

N. R.G. 4221/2020



Tribunale Ordinario di Vicenza

SEZIONE PRIMA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 4221/2020

tra

C SRL

RICORRENTE

e

M SRL

RESISTENTE

Oggi **10 giugno 2021** ad ore **10,27** innanzi al dott. Mirella Ventura, sono comparsi:

Per C SRL l'avv.

Per M SRL l'avv. GASPARIN MATTEO

E' altresì presente ai fini della pratica forense il dott.

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

L'avv. dichiara che la morosità persiste in quanto la conduttrice non ha più pagato i canoni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come da rispettivi atti, rinunciano a presenziare alla lettura della sentenza e si allontanano.

Il Giudice si ritira per la decisione.

Alle ore 14,50 il giudice rientra e dà lettura della seguente sentenza.

Il Giudice

dott. Mirella Ventura



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Mirella Ventura ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **4221/2020** promossa da:

C **SRL** (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e
dell'avv. ,
elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

RICORRENTE

contro

M **SRL** (C.F.), con il patrocinio dell'avv. **GASPARIN MATTEO**
elettivamente domiciliato in **LARGO FUSINELLE 6/B 36015 SCHIO** presso il difensore avv.
GASPARIN MATTEO

RESISTENTE

CONCLUSIONI

Conclusioni di parte ricorrente: convalidare il presente sfratto per morosità con fissazione della data di rilascio, Nel contempo **CHIEDE** venga emesso a carico di **M SRL**, C.F e P. Iva: , con sede a , in persona del legale rappresentante pro tempore sig. , anche in via separata ordinanza di ingiunzione immediatamente esecutiva per il pagamento della somma complessiva di € 30.200,00 a titolo di canoni di locazione non pagati come sopra meglio quantificati in narrativa, oltre ai canoni di locazione a scadere fino all'esecuzione dello sfratto e agli interessi legali dal dovuto al saldo effettivo. Il tutto con vittoria di spese e compenso di causa.

Conclusioni di parte resistente: – Rigettarsi le domande avversarie, in quanto infondate in fatto e in diritto, anche per intervenuta prescrizione. – Spese e compensi di lite rifusi.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

La ricorrente, proprietaria e locatrice dell'immobile sito in , condotto in locazione da **M Srl**, ha convenuto in giudizio la conduttrice lamentando il mancato pagamento di canoni per un totale di €29262,30 oltre IVA.

Si costituiva in giudizio la conduttrice eccependo la prescrizione quanto ai canoni dell'anno 2014; allegando la prova del pagamento dei canoni di alcuni canoni relativi all'anno 2017, 2019 e 2020 ed eccependo altresì (e documentando) non essere dovuta l'IVA sui canoni.

Sulla scorta di tali affermazioni, il giudice emetteva ordinanza ai sensi dell'art.666 c.p.c. per l'importo di € 7500,00 relativa ai canoni di agosto 2017, gennaio e febbraio 2019, trattandosi di somme non controverse.

Avendo il conduttore ottemperato al pagamento, veniva disposto il mutamento del rito.

E' vero che parte ricorrente non ha depositato nei termini alcuna memoria integrativa, ciò non toglie



che il giudizio debba comunque svolgersi avendo ad oggetto le conclusioni già prese con l'atto introduttivo del giudizio, ovvero con l'intimazione di sfratto.

Più precisamente la domanda di parte intimante-ricorrente è una domanda di accertamento della risoluzione per inadempimento del conduttore e di condanna al pagamento dei canoni scaduti e non pagati.

E sbaglia la resistente quando afferma che la domanda di accertamento dell'intervenuta risoluzione sulla base della clausola risolutiva espressa è l'unica proposta dalla locatrice: nell'intimazione di sfratto notificata la locatrice ha solo dichiarato di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa, ma nelle conclusioni ha chiesto unicamente "la convalida dello sfratto per morosità" che altro non è che una declaratoria di inadempimento ai sensi dell'art. 1453 e nel giudizio di cognizione piena si converte in domanda di risoluzione per inadempimento: la domanda di risoluzione del contratto è implicitamente contenuta nell'istanza di convalida dello sfratto (cass. 8692/1995).

