



Repubblica Italiana
In nome del Popolo italiano
Tribunale ordinario di URBINO

Il Giudice Onorario Dott. Laura Trebbi, ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n.155 del ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2024 ,
vertente

TRA

Avv. Andrea Guidarelli con studio in Fermignano via Mazzini 5/C, C.F.

C.F._1 in veste di Curatore dell'eredità giacente del Signor [...]

CP_1

Signora *CP_2* nata a Urbino (PU) il 6.05.1966, ivi residente in loc. Trasanni,
via dei Faeti n° 35, c.f. *C.F._2* ;

Signora *Controparte_3* nata a Urbino il 16.01.1950, ivi residente in loc. Ghiaiolo n° 3
c.f. *C.F._3* ;

Signor *Controparte_4* nato a Urbino il 16.12.1957 ivi residente in via Zena Mancini,
10/4, c.f. *C.F._4* ;

Signora *Parte_1* nata ad Urbino l'11.11.1926 ed ivi residente in loc. Trasanni via
Urbinate n° 177 c.f. *C.F._5* ,

Signora *Parte_2* residente a Urbino in loc Trasanni via Urbinate 30, C.F.
C.F._6

con l'avv. GALLUCCIO MARCO

PARTE ATTRICE

E

Controparte_5 C.F._7) con l'avv. CANGINI FEDERICO

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: Altri istituti del diritto delle locazioni

CONCLUSIONI DELLE PARTI

PARTE RICORRENTE: *dichiarare la risoluzione del contratto di locazione intercorrente tra il convenuto e il Signor CP_1 registrato all'Agenzia delle Entrate di Urbino in data 30.03.2017 al n. 621 - serie 3 T relativo agli immobili siti in Comune di Urbino località Trasanni via Urbinate n. 154 scala I piano II - int. 6, distinto al Foglio 76 Part. 703 per inadempimento del conduttore;*

- *confermare per quanto possa occorrere la ordinanza di rilascio ex art 665 cpc;*

- *condannare Controparte_5 al pagamento solidale in favore di: Avv. Andrea Giudarelli in veste di curatore dell'eredità giacente del Signor CP_1 Signora Parte_2 Signora CP_2 Signora Controparte_3 Signor Controparte_4 e Signora Pt_1 [...] dei canoni scaduti pari ad € 39.000,00 oltre interessi legali e accessori tutti maturati negli ultimi 5 anni;*

- *condannare Controparte_5 al pagamento solidale in favore di: Avv. Andrea Giudarelli in veste di curatore dell'eredità giacente del Signor CP_1 Signora Parte_2 Signora CP_2 Signora Controparte_3 Signor Controparte_4 e Signora Pt_1 [...] delle spese legali e delle spese anticipate (ALL 2) - oltre a quelle che emergeranno successivamente legate al 50% del contributo unificato e necessarie all'esecuzione per la liberazione degli immobili - come da nota allegata in calce delle quali il sottoscritto si dichiara antistatario.*

PARTE RESISTENTE: *rigettare l'intimazione di sfratto per morosità nei confronti della convenuta Controparte_5, per tutte le ragioni eccepite e dedotte in narrativa, sia in fatto che in diritto e, per l'effetto, disporre il mutamento del rito ai sensi dell'art. 667 c.p.c.; accertare e dichiarare l'esistenza dei gravi motivi di cui all'art. 665 c.p.c., ostativi all'ordinanza di convalida di sfratto*

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

In data 01.03.2017 la convenuta stipulava con il Signor CP_1 nato a Urbino il 30.10.1933 deceduto in Cagliari il 02.02.2022, un contratto di locazione ad uso abitativo avente ad oggetto il godimento dell'appartamento sito nel Comune di Urbino località Trasanni via Urbinate n. 154 scala I piano II - int. 6, distinto al Foglio 76 Part. 703.

- Il contratto veniva registrato all'Agenzia delle Entrate di Urbino in data 30.03.2017 al n. 621 - serie 3 T e prevedeva un durata di anni 4, rinnovabili tacitamente, con decorrenza dall'1.03.2017 per un canone di € 650,00 da versare ogni giorno 5 del mese.

. L'appartamento locato fa parte di un complesso edilizio costituito da locali adibiti ad uso artigianale e di civili abitazioni in proprietà per un 1/3 ai Signori CP_2 Controparte_4, Controparte_3 e Parte_1, 1/3 alla Signora Parte_2 e 1/3 al Signor CP_1 (all 6 Visura F 76 Part. 703): Il Signor CP_1 ha da sempre gestito tutte le unità immobiliari de quibus, in modo esclusivo e contro la volontà degli altri comproprietari stipulando, nel corso degli anni, contratti avente ad oggetto il godimento di ogni unità abitativa dell'edificio ben compresa quella oggetto dell'odierno ricorso.

- In data 02.02.2022 decedeva il Signor CP_1 e i di lui eredi rinunciavano all'eredità a fronte delle fortissime esposizioni debitorie; gli odierni ricorrenti quindi, al fine di gestire in modo concorde ed univoco la proprietà dei beni in comune, chiedevano al Tribunale di Urbino la nomina di un Curatore dell'eredità giacente il quale veniva autorizzato alla promozione di azioni volte al rilascio degli alloggi locati

- Con raccomandata del 30.3.2023 veniva comunicata la disdetta dal contratto, la richiesta di versamento di ogni canone attuale e pregresso al sottoscritto legale e la disponibilità ad effettuare un sopralluogo degli immobili condotti in locazione oltre che la richiesta di ricevere un duplicato di ogni chiave di accesso ai locali in godimento essendone i proprietari e la curatela sprovvisi .

