



Tribunale di Torre Annunziata

VERBALE D'UDIENZA DEL 21.07.2026

A SEGUITO DI SVOLGIMENTO DI UDIENZA MEDIANTE TRATTAZIONE SCRITTA

Vista il provvedimento di disposizione di udienza a trattazione scritta

Rilevato che veniva assegnato alle parti costituite termine per il deposito di note di trattazione scritta

viste le predette note;

lette le conclusioni delle parti e le domande ed eccezioni e valutata la documentazione depositata dalle parti

P.Q.M.

Decide la causa come da pedissequa

SENTENZA

nella causa iscritta al N° 3559/25 di R.G. avente per oggetto: risoluzione contratto locazione per inadempimento vertente:

Controparte_1 in persona del legale rapp.te p.t., con sede alla piazza Bartolo Longo n. 36 (P. IVA *P.IVA_1*), rappresentato e difeso in questa procedura, giusta procura in calce al presente atto ed in allegato al fascicolo telematico, rilasciata in esecuzione della Delibera di Giunta n. 256 del 25 novembre 2024 e della Determina Dirig.le num. 1950 del 28 novembre 2024, dall'AVV. ATTILIO RUOCCO (C.F. *C.F._1*) con studio in Gragnano (NA) alla piazza G. Marconi n. 22

Contro

Controparte_2 nata a Torre Annunziata (NA) il 03/06/1971, c.f.

C.F._2

[...] , rappresentata e difesa, giusta mandato in calce al presente atto, dall' **Avv. Claudio D'Alessio**, C.F.: *CodiceFiscale_3* , ed elettivamente domiciliata presso il di lui studio in Pompei (NA) alla via Roma n.29,

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Si da atto che la presente sentenza viene estesa senza la concisa esposizione dello "svolgimento del processo" e dunque ai sensi delle indicazioni del secondo comma dell'art.132 c.p.c. come modificato per effetto dell'entrata in vigore dell'art. 45 comma 17 della legge 18 giugno 2009 n. 69 Pertanto, devono all'uopo considerarsi integralmente richiamati dalla presente pronuncia sia l'atto introduttivo che la comparsa che ogni altro atto del giudizio nonché le istanze di cui ai verbali di causa ed ogni altra attività ivi verbalizzata.

La legittimazione è dimostrata dalla documentazione versata in atti. La legittimazione attiva è dell'attore. Non occorre l'assenso del conduttore per la cessione dal lato attivo del contratto di locazione, ossia per la sostituzione di un locatore con un altro. In questo caso, infatti, a differenza di quanto avviene nella contraria ipotesi di cessione dal lato passivo, la posizione giuridica del conduttore rimane sostanzialmente invariata, essendo per quest'ultimo indifferente versare il canone periodico in favore dell'originario locatore piuttosto che di quello subentrato successivamente. (Cass n. 18536 / 2018)

La domanda non è fondata. La causa deve essere decisa attraverso una lettura dell'art. 1455 c.c. La valutazione della gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione si fonda su un criterio oggettivo e su un criterio soggettivo. Il primo ha riguardo all'entità oggettiva dell'inadempimento; il secondo, invece, tenendo in considerazione l'interesse che la parte creditrice intende realizzare con il contratto, dà rilievo alle modalità e alle circostanze dello svolgimento concreto del rapporto al fine di verificare se l'inadempimento abbia, in concreto, generato un'alterazione notevole dell'equilibrio e della complessiva economia del contratto (Cass. 1773/01; C. 15167/00; C. 11784/00; C. 9800/00; C. 3669/95; C. 3156/91; C. 5755/88. La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che il giudice è obbligato a valutare, anche d'ufficio, la gravità dell'inadempimento (Cass. 1507/94; C. 2345/87; C.

3353/86). La non scarsa importanza della prestazione non adempiuta costituisce una condizione dell'azione di risoluzione e, pertanto, ex art. 2697 è onere della parte attrice provarne l'esistenza a meno che la non scarsa importanza sia in re ipsa attenendo l'inadempimento ad obbligazioni primarie ed essenziali del contratto (Cass. 5658/95; C. 2616/90, 19652/04).

