



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PIACENZA
SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del G.O.P. dott. Emanuela Mazza ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **2102/2025** promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. D'ANTUONO ALFONSO, elettivamente domiciliato presso il difensore

INTIMANTE

CONTRO

CP_1 (C.F. *C.F._2*)

INTIMATO CONTUMACE

Conclusioni:

parte intimante ha concluso come in atti (v. infra)

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Parte_1 – proprietario dell'unità immobiliare (appartamento) sita in Piacenza, Via Santa Franca n.49/C, terzo piano, locata ad uso abitativo a *CP_1* con contratto stipulato in data 05.11.2024 e registrato in data 10.07.2025 - ha intimato sfratto per morosità al conduttore contestandogli il mancato pagamento del canone locativo relativamente alla mensilità di febbraio 2025, sulla quale ha versato un acconto €.200,00 nonché delle mensilità successive - per un importo complessivamente pari, alla data dell'atto di intimazione (01.09.2025), ad €.4.000,00 - ed il mancato pagamento delle spese condominiali nella misura contrattualizzata.

Ha chiesto la convalida dello sfratto e la fissazione di termine per il rilascio

Stante l'esito negativo della notifica per irreperibilità dell'intimato, ritenuta l'incompatibilità del procedimento notificatorio ex art.143 cpc con il procedimento sommario di convalida, con ordinanza del 18.11.2025 è stato disposto il mutamento di rito con concessione di termine per le notifiche necessarie alla regolare instaurazione del contraddittorio e per l'integrazione degli atti ex art.426 cpc nonché fissata udienza al 13.01.2026 alla quale l'intimato non si è costituito né è comparso e, preve le verifiche di rito, è stato dichiarato contumace.

In fase di merito parte intimante ha insistito nelle domande svolte in sede sommaria.

La causa viene decisa ex art.429 cpc allo stato degli atti in esito all'udienza del 12.02.2026 trattata nelle modalità e termini di cui all'art.127 ter cpc.

La domanda dell' intimante è fondata e va accolta.

Risulta documentalmente provata la stipula in data 05.11.2024 di contratto di locazione ad uso abitativo – registrato in data 10.07.2025 - fra *Parte_1* e *CP_1* per l'unità immobiliare (appartamento) sita in Piacenza, Via Santa Franca n.49/C, terzo piano, a fronte di un canone annuo di €7.200,00 da corrisondersi in rate mensili anticipate di €600,00 ciascuna, scadenti il giorno 10 di ogni mese.

Poiché si verte in tema di inadempimento contrattuale il locatore è tenuto soltanto ad allegare il titolo giustificativo della pretesa azionata restando a carico del conduttore l'onere di provare l'effettivo e puntuale adempimento della prestazione (cfr. Cass. Civ. S.U. 13533/2001; Cass. Civ.n. 341/2002).

Parte locatrice - con la produzione del contratto - ha pertanto assolto all'onere a suo carico

L'intimato, non comparso e rimanendo contumace, non ha invece provato fatti estintivi o modificativi del diritto azionato dall'intimante e, segnatamente, non ha provato di aver regolarmente adempiuto all'obbligazione di pagamento dei canoni di locazione dovuti sulla base del contratto stipulato.

Stante quindi l'inadempimento del conduttore – la cui gravità emerge dall'importo della morosità già superiore, alla data dell'intimazione, ad un semestre di canone - va pronunciata la risoluzione del contratto di locazione con relativa condanna al rilascio dell'immobile entro termine che si ritiene congruo fissare al 30 aprile 2026.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo ex d.m. 55/2014 ss.mm., procedimenti per convalida locatizia, con riguardo alle sole fasi di studio ed introduttiva tenuto conto della limitata attività richiesta dalla trattazione.

P.Q.M.

I

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda o eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

DICHIARA la risoluzione del contratto di locazione abitativa stipulato in data 05.11.2024 fra *Parte_1* [...] e *CP_1* per inadempimento del conduttore, e, per l'effetto, DICHIARA TENUTO E CONDANNA *CP_1* a rilasciare l'immobile (appartamento) per cui è causa, sito in Piacenza, Via Santa Franca n.49/C, terzo piano, libero da persone e cose e nella piena disponibilità del locatore *Parte_1*, entro la data del 30 aprile 2026

DICHIARA TENUTO E CONDANNA *CP_1* al pagamento a favore del locatore *Parte_1* [...] delle spese processuali che liquida in €. 161,26 per esborsi ed €.1.024,00 per compensi oltre spese generali al 15%, oltre c.p.a. ed i.v.a., se dovuta.

Piacenza, 13 marzo 2026

Il G.O.P.

dott. Emanuela Mazza