

C.M.
1 MOD REGISTRATA



SENTENZA N.

30

29 GEN. 2014

Fess. R. 837/12

Cronol. 531/14

Repert. 135/14

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Il G.O.T. del Tribunale di Fermo nella persona del Dott. MARIA

CHIARA ASCENZI ha pronunciato la seguente

OGGETTO DELLA CAUSA
Risoluzione contratto
locazione

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 837 / 12 R.G.A.C.,
riservata per la decisione ex art. 420 cpc all' udienza di
discussione del giorno 29.01.14 promossa con ricorso ex art. 447
bis cpc depositato il giorno 23.04.12

DA

[REDACTED]

- RICORRENTE -

elettivamente domiciliato in FERMO [REDACTED] presso e nello
Studio Legale dell'Avv. [REDACTED], rappresentato e difeso
dall'Avv. [REDACTED] del Foro di Milano in forza di procura
a margine interno del ricorso introduttivo

CONTRO

[REDACTED]

- RESISTENTE -

elettivamente domiciliato in FERMO [REDACTED] presso e nello
Studio Legale dell'Avv. [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv.
[REDACTED] in forza di procura a margine del ricorso
introduttivo

Handwritten signature

**OGGETTO: RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI
LOCAZIONE PER INADEMPIMENTO USO ABITATIVO**

CONCLUSIONI :

Il **RICORRENTE** ha concluso come da verbale di udienza di discussione del 29.01.14.

Il **RESISTENTE** ha concluso come da verbale di udienza di discussione del 29.01.14.

FATTO E DIRITTO.

Con ricorso ex art. 447 bis cpc, depositato in data 23.04.12, [REDACTED] conveniva in giudizio nanti il Tribunale di Fermo, [REDACTED], al fine di vedersi dichiarata la regolare risoluzione del contratto di locazione, stante l'insorta morosità, relativa all'immobile sito in FERMO, [REDACTED], e, per l'effetto, voler condannare il resistente al rilascio dell'immobile in questione, vacuo da persone e cose, nonché al versamento dei canoni scaduti e non corrisposti nella misura pari ad € [REDACTED].

Si costituiva per il tramite di memoria difensiva [REDACTED] contestando genericamente l'errato ricorso al rito locatizio ex art. 447 bis cpc, stante la carenza di un contratto di locazione, la natura di contratto intercorso tra le parti, la prova delegata, nonché le modalità di versamento del canone, pagato brevi manu alla proprietaria e non tramite bonifico bancario.

Instauratosi il contraddittorio, acquisita la documentazione versata in atti da parte ricorrente, in data 28.09.12 veniva celebrata la prima udienza del presente giudizio, durante la quale il precedente istruttore ammetteva le prove orali instate da parte ricorrente; ammessa la prova delegata al Tribunale di Milano ex art. 203 cpc, in data 24.10.13, ritenuta la causa matura per la decisione, veniva fissata l'udienza del 19.12.13 per la discussione, poi rinviata d'Ufficio al 29.01.14, data alla quale veniva letta la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.



La domanda avanzata da parte ricorrente risulta fondata e va pertanto accolta per le motivazioni qui di seguito riportate e dispiegate nella loro intrinseca essenza.

L'intera vicenda giudiziaria va, difatti, inquadrata sic et simpliciter nell'inadempimento contrattuale messo in atto dal resistente, laddove, gravemente non hanno rispettato le regole sottese al contratto di locazione intercorso con la [REDACTED].

Va difatti innanzitutto ribadita la natura di contratto di locazione ad uso abitativo intercorso tra le parti in seguito a denuncia di subentro di affitto effettuata presso il Commissariato di P.S. di Fermo con cui si concedeva al [REDACTED] di abitare l'immobile sino al 15.02.97, il tutto in data 14.09.96. Inoltre, anche per facta concludentia, si può desumere la natura di contratto dal versamento mensile pari ad € [REDACTED] quale canone di locazione, riscontrabile dai bonifici prodotti in atti con la causale "affitto". A tutto voler concedere, inoltre, è solo nel 1998 con la legge 431 che è stata introdotta la forma scritta ad substantiam per i contratti di locazione e, quindi tale requisito non era richiesto nell'anno 1996, anno in cui è stata effettuata la denuncia di cui sopra e che, comunque supplisce alla forma scritta.

L'espletata istruttoria testimoniale, ha poi fatto emergere quanto già affermato dalla ricorrente, laddove i testi escussi hanno confermato la natura contrattuale del rapporto intercorso tra le parti in causa ed in special modo il teste [REDACTED] ha dichiarato di aver visto perché mostratale dalla [REDACTED] la scrittura privata con la quale concedeva in locazione l'immobile di Via [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED], con ciò, avvalorando la tesi di parte ricorrente che ha assolto l'onere che sulla stessa gravava ex art. 2697 cc I comma.

Ne deriva, che stante la morosità sin dal Gennaio 2009 del resistente, lo stesso va **condannato** al versamento della somma pari ad € [REDACTED], detratti gli acconti versati, oltre che alla liberazione immediata dell'immobile in discorso.

Nel corso del presente giudizio, inoltre, non sono emersi elementi nuovi o modificativi della situazione prospettata a Questo Ufficio in sede incoativa, tanto che non si può che concludere se non per una conferma in toto di quanto già statuito.

Rimanendo, pertanto, sub iudice, soltanto la questione relativa alla statuizione sulle **spese di giudizio** le stesse, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza ex art. 91 cpc, gravando sul resistente.



PQM

IL TRIBUNALE DI FERMO in composizione monocratica,
definitivamente pronunciando sulla domanda R.G.A.C. N. 837 /
12 proposta da [REDACTED] -
RICORRENTE - contro [REDACTED] - *RESISTENTE* -
contrariis reiectis, così provvede:

- 1) **accoglie** le domande della ricorrente, in quanto fondate de facto e de iure;
- 2) **dichiara**, ex art. 1453 e 1455 cc, la risoluzione del contratto di locazione intercorso tra i controvertenti;
- 3) **ordina**, per l'effetto, al resistente di lasciare immediatamente vacuo da persone e cose l'immobile concessogli in locazione sito in Fermo, Località [REDACTED], piano secondo, scala A interno 6, distinto al NCEU di detto Comune al Fg. 4, mapp. 368, sub 55;
- 4) **condanna** [REDACTED] al versamento in favore di [REDACTED] della somma pari ad € [REDACTED], oltre interessi dalle singole scadenze sino all'effettivo soddisfo;
- 5) **condanna** [REDACTED], a rifondere alla ricorrente le spese del presente grado di giudizio che liquida per l'intero



nella misura di € [redacted] per la fase di studio, € [redacted] per la fase introduttiva, € [redacted] per la fase istruttoria € [redacted] per la fase decisoria (compensi), ed € [redacted] per spese vive, oltre IVA e CPA come per legge;

6) sentenza provvisoriamente esecutiva tra le parti ex art. 282 cpc.

Così deciso in Fermo il 29.01.14


IL GOT
DOTT. MARIA CHIARA ASCENZI

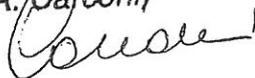
TRIBUNALE DI FERMO

Visto: depositato in cancelleria

Oggi 29 GEN. 2014

Il Funzionario Giudiziario

(A. Carconi)






DOTT. MARIA CHIARA ASCENZI