- Ogni istanza è stata ignorata e la conduttrice risulta morosa dal momento dell'efficacia del contratto, per un debito maturato negli ultimi 5 anni pari ad € 39.000,00

All'udienza del 02.02.24 si è costituito Controparte_5 opponendosi allo sfratto ed eccependo che nessuna indicazione in ordine alle modalità di pagamento fosse stata contrattualmente prevista, che il sig. CP_1 era infatti solito raccogliere personalmente il denaro contante dai conduttori delle diverse unità immobiliari abitative locate e facenti parte del complesso immobiliare di Via Urbinate s.n.c., del quale il sig. CP_1 era comproprietario per 1/3, ivi compreso l'appartamento condotto in locazione da Controparte_5 senza mai rilasciare quietanza. Precisava inoltre

che alla morte del sig. **CP_1**, il contratto di locazione del sig. **[...]**
CP_5 on risultava ancora scaduto, tuttavia né gli eredi, né i comproprietari dell'immobile in questione si erano preoccupati di richiedere all'odierno convenuto il pagamento dei canoni, né di prendere contatti con il conduttore e che il sig. **[...]**
CP_5 non era neppure a conoscenza dell'esistenza di altri comproprietari. Ribadiva che non vi erano i presupposti per la convalida dello sfratto in quanto trattasi di un edificio fatiscente, occupato, con o senza titolo, da famiglie originarie di altri Paesi, alcune delle quali in condizioni economiche totalmente precarie, a suo tempo materialmente collocate all'interno delle singole unità abitative dal sig. **CP_1**.
Con ordinanza del 21.3.24, ritenuto che l'intimato, nell'opporsi alla convalida, aveva proposto eccezioni inidonee a paralizzare il diritto del locatore e che, in particolare lo stesso aveva eccepito di aver sempre pagato in contanti il canone nelle mani di **CP_1** **[...]** deceduto nel 2022, e senza aver mai ricevuto la quietanza per il pagamento, tuttavia senza dar prova di alcunchè, ammettendo implicitamente di non aver versato null'altro dopo la morte del locatore e che pur tenendo conto che nell'immobile risiede una famiglia con minori, ciò non poteva essere ritenuto motivo bastevole per non emettere l'ordinanza di rilascio, fatti salvi ovviamente gli ulteriori accertamenti e senza pregiudizio della decisione finale, o eccezioni non fondate su prova scritta, ricorrendone i presupposti veniva disposto il rilascio ai sensi dell'art. 665 c.p.c.

Con la medesima ordinanza veniva disposto il mutamento del rito ex art 667 cpc e all'udienza del 19.09.2024 veniva dichiarato dal ricorrente che la morosità persisteva ed il credito già quantificato alla data della citazione ammontava ed euro 39.000,00, che controparte non aveva dato alcuna prova del pagamento dei canoni prima della morte di **CP_1** né mai contestato la propria morosità dopo la morte del locatore e che il conduttore non aveva partecipato al procedimento di mediazione, né depositato documenti o memorie integrative palesando i suoi intenti meramente dilatori. Il resistente si riportava alla comparsa.

Nel corso del giudizio di merito non è emerso nulla che possa modificare quanto già stabilito nel corso della fase di convalida. Parte resistente non ha dimostrato l'effettiva

esistenza di validi fatti modificativi, impeditivi o estintivi dell'obbligazione dedotta in giudizio, né il pagamento dei canoni dovuti, il cui relativo onere probatorio incombeva sulla stessa.

Pertanto la domanda è accolta e le spese seguono la soccombenza

P.Q.M.

Il Tribunale di Urbino, così provvede:

- ❖ dichiara la risoluzione del contratto di locazione intercorrente tra il convenuto e il Signor **CP_1** registrato all'Agenzia delle Entrate di Urbino in data 30.03.2017 al n. 621 - serie 3 T relativo agli immobili siti in Comune di Urbino località Trasanni via Urbinate n. 154 scala I piano II - int. 6, distinto al Foglio 76 Part. 703 per inadempimento del conduttore;
- ❖ - conferma la ordinanza di rilascio ex art 665 cpc;
- ❖ - condanna **Controparte_5** al pagamento solidale in favore di: Avv. Andrea Giudarelli in veste di curatore dell'eredità giacente del Signor **CP_1** Signora **Parte_2** Signora **CP_2** Signora **Controparte_3** Signor **CP_4** [...] e Signora **Parte_1** dei canoni scaduti pari ad € 39.000,00 oltre interessi legali e accessori tutti maturati negli ultimi 5 anni;
- ❖ - condanna **Controparte_5** al pagamento solidale in favore di: Avv. Andrea Giudarelli in veste di curatore dell'eredità giacente del Signor **CP_1** Signora **Parte_2** Signora **CP_2** Signora **Controparte_3** Signor **CP_4** [...] e Signora **Parte_1** delle spese legali liquidate in euro 2.900,00 oltre spese generali 15% e accessori e delle spese anticipate pe euro 1.038,31 - oltre a quelle che emergeranno successivamente legate al 50% del contributo unificato e necessarie all'esecuzione per la liberazione degli immobili – e per essi all'avv. Marco Galluccio dichiaratosi antistatario
- ❖ Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Giudice dr. Laura Trebbi in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del decreto legislativo 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel

rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del ministro della Giustizia
21/2/2011, n. 44

Così deciso in Urbino il 22/10/2024

IL GIUDICE ON

(Dr.ssa Laura Trebbi)