



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**NEL NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI ROMA**  
**SEZIONE SESTA CIVILE**

In persona della Dott.ssa Manuela Scoppetta, in funzione di giudice monocratico, nella causa iscritta al n.R.G. 54465 dell'anno 2017 e vertente

**TRA**

██████████ parte elettivamente domiciliata in Roma, Piazza ██████████, presso lo studio dell'Avv. ██████████ che la rappresenta e difende come da procura in atti

**ATTORE**

**E**

██████████ S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, parte elettivamente domiciliata in Roma, via ██████████, presso lo studio dell'avv. ██████████ che la rappresenta e difende come da procura in atti

**CONVENUTO**

**OGGETTO: intimazione di sfratto per morosità**

All'udienza del 17.05.2018, a seguito della discussione orale della causa, pronuncia ex art. 429 c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

dando lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**



Con atto di citazione notificato in data 26.6.2016, la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ha intimato lo sfratto per morosità alla società [REDACTED], conduttrice dell'unità immobiliare - locale commerciale in Roma, V.le [REDACTED] - giusto contratto del giorno 1.12.2016 registrato in Roma il 28.12.2017. A sostegno della domanda la sig.ra Picone ha dedotto che la conduttrice era incorsa in diverse morosità, non avendo corrisposto i canoni per il periodo da gennaio a giugno 2017, maturando un debito complessivo pari ad € 12.600,00 alla data dell'intimazione.

La società [REDACTED] Srl, costituitasi in giudizio con comparsa del 1°.8.2017, si è opposta alla convalida, sostenendo una difformità catastale della cosa locata rispetto alla sua destinazione contrattuale (C2 anziché C1), con conseguente impossibilità per la conduttrice di ottenere assenso alla SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività - occorrente per l'inizio della propria attività commerciale.

Alla luce delle predette allegazioni, chiedeva la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento

(pur opponendosi al rilascio) ed in via riconvenzionale il risarcimento del danno subito.

All'udienza del 3.8.2017, il Giudice, considerato che nessuna contestazione era stata mossa circa l'esistenza della morosità dedotta nell'intimazione a fronte della perdurante detenzione della cosa locata da parte della conduttrice, ed escludendo che le ragioni d'opposizione fossero assistite da prova scritta o da gravi motivi ostativi, ordinava ai sensi dell'art. 665c.p.c. il rilascio della cosa locata, disponendo il mutamento del rito con termini per l'integrazione delle difese ai sensi dell'art. 426 c.p.c., fissando

u d i e n z a d i d i s c u s s i o n e e x a r t . 4 2 0 c . p . c . a l l ' 8.11.2017.



Fallito il tentativo obbligatorio di mediazione, la causa, esaurientemente istruita senza l'ulteriore ammissione dei mezzi istruttori, è stata discussa e decisa all'odierna udienza.

L'opposizione di parte convenuta e di conseguenza la domanda riconvenzionale proposta, non possono trovare accoglimento in questa sede, in quanto del tutto sfornita di supporti logici e probatori in relazione alle asserzioni sostenute.

La asserita difformità catastale affermata da [REDACTED] [REDACTED] in comparsa è documentalmente smentita dai dati riportati nella descrizione dell'immobile nel rogito a cura del notaio [REDACTED] di Roma del 21.6.1999 (art.1), a mezzo del quale la sig.ra [REDACTED] ha acquistato il negozio per cui è causa e dalla inerente nota di trascrizione.

La destinazione commerciale C1 del medesimo compendio risulta altresì dalla visura storica dell'immobile.

Sfugge dunque totalmente da quale circostanza controparte possa evincere una situazione di segno diverso.

A parte le cennate risultanze documentali, v'è da aggiungere, che la Emme Fresco non risulta aver provveduto alla chiusura della procedura in essere presso il II Municipio di Roma a seguito della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ( C.I.L.A.) per i lavori di ristrutturazione del locale da essa realizzati (tuttora in corso d'opera), né a depositare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per poter avviare l'attività aziendale dichiarata nel contratto di locazione *inter partes*.

All'odierno stato dunque, l'affermazione che il conduttore si trovi nell'impossibilità di utilizzare l'immobile per l'uso pattuito riposa su mere illazioni, non essendo mai intervenuto alcun diniego o intervento



comunque preclusivo da parte dell'Amministrazione competente alle opere edili realizzate dalla conduttrice (ed incorso d'opera) o all'attività commerciale.

*“Salvo patto contrario, non è onere del locatore ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato; pertanto, nel caso in cui il conduttore non ottenga la suddetta autorizzazione, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al locatore, quand'anche il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche del bene locato. Inoltre, la destinazione particolare del bene locato, tale da richiedere che l'immobile stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia del pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione nel contratto, che la locazione sia stata stipulata per un certo uso (Cass. 8.06.2017 n. 13395).*

Alla luce delle ragioni illustrate La domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della parte conduttrice è fondata e merita accoglimento.

