

N. R.G. 85/2022



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di CHIETI
SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Francesco Grassi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **85/2022** promossa da:

A... F... (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. ... elettivamente domiciliato in VIA ...PESCARA
presso il difensore

ATTORE

contro

... (C.F. ...), contumace

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da comparse depositate.



Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente depositato e notificato, ... ha convenuto in giudizio ..., esponendo di aver stipulato un contratto di locazione transitoria di un immobile per uso abitativo, sito in ..., (meglio identificato in atti), per il periodo compreso tra il 10.6.2020 ed il 31.12.2020, per un canone mensile di € 350,00.

Tuttavia la conduttrice avrebbe ommesso di versare i canoni a partire da agosto 2020, per cui è stata chiesta e ottenuta la convalida dello sfratto per morosità.

L'attrice rappresenta che l'immobile è stato riconsegnato in cattivo stato, ed inoltre non sono state pagate le utenze da parte della conduttrice.

Pertanto, l'istante chiede la condanna della convenuta al pagamento della somma di € 1.050,00 per canoni da agosto ad ottobre 2020, nonché al rimborso delle utenze, per un totale di € 289,70. In subordine chiede il risarcimento dei danni cagionati all'immobile dalla conduttrice, per € 168,92

Regolarmente intimata, la ██████████ non si è costituita.

Il rito ordinario è stato poi convertito in quello locatizio.

Preliminarmente occorre ritenere che è dimostrata la stipulazione di un contratto di locazione tra le parti (cfr. doc. 1 allegato al ricorso). In realtà si deve rilevare che tale documento presenta alcune ambiguità, in quanto all'art. 1 vi è una correzione a penna nella quale si parla di comodato. Tuttavia, tenuto conto del fatto che l'art. 3 indica espressamente il canone dovuto, nonché della registrazione del contratto come locazione, è possibile qualificare tale accordo nel senso indicato da parte attrice.

Chiarito questo, si rileva che la domanda di pagamento dei canoni di locazione relativi al periodo da agosto ad ottobre 2020 è fondata.

Infatti la conduttrice, non costituendosi, non ha fornito alcuna prova dei pagamenti dei canoni, che incombe su di lei, trattandosi di fatto estintivo della pretesa attorea. Sul punto, la nota sentenza delle Sezioni Unite n. 13533/2001 ha affermato che *"in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento."*



Per ciò che concerne la domanda del ricorrente di pagamento di somme per le utenze, si rileva che la stessa è adeguatamente dimostrata in base alla documentazione allegata.

In particolare, nell'allegato 5 al ricorso sono inserite le bollette relative al periodo di occupazione da parte della conduttrice, per un totale di € 289,70.

L'accoglimento delle domande introdotte in via principale assorbe quella relativa al risarcimento del danno, che era stata proposta in subordine.

In conclusione, quindi, parte convenuta va condannata al pagamento della somma di € 1.050,00, a titolo di canoni per le mensilità da agosto ad ottobre 2020, nonché di € 289,70 per le utenze.

Le spese seguono la soccombenza, e si liquidano come da dispositivo in base ai valori minimi (vista la non complessità della controversia), per le cause di valore compreso tra € 1.100,01 ed € 5.200,00 per le 3 fasi (esclusa quella istruttoria).

P.Q.M.

Il tribunale, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, definitivamente pronunciando sulle domande proposte nel presente giudizio, così provvede:

- 1) in accoglimento delle 2 domande principali dell'attrice, condanna parte convenuta al pagamento, in favore della prima, della somma di € 1.050,00 per canoni, oltre interessi al tasso legale dalle singole scadenze al saldo, e della somma di € 289,70 oltre interessi al tasso legale dal 2.9.2021 (data della presentazione dell'istanza di mediazione) fino al saldo;
- 2) condanna parte convenuta al pagamento, in favore dell'attrice, delle spese processuali, quantificate in € 852,00 oltre rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge, ed € 125,00 per spese vive.

Sentenza resa in base al combinato disposto degli artt. 127 ter e 429 c.p.c., in assenza di discussione orale e lettura alle parti.

Ortona, data del deposito

Il Giudice
dott. Francesco Grassi

