

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO SEZIONE CIVILE in persona del G.O.P. Vincenza Ovallesco, in funzione di Giudice Unico, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di 1 grado iscritta al n. 1248 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell' anno 2022, posta in decisione all' udienza di discussione del 24.02.2023, e vertente TRA L.XX A.XXXX O.XXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , rapp. ta e difesa, giusta procura in atti, dall' avv. L.XXXXX R.XXXXX e presso il suo studio elettivamente domiciliata , ricorrente intimante CONTRO Q.XXXX BAR di B.XXXXX lavinia, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , in proprio e nelle vesti di legale rappresentante della ditta individuale denominata "Q.XXXX bar" di L.XXXXX B.XXXXX, P. IVA XXXXXXXXXXXX, rapp. ta e difesa, giusta procura in atti, dall' avv. P.XXXXX A.XXXXX e presso il suo studio elettivamente domiciliata, resistente intimata OGGETTO: risoluzione contratto di locazione e pagamento canoni.

CONCLUSIONI: come da scritti difensivi e verbale d' udienza di discussione del 24.02.2023, che qui si intendono per integralmente trascritte e riportate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda di parte intimante, al vaglio della documentazione acquisita e della difesa svolta dalle parti, risulta fondata ed è, pertanto, meritevole di essere accolta per quanto in motivazione.

entenza n. 241/2023 pubbl. il 27/02/20 RG n. 1248/20 E invero, nel corso del giudizio, incardinato come sfratto per morosità e , a seguito di ordinanza di mutamento di Rito, proseguito a cognizione piena, risultano provate, o comunque non specificamente contestate ex art. 115 c.p.c., come novellato dalla legge 69/2009, le circostanze di fatto di cui all' atto introduttivo del giudizio, per cui, la morosità contestata persiste e si è aggravata né diversamente risulta provato dalla resistente- anche nel presente giudizio -stante quanto riportato negli scritti difensivi di parte ricorrente- e va qualificata come inadempimento totale per i canoni di locazione richiesti e non versati (v. memoria integrativa e conclusionale e verbali di udienza). Sul punto, vige il principio secondo cui 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 unicamente tenuto, in quanto creditore, a provare la fonte negoziale o legale del suo diritto, ben potendo limitarsi ad allegare l' altrui inadempimento.

Un tale onere deve, pertanto, ritenersi assolto con l' allegazione del contratto di locazione, in quanto titolo nel quale trova fondamento la formulata pretesa giudiziale.

, invece, onere della parte intimata allegare l' adempimento dell' obbligazione dedotta, con la conseguenza che in ipotesi di mancato assolvimento dell' onere suddetto si impone una pronuncia di risoluzione del contratto, con contestuale condanna del conduttore al pagamento delle somme dovute in forza del negozio (cfr., Cass Civ., SS.UU . , n. 13533 del 2001; Tribunale di Nola, sent. n. 439/2017; Tribunale Cassino, sent. 949/2020 del 9.12.2020). E ciò in aderenza al principio di portata generale secondo il quale il creditore che agisce per l' adempimento deve provare la fonte del proprio diritto limitandosi alla mera allegazione dell' inadempimento da parte dell' obbligato, mentre quest' ultimo, convenuto in giudizio, è gravato dall' onere di dare prova del fatto estintivo dell' avversa pretesa e quindi dell' avvenuto adempimento (cfr., tra le tante, Cass. Civ. 13533/2001, Cass. Civ. 1473/2007, Cass. Civ. 9351/2007). Ciò detto, nel caso di specie, in ordine

alla pretesa di restituzione di quanto versato in epoca antecedente al 18.01.2021, le allegazioni della parte conduttrice attestano versamenti a quella data di importi pari ad euro 5.700, 00, inferiori all' odierna insolvenza "passata dalle originarie tre mensilità alle odierne dodici consecutive" (v. memoria conclusionale di parte intimante). Pertanto, per orientamento univoco della giurisprudenza e della dottrina, la parziale pretesa creditoria della intimata non costituisce valido fondamento per sottrarsi al dovere contrattuale di pagamento di tutti i canoni di locazione.

Tale inadempimento, non contestato specificamente per tutti i canoni di locazione richiesti, costituisce il fondamento per una pronuncia di risoluzione del contratto di locazione in esame.

