



Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano
Tribunale Ordinario di Roma
Sezione 6[^] Civile

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, nell'udienza del 21/01/2019, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni della parte presente, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo nella causa iscritta al n. 32390 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2018

tra

██████████ S.R.L. (P.IVA ██████████), in persona ex lege rappresentata e difeso – giusta procura in atti – dall'avv. ██████████, presso il cui studio è elettivamente domiciliato in PIAZZA ██████████ ROMA
attore

e

██████████ Srl (P. Iva ██████████) in persona del legale rappresentante pro tempore, sig. ██████████ con sede in Roma Via ██████████ rappresentata e difesa dall'avv. ██████████ con studio in Roma Via ██████████ presso il cui studio elettivamente domicilia convenuto
Conclusioni: come in atti

Fatto e diritto

Con atto ritualmente notificato in data 17.1.2018 ██████████ S.r.l. chiedeva al Tribunale adito la convalida dello sfratto per morosità relativamente all'immobile in Roma, Via ██████████ ██████████ piano strada, con sottonegozio, locato alla ██████████ Con contratto del 3.6.2013 al canone mensile di euro 11.000,00 (oltre iva di legge) da pagarsi in rate trimestrali anticipate, evidenziando come la conduttrice fosse morosa della somma



di euro 24.400,00 per il mancato pagamento delle mensilità di dicembre 2017 e gennaio 2018 in relazione alle quali era stato consegnato un assegno bancario risultato insoluto.

Concludeva parte attrice per al convalida dello sfratto e la emissione del decreto ingiuntivo ex art.664 c.p.c e in via subordinata chiedeva dichiararsi risolto il contratto ex art.1456 c.c in forza della clausola risolutiva espressa (art. 7 contratto)

La ██████████ S.r.l., costituitasi, si opponeva alla convalida non contestando la morosità, asserendo di aver provveduto al pagamento dei debiti di cui all'intimazione di sfratto successivamente all'avvenuta notifica della stessa, dichiarando di volersi impegnare a *“ad onorare, entro un breve termine, tutte le somme comunque maturate nelle more del giudizio in forza del contratto su richiamato oltre a riconoscere un contributo per le spese legali, il tutto al fine di evitare la risoluzione del rapporto”*.

All'udienza del 15.05.2018 cui la causa veniva rinviata su richiesta delle parti, l'intimante dava atto di aver ricevuto i pagamenti dei canoni scaduti e di dover verificare il pagamento della mensilità di maggio (mese al tempo corrente) segnalando altresì che nelle more del giudizio era emersa una, prima non conosciuta, morosità della parte resistente per oneri condominiali pari ad € 22.209,35. Alla medesima udienza la parte conduttrice confermava di essere in regola con i pagamenti dei canoni e di essere disponibile a definire anche la morosità, afferente gli oneri condominiali. Disposto il mutamento del rito veniva presentata istanza di mediazione e nelle more la conduttrice onorava tutti i canoni di locazione,.

Parte attrice insisteva nella domanda evidenziando come parte convenuta fosse ancora inadempiente, avendo omesso di pagare oneri condominiali per € 19.405,00 (all.6) e per non aver corrisposto gli interessi legali relativi alla morosità oggetto di iniziale intimazione.

Insisteva pertanto sul fatto che la convenuta si era più volte resa inadempiente in ordine ad obbligazioni primarie del conduttore insisteva sulla risoluzione del contratto.



La causa veniva decisa all'udienza del 21.1.2019 con lettura del dispositivo e motivazione riservata.

La domanda dell'attrice va respinta.

E' indubbio che parte convenuta abbia tardato nel pagamento dei canoni di locazione relativo alle mensilità di dicembre 2017 e gennaio 2018, onorate solo dopo la notifica dell'atto introduttivo. Il celere adempimento sia pure dopo la notifica dell'intimazione, fa ritenere - anche in difetto di diversi elementi prodotti - che la morosità sia stata occasionale, non reiterata e, immediatamente sanata e perciò non grave.

Né un giudizio di gravità può farsi discendere dal mancato pagamento degli oneri condominiali (euro 22.209,35) per i quali la morosità è stata dedotta solo nel presente giudizio e il conduttore non poteva ritenersi in mora non essendo mai pervenuta al predetto richiesta di pagamento ex art.9 della legge n.392/78 (o almeno non risulta in atti).

