

R.G. N. 124/2026



TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE TERZA CIVILE

Verbale della causa n. R.G. 124/2026

tra

Parte_1

RICORRENTE

e

Controparte_1

RESISTENTE

Oggi **15 luglio 2026** ad ore 11:58 innanzi al dott. Paolo Bussi, sono comparsi:
per la ricorrente, l'avv. Ilaria Fustinoni, in sostituzione dell'avv. Cardarella;
per il resistente, nessuno compare fino a ore 12:00.

* * *

Il Giudice Istruttore invita le parti a discutere oralmente la causa ai sensi dell'art. 429 c.p.c.

L'avv. Ilaria Fustinoni chiede la risoluzione del contratto di locazione per morosità del conduttore, l'immediato rilascio dell'immobile – tutt'ora occupato – la condanna del resistente a corrispondere € 12.800 a titolo di canoni, oltre canoni a scadere fino alla data del rilascio e interessi moratori dal dovuto al saldo e rivalutazione monetaria. Chiede la condanna di controparte alla refusione delle spese di giudizio.

Dopo breve discussione orale il giudice si ritira in camera di consiglio.

Fissa per la lettura della sentenza l'orario delle 17 circa odierne.

L'avv. Fustinoni acconsente a che la lettura avvenga eventualmente in sua assenza.

Verbale temporaneamente chiuso a ore 12:01.

A ore 17:00 il verbale viene riaperto.

Al termine della camera di consiglio, nell'assenza delle parti, il Giudice dà lettura della sentenza, come da fogli allegati telematicamente al presente verbale, con esposizione delle ragioni di fatto e diritto della decisione.

Verbale chiuso ad ore 17:10.

Il giudice

dott. Paolo Bussi



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE TERZA CIVILE

Il Tribunale di Pavia, in persona del giudice dott. Paolo Bussi, ha pronunciato *ex art. 429 comma 1 c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. R.G. **124/2026** promossa da:

Parte_1 (c. f. *C.F._1*), con gli avv. Angelo Cardarella, Carlo Tommaso Gasparro e Tamara Moira Agostino e domicilio eletto presso il loro studio in Milano, via Pordenone n. 13;

RICORRENTE

contro

Controparte_1 (c. f. *C.F._2*),

RESISTENTE CONTUMACE

* * *

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il 22.2.2019, *Parte_1* ha concesso in **locazione** a *Controparte_1* una villetta sita in Vigevano, Strada da Vignazza n. 4, int. B, composta da tre ingressi, tre camere, soggiorno, cucina, servizio al piano rialzato, scala interna, due locali disimpegno, due ripostigli, servizio lavanderia, locale caldaia al piano seminterrato, con tre balconi e box, censita al NCEU di Vigevano al Foglio 29, Particella 2196, Subalterno 1, Categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 759,19 per quanto riguarda l'appartamento; al Foglio 29, Particella 2196, Subalterno 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, rendita di € 106,60 per quanto riguarda il box.

La durata del contratto è stata prevista in quattro anni, dal 1.3.2019 al 28.2.2023, con tacito rinnovo per uguale periodo, salva disdetta o recesso.

Il canone è stato previsto in € 9.600 annuali, da versare anticipatamente tramite bonifici trimestrali di € 2.400 ciascuno entro i primi 5 giorni di ogni trimestre.

L'art. 8 del contratto ha posto a carico del conduttore tutte le spese di ordinaria amministrazione e piccole riparazioni *ex art.1609 c.c.*, l'intestazione e la gestione delle utenze relative alla fornitura di acqua, energia elettrica, fornitura metano e smaltimento rifiuti.

Il contratto è stato registrato l'11.3.2019 presso l'Ufficio territoriale di Vigevano, al numero 000550-serie 3T.