Detto contratto, infatti, regolarmente registrato, deve ritenersi valido a tutti gli effetti di legge, anche se risulta essere stata prevista una durata della locazione inferiore al limite legale.

Sul punto: " in tema di locazione, la nullità della clausola che limita la durata di un contratto soggetto alle disposizioni dell' art. 27, l. 392/1978 ad un tempo inferiore al termine minimo stabilito dalla legge determina l' automatica eterointegrazione del contratto, ai sensi del secondo comma dell' art. 1419 c.c., con conseguente applicazione della durata legale prevista dal quarto comma del citato art. 27, risultando irrilevante l' avere le ntenza n. 241/2023 pubbl. il 27/02/20 RG n. 1248/20 parti convenuto che l' invalidità anche di una sola clausola contrattuale comporti il venir meno dell' intero negozio" (v. Cass. civ., sez. III, 03.11.2019, n. 21965). Deve, pertanto, ritenersi pacifica l' applicazione al caso di specie del combinato disposto degli artt. 1419, comma 2, e 1139 c.c., con la conseguenza che, in virtù della sostituzione automatica della clausola contra legem, il contratto de quo resta perfettamente valido.

Inoltre, l' eccezione di nullità con conseguente restituzione dei relativi canoni, risulta infondata in quanto è lo stesso art. 27 della Legge n. 392/1978 che prescrive l' applicazione al caso in esame degli artt. 1419, comma 2 e 1339 c.c., laddove prevede espressamente che: ".....Se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti . ". Per completezza, in ordine all' asserito danno derivato dall' impossibilità di fruire dell' area antistante il locale oggetto di locazione per effetto dell' inibizione all' uso posta in essere da soggetto terzo dichiaratosi possessore della stessa, va rilevato che la perdita completa oppure parziale del godimento dell' immobile, non giustifica affatto la mancata corresponsione dei canoni dovuti, nonché degli oneri accessori connessi, ancor più nel caso -come quello in esame- in cui il conduttore non abbia mai richiesto la risoluzione del contratto per inadempimento del locatore, ovvero l' accertamento della riduzione del canone, ma abbia invece continuato a godere dell' immobile senza provvedere alla propria obbligazione.

Tale contegno di parte conduttrice, dunque, rileva ai fini della gravità dell' inadempimento e della conseguente risoluzione del contratto tra le parti.

Del resto, la clausola n. 9 del contratto di locazione de quo, secondo cui: "Il conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di terzi", determina il rigetto di ogni pretesa di parte resistente sul punto.

Ciò posto, la domanda di parte intimante, perimetrata "alla sola richiesta di risoluzione contrattuale atteso che, pur tenendo conto delle eccezioni di parte intimata, la morosità persiste nei termini di cui alla propria memoria" (v. verbale di udienza del 24.02.2023 e memoria conclusionale di parte intimante) , va accolta, come da dispositivo che segue.

Ogni altra domanda ed eccezione, reciprocamente avanzata dalle parti, deve ritenersi ragionevolmente assorbita o respinta, dal tenore della presente pronuncia.

Le spese di giudizio, seguono il generale principio della soccombenza e vengono liquidate, ex D.M. 55/2014 e successive modifiche ed integrazioni, come da dispositivo che segue.

P.Q.M.

Il Giudice Unico del Tribunale di Cassino, in persona del GOP Vincenza Ovallesco, Sentenza n. 241/2023 pubbl. il 27/02/2023 RG n. 1248/2022 definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da L.XX A.XXXX O.XXXXX nei confronti di B.XXXXX L.XXXXX, in proprio e nella spiegata qualità, ogni altra istanza, con deduzione, eccezione disattesa, così provvede : con l'effetto, C. b) dichiara la gravità dell' inadempimento di parte resistente intimata nel pagamento dei canoni di locazione richiesti e non versati; i c) dichiara risolto il contratto di locazione ad uso commerciale tra le parti e ne dispone l' immediato rilascio; d) condanna la resistente intimata al pagamento in favore della parte intimante delle spese di giudizio, che liquida in. 1.620, 00, per compenso tabellare ex D.D.M. 55/2014, oltre 98, 00 per spese esenti, spese generali al 15%, IVA e Q CPA, come per legge, con attribuzione al procuratore costituito, dichiaratosi antistatario. così deciso in Cassino il 24/02/2023 Il GIUDICE | Vincenza Ovallesco D LU m D ir""N