L'art. 1455 c.c. pone una regola di proporzionalità, in virtù della quale la risoluzione del vincolo contrattuale è collegata unicamente all'inadempimento delle obbligazioni che abbiano una notevole rilevanza nell'economia del rapporto, per la cui valutazione occorre tener conto dell'esigenza di mantenere l'equilibrio tra prestazioni di eguale peso, talchè l'importanza dell'inadempimento non deve essere intesa in senso subiettivo, in relazione alla stima che la parte creditrice abbia potuto far del proprio interesse violato, ma in senso obiettivo, in relazione, cioè, all'attitudine dell'inadempimento a turbare l'equilibrio contrattuale ed a reagire sulla causa del contratto e sul comune intento negoziale. Cass. civ. Sez. III 14.06.2001 n. 8063. Il principio sancito dall'art. 1455 c.c. secondo cui il contratto non può essere risolto se l'inadempimento ha scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altra parte, va adeguato anche ad un criterio di proporzione fondato sulla buona fede contrattuale. Pertanto la gravità dell'inadempimento di una delle parti contraenti non va commisurata all'entità del danno, che potrebbe anche mancare, ma alla rilevanza della violazione del contratto con riferimento alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura e alla finalità del rapporto, nonchè al concreto interesse dell'altra parte all'esatta e tempestiva prestazione.

In base al principio consacrato nell'art. 2697 c.c. “onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat”, l'attore che agisca in giudizio al fine di far valere la responsabilità contrattuale del convenuto e di ottenere il risarcimento del danno arrecatogli dall'inadempimento della controparte dell'obbligazione su di essa gravante, ha l'onere di provare i fatti costitutivi del diritto vantato e, quindi, deve dimostrare l'esistenza del contratto da cui deriva l'obbligazione dedotta in giudizio, l'adempimento della propria obbligazione che non abbia un termine di scadenza successivo a quella della controparte e che sia alla stessa sinallagmaticamente collegata e, nel caso in cui chiedi il risarcimento

del danno arrecatogli dal comportamento inadempiente dell'altro contraente, il danno subito e la sua riconducibilità sul piano causale al dedotto inadempimento. Mentre l'onere della prova incombente sul creditore secondo la regola dell'art. 2697 c.c. è limitato al fatto costitutivo del diritto fatto valere, cioè all'esistenza di un obbligo che si assume inadempito, grava sul debitore l'onere di fornire la prova di avere adempiuto correttamente la propria obbligazione oppure di dimostrare la non imputabilità dell'inadempimento. Cass., Sez. Unite, n. 13533/2001.

Nella successiva fase ordinaria parte attrice ha dimostrato gli elementi sopra indicati e previsti dalla giurisprudenza per la risoluzione del contratto.

Del resto la stessa convenuta non disconosce la morosità e formula la eccezione di prescrizione delle somme antecedenti la proposizione del ricorso che, tra l'altro, la ricorrente riconosce limitando la domanda alle somme per il periodo di 5 anni precedente per un ammontare di euro 12.000,00 ammettendo la prescrizione ex art 2948 c.c.

Spese come da dispositivi in base al principio della soccombenza

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando sull'opposizione proposta, ogni altra istanza disattesa, così provvede:

- 1) dichiara la risoluzione del contratto di locazione tra le parti per inadempimento del convenuto;
- 2) Accerta la prescrizione delle somme dovute a titolo di locazione fino a 5 anni precedenti il deposito del ricorso
- 3) Condanna il convenuto al rilascio dell'immobile indicato in atto introduttivo libero e vuoto da persone e cose
- 4) Fissa l'esecuzione alla data del 30.09.2026 ore 10.00 col prosiegua
- 5) Condanna il convenuto al pagamento in favore dell'attore della somma di euro 12.000,00 a titolo di canoni di locazione fino al deposito del ricorso oltre i canoni fino al rilascio oltre interessi legali dalle singole scadenze al soddisfo
- 6) Condanna il convenuto al pagamento in favore del ricorrente della somma di euro 130,00 per le spese ed euro 1400,00 per le varie fasi del giudizio oltre iva e c.p.a. e 15% spese

generali

Torre Annunziata,

Il Giudice

(dott. Salvatore Nasti)