Parte attrice infatti, attraverso la produzione del contratto di locazione regolarmente registrato, dal quale risulta l'obbligazione del convenuto di corrispondere il canone nei termini espressi nell'atto introduttivo del giudizio, ha dato prova del fatto costitutivo della pretesa azionata.

Il pagamento delle morosità intimate dopo l'introduzione del contraddittorio, qualora avvenga, non costituisce sanatoria, oltre che della morosità intimata, anche della vicenda giuridica



relativa alla pretesa di inadempimento, operando in questo caso il principio generale previsto dal terzo comma dell'art. 1453 c.c., il quale esclude che il debitore possa adempiere la propria obbligazione successivamente all'introduzione della domanda di risoluzione contrattuale. La purgazione della mora infatti, successiva alla domanda di risoluzione contenuta nell'intimazione di sfratto non è ostativa, ai sensi del citato articolo 1453 c.c., all'accertamento della gravità del pregresso inadempimento di parte intimata nell'ambito del giudizio ordinario che a tal fine prosegue dopo il pagamento dei pagamenti dei canoni scaduti (Cass. 7/3/2001 n. 3341).

Di conseguenza il pagamento in corso di causa, ove avvenga, dei canoni di locazione e degli altri importi scaduti, non esclude la valutazione della gravità dell'inadempimento del conduttore dedotta con l'intimazione di sfratto, in modo particolare ove l'inadempimento in esame sia stato preceduto da altri prolungati, reiterati e ravvicinati ritardi nel pagamento del canone medesimo. (Cass. Civ., III Sez. n. 8550/1999). La valutazione dell'importanza dell'inadempimento nel contratto di locazione, la cui natura giuridica lo pone nell'ambito dei contratti sinallagmatici, va affermata anche in relazione all'esecuzione del contratto secondo buona fede, ai sensi dell'art. 1375 c.c., che impone di evitare il pregiudizio dell'interesse della controparte alla corretta esecuzione dell'accordo ed al conseguimento della relativa prestazione (Cass. Civ. Sez. III, n. 19879/2011).

Pertanto la gravità dell'inadempimento di una delle parti contraenti non va commisurata solamente all'entità del danno, danno, che potrebbe anche non sussistere, ma alla rilevanza della



della violazione del contratto con riferimento alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura ed alla finalità del rapporto, nonché al concreto interesse dell'altra parte all'esatta e all'esatta e tempestiva prestazione.

Le omissioni poste in essere dal conduttore hanno penalizzato il locatore sotto l'aspetto economico del dedotto inadempimento ed hanno evidenziato come il comportamento posto in essere dal medesimo, in relazione all'interesse concreto del locatore al puntuale pagamento dei canoni, abbia inciso in modo decisivo sull'economia complessiva del rapporto, tanto da determinare uno squilibrio nel sinallagma funzionale (Cass. Civ. Sez. III, n. 15363/2010).

L'inadempimento del conduttore configura infatti una rilevante alterazione del sinallagma contrattuale, tale da determinare la risoluzione del contratto ex art. 1455 c.c., in conformità al consolidato orientamento della giurisprudenza secondo cui "in tema di risoluzione per inadempimento, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c., della non scarsa importanza dell'inadempimento deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in materia di locazioni, quella del pagamento del canone" (Cass. 1/10/2004 n. 19652).

Il pagamento del canone costituisce infatti la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, al quale non è consentito astenersi dal pagamento del corrispettivo e neppure neppure ritardarne la corresponsione e ciò perché la sospensione o sospensione totale o parziale dell'adempimento di detta obbligazione, così come il ritardo dello stesso, legittima



l'applicazione dell'art. 1460 c.c. solamente quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte che che come noto, si sostanzia nel consentire il pieno godimento del godimento del bene immobile oggetto del contratto di locazione. locazione. Nel caso di specie non vi è contestazione in merito alla circostanza che la parte conduttrice abbia continuato a godere dell'immobile mantenendolo nella propria piena disponibilità, tanto da indurre parte attrice a domandarne il rilascio in corso di causa. La sussistenza del grave inadempimento in capo al conduttore è questione assorbente di assorbente di ogni altra eccezione sollevata nel corso del giudizio.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, dichiara risolto per inadempimento del conduttore il contratto di locazione tra le parti, avente ad oggetto l'immobile ad uso commerciale sito in Roma, V.le [REDACTED], il quale è stato riconsegnato alla proprietaria come da verbale di riconsegna versato in atti;

condanna parte convenuta al pagamento in favore di parte attrice, dei canoni intimati scaduti e non pagati, ammontanti ad ad euro 12.600,00 alla data dell'intimazione nel mese di giugno 2017, oltre a quelli a scadere maturati sino alla materiale riconsegna dell'immobile, oltre interessi convenzionalmente pattuiti e rivalutazione monetaria dalle singole scadenze al saldo; condanna infine parte convenuta al pagamento in favore di parte attrice delle spese di giudizio, liquidate in complessivi Euro 2.000,00 di cui Euro 500,00 per esborsi, ed Euro 1.500,00 per compensi, oltre oneri di legge.



Così deciso in Roma, 17.05.2018

IL GIUDICE

Dott.ssa Manuela Scoppetta

