

Tribunale di Roma
Sentenza n. 11280/2026 del 15-07-2026

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA SEZIONE SESTA CIVILE in persona del dott. ### giudice onorario in funzione di giudice unico, ha pronunciato, all'esito della camera di consiglio assunta all'udienza del 15 luglio 2026, la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al numero 44322 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2025, vertente TRA ### della ### dei ### di ### (già ### di S. ### della ### dei ### di ###, c.f. ###, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato ### ed elettivamente domiciliata presso il di lui studio, sito in ### della ### 85

PARTE RICORRENTE E ### dei ### s.r.l., c.f. ###, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato ### ed elettivamente domiciliata presso il di lui studio, sito in ### via E.Q.

Visconti, 103 PARTE RESISTENTE OGGETTO: risoluzione per inadempimento. FATTO E

DIRITTO 1. Con atto di intimazione e contestuale citazione per la convalida ritualmente notificato in data 21 luglio 2025 la ### della ### dei ### di ### conveniva in giudizio la ### dei ### s.r.l. affinché venisse convalidato lo sfratto per morosità nel pagamento dei canoni inerenti il rapporto locatizio ad uso diverso (casa appartamento vacanze uso ricettivo imprenditoriale) avente ad oggetto l'immobile sito in "### dei ### n. 10, interno 10, contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di ### (###), al foglio 491, particella 226, sub 11, ZC 2, cat. A/2, cl.4, consistenza vani 2,5, rendita catastale ### 865,07" e che trova la sua fonte nel contratto di locazione avente decorrenza 1 luglio 2015, debitamente registrato e versato in atti. 2. Circa la legittimazione passiva della società intimata la ### intimante aveva cura di precisare e documentare che la ### dei ### s.r.l. subentrava nella suddetta pattuizione contrattuale alla originaria conduttrice ### s.r.l. "in forza di atto di cessione di ramo d'azienda del 08 febbraio 2019", anch'esso debitamente

registrato.

Nell'atto di intimazione introduttivo del giudizio, i canoni di locazione oggetto della morosità posta a fondamento dello stesso venivano ad essere indicati in quelli relativi alle mensilità di maggio 2025 atteso che la relativa pigione sarebbe stata corrisposta solo parzialmente, giugno e luglio 2025 per un complessivo importo di € 3.742,52, posto che l'ammontare di ciascuno di essi è stato precisato essere quello, per il periodo di cui trattasi, di € 1.400,00.

Deduceva altresì parte intimante un'ulteriore morosità dell'intimata per il mancato pagamento di oneri accessori per un importo di € 160,00.

In ogni caso parte intimante chiedeva l'emissione dell'ingiunzione di pagamento anche per i canoni di locazione a scadere sino al rilascio del compendio immobiliare di cui trattasi. 2. Si è costituita sin dalla fase sommaria la ### dei ### s.r.l. con apposita comparsa in cui si è opposta alla convalida dell'intimato sfratto, attesa, secondo la relativa prospettazione, l'insussistenza, alla data del deposito dello stesso scritto difensivo, della dedotta, con l'atto di intimazione introduttivo del giudizio, morosità per l'intervenuto pagamento dei suddetti canoni sebbene successivamente alla data fissata contrattualmente per la loro corresponsione (coincidente con i "primi 5 giorni del mese").

In particolare, la società intimata deduceva di aver corrisposto il "canone per i mesi di maggio e giugno 2025 a mezzo dei bonifici bancari eseguiti rispettivamente in data ### e 16.06.2025" che, "poiché l'odierno comparente conduce in locazione, oltre all'immobile al n. di interno 10 di ### dei ### 10 oggetto del presente procedimento, anche gli immobili agli interni 8 e 5 del medesimo stabile", riportano l'importo di un "unico bonifico che esegue mensilmente con causale "canone locazione mese/anno int. 5, 8, 10" corrispondendo al locatore l'importo complessivo di ### 4.000,00 (di cui ### 1.300,00 per l'interno 5, ### 1.220,00 per l'int. 8 ed ### 1.480,00 per l'int. 10).