Una volta che la morosità - quanto agli oneri - è emersa in corso di causa il conduttore ha mostrato la propria diligenza nel rispettare la rateizzazione ottenuta con il condominio con pagamenti bisettimanali per € 2.200,00 ciascuno (cfr. estratti conto condominiali del 20.9.2018 e del 15.1.2019).

Né risulta che l'inadempimento per i canoni si sia ulteriormente manifestato in corso di giudizio ed anzi la società ha onorato anche le successive scadenze, tanto da indurre la parte procedente a riconoscergli un termine per la verifica dei pagamenti poi accertati.

Orbene, la valutazione dell'inadempimento nei contratti a prestazioni corrispettive va adeguata anche a un criterio di proporzione fondato sulla buona fede contrattuale (Cass. n. 14034/2005) con la conseguenza che il ritardo nel pagamento di soli due canoni assume un connotato di minore gravità se valutato alla luce della condotta tenuta dal conduttore nei 4 anni precedenti di durata del rapporto nei quali la convenuta non risulta essere mai stata destinataria di altre procedure e/o semplici diffide ad adempiere da parte della proprietà.



I pagamenti sono tutti stati perfezionati dalla ██████████ Srl a stretto giro e anche il rispetto degli accordi di pagamento conclusi con il condominio (All. n. 1 pagamento oneri - All. 2 pagamento canoni 12/18 – 1/19) comprova la correttezza contrattuale e la affidabilità e solidità economica della convenuta.

Quanto al richiamo alla clausola risolutiva espressa che recita (art.7):*“La puntualità nel pagamento del canone con gli oneri accessori è clausola di essenziale importanza del contratto. [...] In caso di non puntuale pagamento anche di una sola rata, trascorso il giorno 5 del mese, o 30 gg. dalla richiesta degli oneri accessori di cui al successivo art. 19, è dovuta, per il solo ritardo, una penale risarcitoria pari al 7% delle somme non corrisposte, oltre agli interessi di cui al d.lg. n. 231 del 9/10/2002, decorrenti dalla scadenza della rata. In ogni caso, ove il ritardo del pagamento del canone con gli oneri accessori si prolungasse di altri 20 gg. oltre i termini di tolleranza di cui sopra, il contratto si risolverà, per colpa del conduttore”* si osserva quanto segue.

La proprietà non aveva prima del giudizio formulato istanza di avvalersi della citata clausola, mantenendo nel corso del rapporto, e reiterandolo nel corso del giudizio, un atteggiamento tollerante con la società (All. n. 3 pagamenti 2 anni precedenti).

Anche la giurisprudenza - Corte di Cassazione 14508 del 6.6.18 – ha evidenziato come *“la tolleranza del locatore nel ricevere il canone oltre il termine stabilito rende inoperante la clausola risolutiva espressa prevista in un contratto di locazione, la quale riprende la sua efficacia se il creditore, che non intende rinunciare ad avvalersene, provveda, con una nuova manifestazione di volontà, a richiamare il debitore all’esatto adempimento delle sue obbligazioni”*.

Nel caso che ci occupa, anche nel giudizio la locatrice ha riconosciuto un termine e dunque tollerato il tardivo pagamento degli stessi condividendo anche all’uopo un differimento di udienza e, almeno con riferimento agli oneri condominiali, mai mettendo in mora la conduttrice o



richiedendo il pagamento del dovuto (neanche con l'azionata procedura di sfratto).

Per quanto sopra la domanda va respinta.

Le spese di lite vanno poste a carico della convenuta che, in ogni caso, ha provveduto al pagamento solo dopo la notifica dell'intimazione, dando causa al presente giudizio.

Per Questi Motivi

Il Tribunale di Roma, sez.VI civile, in persona del giudice, dott.ssa Roberta Nardone definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da ██████████ S.R.L. nei confronti di ██████████ S.R.L., così decide:

rigetta la domanda;

condanna la parte convenuta alla refusione delle spese di lite in favore dell'attrice e che liquida in euro 190,00 per esborsi ed euro 2700,00 per compensi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario (15%).

Fissa in gg.30 il termine per il deposito della motivazione.

Roma, 21/01/2019

Il giudice

Dott.ssa Roberta Nardone