Con atto di citazione per convalida di **sfratto per morosità** e contestuale richiesta di decreto ingiuntivo notificato ai sensi dell'art. 143 c.p.c. con deposito presso la casa comunale di Vigevano il 9.12.2025 – dopo un primo tentativo conclusosi con relata negativa il 25.7.2025 – *Parte_1* ha esposto che, nel corso del 2025, il conduttore non aveva pagato i canoni di locazione per il trimestre marzo – maggio 2025 per complessivi € 2.400,00. L'intimazione a pagare la somma entro 5 giorni inviata il 31.3.2025 e consegnata il 2.4.2025 era rimasta vana. In considerazione del grave inadempimento del conduttore e della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 9 del contratto la ricorrente ha chiesto di dichiarare la risoluzione del contratto, di condannare il conduttore alla restituzione degli immobili liberi da cose e/o persone, al pagamento di tutte le somme insolute e dei canoni maturandi sino all'esecuzione dello sfratto.

All'udienza del 7.11.2025, è comparso soltanto l'intimante, che ha esibito la relata di notifica negativa e ha chiesto termine per rinotifica.

All'udienza del 15.1.2026, rilevata l'irreperibilità dell'intimato, è stato disposto il mutamento del rito e fissata l'udienza del 22.4.2026.

Mutato il rito, all'udienza del 22.4.2026 è comparso il conduttore personalmente, accompagnato dalla moglie, senza difensore; *Controparte_1* ha affermato di avere ricevuto solamente la notifica per l'udienza di quel giorno (risultata consegnata a sue mani il 6.2.2026) e ha rappresentato di versare in

difficoltà economiche. Su invito dell'avv. Guariniello, che ha rappresentato che la morosità persiste e ammonta ad € 10.400 per canoni, ha dichiarato di non riuscire a formulare una proposta a definizione del contenzioso.

All'udienza del 15.7.2026, si è svolta la discussione orale ex art. 429 c.p.c.

* * *

RAGIONI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va dichiarata la contumacia del resistente, che non risulta essersi mai costituito ed è solamente comparso personalmente all'udienza del 22.4.2026, privo di difensore.

La ricorrente, stante la gravità dell'inadempimento, ha chiesto la risoluzione del contratto di locazione ai sensi della clausola risolutiva espressa prevista all'art. 9 del contratto o ex art. 1453 c.c., con immediato rilascio dell'immobile libero da persone e cose e condanna al pagamento dei canoni scaduti e a scadere.

Le domande sono fondate e vanno accolte.

In tema di prova dell'inadempimento di un'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»* (Cass. civ., sez. un., 13533/2001; Cass. civ. 22244/2022; Cass. civ. 3587/2021). Il medesimo principio è applicabile anche nell'ipotesi d'inesatto o tardivo adempimento (Cass. civ. 2554/2023).

La ripartizione dell'onere della prova nell'azione di risoluzione del contratto per inadempimento resta la medesima anche qualora il debitore resti contumace: *«se è vero che la contumacia in sé non ha un significato diretto sul piano probatorio, è pur vero che, ove si faccia questione dell'inadempimento di un'obbligazione, il convenuto, che è tenuto a provare di aver regolarmente adempiuto al proprio debito, non può pretendere di sottrarsi all'onere che grava su di lui, adducendo a proprio discarico la scelta - per l'appunto, processualmente neutra - di restare contumace. La contumacia del convenuto, pertanto, non ha significato di prova diretta dell'inadempimento; comporta, semmai, il difetto di prova rispetto a*

un fatto estintivo del diritto di controparte; fatto che, ai sensi dell'art. 2697 cod. civ., deve essere provato dal convenuto» (Cass. civ. 1584/2018).

L'art. 9 del contratto prevede una clausola risolutiva espressa in caso di mancato pagamento del canone entro 15 giorni dalla data convenuta di scadenza: al riguardo, va ricordato che *«la pattuizione di una clausola risolutiva espressa esclude che la gravità dell'inadempimento possa essere valutata dal giudice nei casi già previsti dalle parti»* (Cass. civ. 31763/2025; Cass. civ. 29301/2019; Cass. civ. 3102/2000; Cass., civ. 4369/1997). Inoltre, *«la dichiarazione di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa (articolo 1456, comma 2, c.c.) può essere resa, senza necessità di formule rituali, anche in maniera implicita, purché inequivocabile, pure nell'atto di citazione in giudizio per la risoluzione del contratto o in atti giudiziari equipollenti, senza la necessità che sia preceduta da una previa (alla citazione in giudizio) manifestazione di volontà diretta a tale scopo»* (Cass. civ. 28260/2024).