Deduceva ancora la società intimata di aver corrisposto anche il "canone del mese di luglio in due tranches" poiché "in data ### è stato versato un acconto di ### 333,00 (come risulta dalla ricevuta del bonifico di ### 1.000,00 eseguito

con causale "anticipo canone locazione luglio 25 int 5,8,10") e in data ### è stato versato l'importo di ### 942,50 sebbene, per mero errore materiale, con la seguente causale: "saldo maggio 2025" che non avrebbe impedito la corretta imputazione "non sussistendo pendenze pregresse" e l'individuazione dell'importo residuo per il canone del mese di luglio 2025 in "euro 124,50, oltre ad euro 80,00 per oneri accessori, per complessivi euro 204,50" che versava con bonifico del 26 settembre 2025. 3. All'udienza fissata per la definizione della fase sommaria, questa è stata definita senza l'adozione dell'invocata ordinanza di rilascio avendo l'ufficio ritenuto necessario un approfondimento di cognizione ed eventualmente anche istruttorio "in ordine alla persistenza della morosità (alla luce della documentazione versata in atti da parte intimata in allegato alla relativa comparsa a sostegno della sua insussistenza e della contrapposta dichiarazione effettuata da parte intimante nella suddetta udienza circa la sua permanenza) nonché in ordine alla gravità dell'inadempimento anche riguardo al profilo dell'esattezza temporale nel rispetto della quale l'adempimento dell'obbligazione avente ad oggetto il pagamento del canone deve avvenire". E' stato, pertanto, disposto il mutamento del rito per la prosecuzione del giudizio nelle forme del processo - ordinario - locatizio, assegnando al riguardo alle parti termini ai sensi dell'art. 426 c.p.c. per il deposito di eventuali memorie e documenti integrativi. 4. Entrambe le parti hanno depositato tali memorie.

In queste, in particolare, la parte divenuta, a seguito del mutamento del rito, ricorrente ha insistito nelle proprie richieste, evidenziando la genericità, in assenza di una precisa imputazione, dei suddetti pagamenti, comunque eseguiti e non specificamente contestati nella loro effettuazione e, in ogni caso, il ritardo nella loro esecuzione.

Deduceva, altresì, una nuova morosità nel pagamento dei canoni successivamente giunti a scadenza nei mesi di ottobre 2025 con la corresponsione, alla data del deposito delle memorie integrative, di un importo di € 39,50 a fronte di quello di € 1.480,00 dovuto mensilmente e integralmente non corrisposto nelle successive mensilità di novembre e dicembre 2025 per un complessivo importo di € 4.400,50.

Deduceva, altresì, l'ente intimante una morosità per conguaglio oneri accessori relativi all'unità immobiliare di vicolo dei ### n. 10, interno 10 per cui è causa di ulteriori € 574,47 in ordine ai quali, tuttavia, nelle conclusioni non formulava alcuna domanda.

Parte resistente, per converso, ha insistito per il rigetto delle suddette domande, richiamando le difese già svolte nella propria comparsa depositata nella fase sommaria in ordine alla morosità per i canoni di cui alle mensilità espressamente richiamate nell'atto di intimazione e quanto a quelle ulteriori dedotte con riguardo ai canoni di ottobre, novembre e dicembre 2025 eccependo ai punti f), g), h) delle proprie memorie integrative, i seguenti pagamenti (che, altresì, documentava): "f) bonifico del 05.11.2025 di euro 2.960,00 con causale "canone int. 10 vicolo del Venti", comprovante l'integrale versamento dei canoni di ottobre e novembre 2025 per l'int. 10; g) bonifico dell'11.12.2025 di euro 1.480,00 con causale "canone int. 10 vicolo del Venti", comprovante l'integrale versamento del canone di dicembre 2025 per l'int. 10; h) estratto del conto corrente intestato alla conduttrice nel periodo maggio-dicembre 2025 con evidenza degli addebiti per i pagamenti sopra riportati." 5. Esperito con esito negativo il procedimento di mediazione obbligatoria "per mancata partecipazione della parte chiamata" convenuta nel presente giudizio, la causa, ritenuta matura per la decisione è stata al riguardo rinviata all'odierna udienza con termine per note meramente illustrative al cui deposito hanno proceduto entrambe le parti ed in cui quella intimante ha dedotto un'ulteriore morosità nel pagamento dei canoni di locazione anche per le mensilità giunte a scadenza successivamente alla data del deposito delle memorie integrative e che, come tali, costituiscono la barriera preclusiva in ordine alla fissazione e delimitazione del thema decidendum del presente giudizio.

