connessa con quella di condanna al pagamento dei canoni locatizi, espressamente ribadita in sede di precisazione delle conclusioni. Sulle somme di cui sopra vanno, quindi, riconosciuti gli interessi così calcolati: - al tasso previsto dal 1 comma dell'art. 1284 c.c., con decorrenza da ogni singola scadenza e sino al momento in cui è stata proposta la domanda giudiziale; - al tasso di cui al 4 comma della citata disposizione, successivamente all' instaurazione della presente causa e sino al soddisfo. Sul punto, si rileva che gli interessi moratori per il ritardato pagamento dei canoni di locazione non richiedono, ai fini della loro decorrenza, una messa in mora da parte del locatore.

Trattandosi, infatti, di obbligazioni portabili che devono essere adempiute al domicilio del creditore, per consolidato orientamento della Suprema Corte, anche per i crediti derivanti da fitti e pigioni non è necessaria, ai fini della decorrenza degli interessi, la costituzione in mora quando il termine è scaduto e la prestazione deve essere eseguita nel domicilio del creditore in applicazione dell'art. 1219 n. 3 c.c. (Cass. 09/12/2014 n. 25853; Cass. 13/03/2007 n. 5836).

4. Sulle spese.

In ragione della soccombenza dei resistenti le spese di lite vanno poste a loro carico e si liquidano come da dispositivo, sulla base del D.M. n. 55/2014, come modificato dal D.M. n. 37/2018, avuto riguardo al valore della controversia e all'attività difensiva prestata.

Non si ravvisano specifici elementi per discostarsi dai valori medi dello scaglione di riferimento (da euro 5.200, 01 ad euro 26.000, 00) previsti per la fase di studio e per quella introduttiva sia del procedimento sommario che del giudizio di merito; quanto alla fase istruttoria e alla fase decisionale della presente procedura, il compenso viene riconosciuto nella misura del 40% non essendo stata svolta attività di istruzione probatoria né sono state depositate le note conclusive.

Parte ricorrente ha chiesto, altresì, il rimborso dei costi e delle spese legali relative alla partecipazione alla mediazione delegata avviata a seguito del mutamento di rito. In proposito, la costante giurisprudenza di merito ha osservato che, in forza del principio della causalità, le spese connesse alla mediazione devono essere poste a carico della parte soccombente rientrando nel novero delle spese processuali di cui all' art. 91 c.p.c. (Tribunale Modena 09/03/2012; Tribunale Massa 09/11/2016; Tribunale Milano 21/07/2016; Tribunale Mantova 09/04/2018).

E' stato anche affermato che "il rapporto tra la mediazione e processo civile non si limita, infatti, ad una relazione "cronologica", necessaria ovvero facoltativa, implicando anche un necessario coordinamento tra l'attività svolta avanti al mediatore e quella dinanzi al giudice, sotto una pluralità di profili"; pertanto la condotta della parte nel corso della mediazione non può non avere ricadute nel successivo processo in termini di spese di lite, nel senso che la parte soccombente può essere condannata a rimborsare al vincitore anche le spese da questo sostenute per l' esperimento del tentativo obbligatorio, in quanto qualificabili come esborsi ai sensi e per gli effetti dell' art. 91 c.p.c. (Tribunale Trieste 11/03/2021). Nello specifico, trattandosi di controversia soggetta a mediazione obbligatoria, dove peraltro è necessaria l'assistenza di un legale, gli istanti hanno dovuto in effetti sostenere delle spese per l'avvio della procedura di mediazione che si è conclusa negativamente non essendosi i conduttori neppure presentati al primo

incontro del 04/06/2021. Deve essere, quindi, liquidato in favore dei ricorrenti l'importo di euro 48, 80 quale spesa sostenuta per l'attivazione della mediazione, oltre alla somma di euro 420, 00 a titolo di compenso e di cui alla tabella allegata al D.M. n. 37/2018.

P.Q.M.

Il Tribunale Ordinario di Treviso, Sezione Terza Civile, definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra domanda, istanza ed eccezione, a conferma ed assorbimento dell'ordinanza di rilascio emessa in data 12/04/2021, così provvede:

- 1) accertato l'inadempimento di parte conduttrice, dichiara la risoluzione del contratto di locazione stipulato inter partes in data 14/01/2017 e registrato in data 14/02/2017;
- 2) condanna i resistenti A.XXXXXXX B.XX E.XXXXXX e D.XXX E.XXXXXXX all'immediato rilascio in favore di G.XXXXXX G.XXXXXX e D.XXXX A.XXXXXXXX dell' immobile, libero da persone e cose anche interposte, sito in Treviso, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. 93;
- 3) condanna i resistenti, in via solidale, al versamento a titolo di penale contrattuale della somma di euro 40, 00 per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'immobile, a decorrere dal 13/05/2021;
- 4) condanna i resistenti A.XXXXXXX B.XX E.XXXXXX e D.XXX E.XXXXXXX, in solido tra loro, al pagamento a favore di G.XXXXXX G.XXXXXX e di D.XXXX A.XXXXXXXX del complessivo importo di euro 11.400, 00 a titolo di canoni di locazione non corrisposti da gennaio 2020 a luglio 2021 compreso, nonché al pagamento degli ulteriori canoni scaduti e a scadere sino all'effettivo rilascio dell'immobile, con gli interessi dalle singole scadenze al saldo, calcolati ex art. 1284 c.c.;
- 5) condanna i resistenti A.XXXXXXX B.XX E.XXXXXX e D.XXX E.XXXXXXX, in via solidale, alla rifusione in favore dei ricorrenti G.XXXXXX G.XXXXXX e D.XXXX A.XXXXXXXX delle spese processuali, comprensive della fase sommaria e di mediazione, che si liquidano nell' importo di euro 4.870, 00 a titolo di compenso, di euro 215, 28 per anticipazioni e di euro 48, 80 per spese di mediazione, oltre spese generali al 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Treviso, 20 ottobre 2021

Il G.O.P. Dott. ssa Sonia Andreatta