Alle locazioni di immobili ad uso abitativo si applica poi l'art. 5 della L. n. 392 del 1978, ai sensi del quale: *«salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile»*. La norma stabilisce in modo tassativo il presupposto dell'inadempimento contrattuale, effettuando in via automatica la valutazione dell'importanza dell'inadempimento nei contratti ad uso abitativo.

La ricorrente ha assolto l'onere probatorio richiesto ai sensi dell'art. 2697 c.c. e ha documentato la titolarità del credito azionato, producendo in giudizio il contratto di locazione del 22.2.2019, registrato l'11.3.2019.

Il locatore ha poi allegato l'inadempimento del conduttore nel pagamento del canone pattuito in € 2.400,00 trimestrali, non corrisposto a decorrere dal trimestre marzo – maggio 2025, per una morosità complessiva maturata pari a € 2.400 e poi aumentata nel corso del processo fino a € 12.800, pari a oltre un anno di canoni di locazione (cfr. Cass. civ. 36494/2023 sul rilievo dell'aggravamento dell'inadempimento del conduttore nelle more del processo).

Nel caso di specie, la ricorrente ha invocato, nell'atto di intimazione di sfratto, la clausola risolutiva espressa, con manifestazione di volontà implicita ma sufficientemente chiara.

Alla luce di quanto precede, ricorrono i presupposti per l'operatività della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 9 del contratto, ai fini della risoluzione di diritto *ex art.* 1456 c.c., perché il conduttore non ha più versato il corrispettivo a partire dal trimestre marzo – maggio 2025 e, quindi, non residua spazio alcuno per una valutazione discrezionale della loro gravità, ai sensi dell'art. 1455 c.c., avendo le parti già operato *ex ante* questo apprezzamento prevedendo la clausola risolutiva espressa.

Peraltro, il mancato pagamento del canone di locazione alle scadenze pattuite altera l'intera economia del contratto, tenuto conto dell'interesse della parte non inadempiente, e giustificerebbe comunque la pronuncia di risoluzione anche *ex artt.* 1453 e 1455 c.c. (Cass. civ. 7637/2016; Cass. civ. 24460/2005; Cass. civ. 14234/2004; Cass. civ. 15553/2002).

Infine, nel presente giudizio, il convenuto è rimasto contumace. Se questo impedisce la formazione di fatti pacifici (*ex art.* 115, co. 1 c.p.c.), il contegno processuale impedisce a quest'ultimo di provare il "fatto estintivo" dell'avvenuto adempimento (pagamento) o altro fatto impeditivo del diritto azionato, non rilevabile d'ufficio.

In base a tutto quanto esposto, il contratto di locazione ad uso abitativo tra le parti deve essere necessariamente dichiarato risolto per grave inadempimento imputabile al conduttore.

Ne consegue che Controparte_1 va condannato al rilascio dell'immobile.

Visto l'art. 56 della l. n. 392/1978, che prevede che la data dell'esecuzione vada fissata entro il termine massimo di sei mesi o, in casi eccezionali, di dodici mesi, tenuto conto della durata della morosità, della destinazione a casa principale di abitazione dell'immobile, che risulta tutt'ora occupato dal conduttore, della difficoltà economica e indisponibilità di altre soluzioni abitative in cui versa il conduttore, si fissa per la data dell'esecuzione il 15.10.2026.

*

Venendo alla domanda di condanna, la ricorrente ha chiesto la condanna al pagamento di tutti i canoni intimati e scaduti, per l'importo di € 2.400 - precisando in udienza che il conduttore è risultato moroso

anche per i successivi canoni, fino alla somma di € 12.800 – e dei successivi canoni a scadere.