In questa (odierna udienza) la causa viene decisa alla luce della seguente motivazione. 6. La domanda di parte ricorrente di risoluzione contrattuale si ritiene debbano trovare accoglimento a differenza di quella di condanna della società convenuta al pagamento di canoni di locazione che sino a quelli giunti a scadenza alla data di deposito delle memorie integrative sono stati documentati come, seppur con ritardo, corrisposti senza pari prova documentale idonea a

smentire quanto prodotto.

Le ragioni della decisione sono le seguenti.

Innanzitutto, quanto alla presunta tardività della domanda di risoluzione per gravità nell'inadempimento dell'obbligazione relativa al pagamento del canone in modo esatto sotto il relativo profilo temporale, a parte come già esposto la deduzione di tale ritardo effettuata dalla ### ricorrente sin dall'atto di intimazione dello sfratto (contenente in sé la domanda di risoluzione contrattuale) introduttivo del giudizio, giova, per completezza della decisione comunque osservare come la giurisprudenza di legittimità abbia avuto modo di statuire come "Nel procedimento per convalida di sfratto, l'opposizione dell'intimato dà luogo alla trasformazione dello stesso in un processo di cognizione, destinato a svolgersi nelle forme di cui all'art. 447-bis c.p.c., con la conseguenza che il "thema decidendum" risulta cristallizzato solo in virtù della combinazione degli atti della fase sommaria e delle memorie integrative di cui all'art. 426 c.p.c., potendo, pertanto, l'originario intimante, in occasione di tale incombente, non solo emendare le sue domande, ma anche modificarle, soprattutto se in dipendenza dalle difese svolte da controparte" (Cassazione Civile, ordinanze 26 maggio 2023 n. 14779 e 28 febbraio 2023, n. 5955).

Precisato quanto appena esposto sull'ammissibilità e procedibilità della domanda di risoluzione contrattuale anche sotto il profilo del mancato esatto adempimento temporale dell'obbligazione avente ad oggetto il pagamento del canone, quanto al merito della stessa questo giudicante non ignora l'orientamento - che peraltro condivide - della giurisprudenza di legittimità per cui "in tema di risoluzione del contratto per inadempimento nel pagamento dei canoni, per aversi grave inadempimento tale da legittimare la risoluzione del contratto la valutazione non può essere settoriale e fatta per compartimenti stagni, ma va attuata avendo presente non solo la scadenza dei canoni, non solo il loro importo, ma anche il comportamento della parte inadempiente, operandosi un equilibrato bilanciamento tra il legittimo diritto del locatore alla puntuale prestazione del conduttore e il legittimo diritto del conduttore a non vedersi risolto il contratto, in mancanza di una sua colpa generatrice di grave

inadempimento" (così Cassazione Civile, 13 dicembre 2011, 26709).