Sull'onere probatorio a carico di parte ricorrente soccorre la nota statuizione della S.C.: "Il creditore che agisce in giudizio, sia per l'adempimento del contratto sia per la risoluzione e il risarcimento del danno, deve fornire la prova della fonte negoziale o legale del suo diritto (ed eventualmente del termine di scadenza), limitandosi ad allegare l'inadempimento della controparte, su cui incombe l'onere della dimostrazione del fatto estintivo costitutivo dell'adempimento" (Cass. S.U. 30.10.2001, n. 13533).

Posto, dunque, che la ricorrente allegando il contratto di locazione debitamente registrato ha dato la prova della fonte negoziale del suo diritto occorre valutare se la conduttrice ha dimostrato di aver pagato i canoni.

In primo luogo, non è vero che alla luce dell'ordinanza ex art. 666 c.p.c. emessa in data 23.06.2020 non residuano altre somme da pagare in quanto l'importo di € 7500,00 era relativo ai tre canoni che la conduttrice aveva ammesso di non aver pagato, mentre le ulteriori somme sono state contestate e quindi formano oggetto del presente giudizio e soggiacciono all'onere probatorio di cui sopra.

Può allora ritenersi che i canoni relativi all'anno 2014 si siano prescritti e che l'IVA non sia dovuta, ma per l'anno 2017 a fronte del dovuto pari ad € 30.000,00 la conduttrice ha documentato di aver pagato € 7000,00 il 18.08.2017; € 5000,00 il 02.10.2017; €7500,00 il 17.11.2017; €2500,00 il 19.12.2017 ed €2500,00 il 20.03.2018, specificando affitto luglio 2017 (doc.5), che sommati ad €2500,00 versati a fronte della sopra citata ordinanza portano ad un totale pagato di € 27.000,00.

Resta così dimostrato che oltre a ritardi cronici e plurimi nei versamenti, residua un credito a favore della conduttrice di € 3000,00 per l'anno 2017.

Quanto ebbe a dichiarare il legale dell'intimante alla prima udienza in sede di convalida resta dunque confermato: oltre al saldo per l'anno 2017 mancavano i canoni di gennaio e febbraio 2019 e quelli maturati da febbraio 2020: infatti l'intimazione di sfratto è datata 27.01.2020 e quindi la morosità in essa riportata necessariamente non può essere successiva, ma poiché si chiede la condanna ai canoni scaduti e a scadere, la giurisprudenza ammette che si possa incrementare il quantum anche nella fase di cognizione piena non costituendo tale incremento, solo quantitativo, una domanda nuova.

Tuttavia parte resistente ha documentato i pagamenti da febbraio 2020 sino a settembre 2021 e poiché la ricorrente, pur affermando che la conduttrice è morosa, non ha specificato quali canoni non sono stati ad oggi versati, non consentendo così alla controparte una adeguata difesa, non è possibile accogliere la domanda.

In definitiva, anche se dalla stessa documentazione prodotta da parte ricorrente risultano certi e reiterati i ritardi, non può essere dichiarata la risoluzione del contratto a fronte di un adempimento accertato di soli € 3000,00.

All'esito del giudizio appare equo compensare integralmente le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:



Sentenza n. 1213/2021 pubbl. il 10/06/2021

RG n. 4221/2020

Repert. n. 2152/2021 del 11/06/2021

rigetta la domanda di risoluzione del contratto di locazione stipulato dalle parti in data 01.07.2014;

condanna M SRL a pagare a C SRL la somma di € 3000,00 con gli interessi al tasso legale dal dicembre 2017 al saldo effettivo.

Compensa tra le parti le spese di lite.

Sentenza pubblicata mediante lettura ed allegazione al verbale.

Vicenza, 10 giugno 2021

Il Giudice
dott. Mirella Ventura