Anche questa domanda è fondata, con la precisazione che va qualificata come domanda di risarcimento del danno e non di adempimento dell'obbligo di pagamento dei canoni: la risoluzione del contratto comporta il venire meno del rapporto contrattuale, con effetti retroattivi a partire dal momento dell'inadempimento *ex art. 1458 c.c.* (Cass. civ. 16110/2009); pertanto, non risultano più dovuti i canoni di locazione, quanto, piuttosto, il risarcimento del danno da inadempimento (cfr. Cass. civ. 9909/2025; Cass. civ. 19002/2017 per il potere del giudice di merito di riqualificare le domande proposte). Il danno, da parametrarsi all'interesse positivo, è *ex art. 1591 c.c.* pari al mancato pagamento dei canoni previsti, pari a € 2.400 per il trimestre marzo – maggio 2025 alla data di intimazione dello sfratto, più € 2.400 al trimestre per i trimestri successivi, fino al rilascio dell'immobile.

Trattandosi di debito di valuta, perché avente a oggetto fin dall'inizio una somma di denaro, spettano gli interessi legali (cfr. Cass. civ. 7948/2020; Cass. civ. 38588/2021; Cass. civ. 9517/2002 per la natura del debito del risarcimento del danno da inadempimento di obbligazione pecuniaria). Gli interessi decorrono dal 6.3.2025, data di scadenza della prima rata trimestrale anticipata inadempita, al saldo, al saggio *ex art. 1284, comma 1, c.c.*

Quanto alla rivalutazione, trattandosi di debito di valuta, il creditore doveva almeno allegare *«l'esistenza di una situazione di superamento, per il periodo della mora, del tasso annuale degli interessi legali da parte del detto tasso medio di rendimento dei titoli di Stato a durata non superiore all'anno»*, trattandosi di fatto costitutivo della domanda (Cass. civ. 6684/2018; Cass. civ., sez. un., 19499/2008 per il criterio presuntivo di rivalutazione nei debiti di valuta).

* * *

Sulle spese

Le spese del giudizio seguono la soccombenza ai sensi dell'art. 91 c.p.c. e sono liquidate nel dispositivo, secondo i parametri di cui al D.M. 55/2014, come modificato dal D.M. 147/2022, in base al valore della domanda (scaglione da € 5.201 a € 26.000), parametri minimi, espunte la fase introduttiva – perché la ricorrente non ha depositato memoria integrativa nella fase a cognizione piena, ma solo l'atto di

intimazione rinotificato – e la fase istruttoria – che non si è svolta - e tenuto conto della contumacia del resistente, che ha ridotto l'attività difensiva svolta.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pavia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) **dichiara** la contumacia di *Controparte_1*
- 2) **dichiara** la risoluzione del contratto stipulato in data 22.2.2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Vigevano, l'11.3.2019, al n. 000550-serie 3T, con il quale *Parte_1* ha concesso in locazione ad uso abitativo a *Controparte_1* l'unità immobiliare posta in comune di Vigevano (PV) – Strada da Vignazza n. 4, int. B, censita al NCEU di Vigevano al Foglio 29, Particella 2196, Subalterno 1, Categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 759,19 per quanto riguarda l'appartamento; al Foglio 29, Particella 2196, Subalterno 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, rendita di € 106,60 per quanto riguarda il box, per grave inadempimento imputabile al conduttore *Controparte_1*
- 3) **ordina** a *Controparte_1* il rilascio dell'immobile indicato al capo che precede, libero da cose e persone, anche interposte, in favore di *Parte_1*, fissando per la data dell'esecuzione il 15.10.2026;
- 4) **condanna** *Controparte_1* al pagamento, in favore di *Parte_1*:
 - a. della somma di € 12.800, oltre interessi al saggio *ex art.* 1284, comma 1, c.c. dal 6.3.2025 al saldo;
 - b. oltre ad € 2.400 per ogni trimestre successivo alla data di pubblicazione della sentenza fino all'effettivo rilascio, oltre interessi al saggio *ex art.* 1284, comma 1, c.c. dalle singole scadenze fino al soddisfo effettivo;
- 5) **condanna** la parte soccombente *Controparte_1* al rimborso, in favore della parte vittoriosa *Parte_1*, delle spese del giudizio, che liquida in € 125 per spese esenti; € 60,20 per esborsi (notifiche), € 1.311 per compensi di avvocato, oltre rimborso forfetario delle spese generali nella

misura del 15%, IVA e CPA, se dovuti, come per legge.

Pavia, 15.7.2026

Il giudice

dott. Paolo Bussi