Sennonché il pagamento con ritardo e solo a seguito della notifica dell'atto di intimazione da parte della convenuta dell'importo dovuto in ordine ai canoni di locazione delle mensilità di maggio, giugno e luglio 2025 e ancora seguito (a prescindere dalle morosità ulteriormente dedotti dalla parte ricorrente con le note meramente illustrative, in quanto intervenute, seppur autorizzate, successivamente alla cristallizzazione del thema decidendum, non suscettibili di integrare lo stesso tema) da quello relativo alla corresponsione del canone di ottobre 2025, novembre della stessa annualità e ancora dicembre dello stesso anno, ne comportano, per l'ufficio una connotazione in termini di gravità tale da determinare la risoluzione in base alla disciplina codicistica di cui agli artt. 1453 c.c. e ss., trattandosi di locazione ad uso diverso da quello abitativo, del rapporto contrattuale su cui la medesima è venuta ad incidere. Del resto, quasi pleonastico appare osservare che l'obbligazione inerente il pagamento dei canoni ha carattere primario ex art. 1587 c.c. nell'ambito dei contratti di locazione, sicché il suo mancato rispetto, anche sotto il profilo temporale, non può, appunto, che incidere sul sinallagma in termini tali da giustificare, ex art. 1455 c.c., l'interesse del locatore alla risoluzione contrattuale.

6.1. Sono, dunque, queste le ragioni per cui deve essere dichiarata risolta per grave inadempimento della conduttrice ### dei ### s.r.l. la pattuizione contrattuale locatizia di cui trattasi.

6.2. Di conseguenza deve essere ordinato alla stessa conduttrice il rilascio dell'unità immobiliare oggetto della pattuizione contrattuale per cui è causa; rilascio in ordine alla cui esecuzione si ritiene debba fissarsi la data del 30 luglio 2026, valutate, ex art. 56, comma primo, della legge 27 luglio 1978, n. 392, l'attività svolta dalla società conduttrice dell'immobile locato e, dunque, il relativo uso, oltre che le condizioni della locatrice e, in ogni caso, le ragioni per cui viene disposto il rilascio.

7. Le spese legali seguono la soccombenza e si ritiene debbano essere liquidate (tenuto conto anche di quelle sostenute per il procedimento di mediazione obbligatoria) nella misura di € 2.838,00, di cui € 272,00 per esborsi, oltre rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% e I.V.A. e C.P.A. come per legge.

8. La società convenuta ### dei ###

s.r.l., non avendo partecipato al procedimento di mediazione obbligatoria sin dal primo incontro senza giustificato motivo, deve essere altresì condannata, ai sensi dell'art. 12 bis, secondo comma, del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio mentre non si ritiene sussistano i presupposti per l'ulteriore condanna di cui al terzo comma dello stesso articolo.

PER QUESTI MOTIVI

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, per le ragioni di cui in

m o t i v a z i o n e , o g n i a l t r a e c c e z i o n e e d a z i o n e r

grave inadempimento di parte conduttrice, il contratto di locazione ad uso

diverso da quello abitativo intercorso tra la locatrice ### della ### dei ### di

e la conduttrice ### dei ### s.r.l. avente ad oggetto l'immobile sito in

"### dei ### n. 10, interno 10, contraddistinto al catasto fabbricati del Comune

di ### (###), al foglio 491, particella 226, sub 11, ZC 2, cat. A/2, cl.4,

c o n s i s t e n z a v a n i 2 , 5 , r e n d i t a c a t a s t a l e # # # 8

convenuta al rilascio dell'immobile locato, fissando per l'esecuzione la data

d e l 3 0 l u g l i o 2 0 2 6 ; % a c o n d a n n a p a r t e c o n v e n u t

nella misura di € 2.838,00, di cui € 272,00 per esborsi, oltre rimborso

forfettario per spese generali nella misura del 15% e I.V.A. e C.P.A. come per

l e g g e ; % a c o n d a n n a l a s t e s s a c o n v e n u t a , a i s e n

del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 al versamento all'entrata del bilancio dello

Stato di una somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato

dovuto per il giudizio.

Così deciso in ### il giorno 15 luglio 2026. IL GIUDICE dott. ###

██
██