Sentenza n. 17729/2020 pubbl. il 24/11/2020
Sentenza n. 17729/2020 pubbl. il 24/11/2020

n. 68806 anno 2019

REPUBBLICA ITALIANA - IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Ordinario di Roma

SESTA SEZIONE CIVILE

in persona del Giudice dott.Massimo Corrias, ha pronunziato ai sensi dell'art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.r.g. 68806/2019

tra

[redacted]

rappresentati e difesi dall'avv. [redacted], elettivamente domiciliati in Roma in Via Crescenzio 76

attori

contro

[redacted]

in persona del titolare SHAO GOULONG (CF: SHAGNG86R01Z210N), rappresentata e difesa [redacted]

convenuta

All'udienza del 24/11/2020, effettuata dalle parti la discussione in forma scritta ai sensi dell'art.83 DL 18/2020 convertito in legge 27/2020 e dell'art.221 del DL 34/2020 convertito in legge 77/2020, questo giudice ha pronunciato la seguente sentenza ex art.429 c.p.c. depositando telematicamente il dispositivo e l'esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, appresso trascritti.

Fatto e diritto.

Il 14.10.2019 [redacted] quali locatori dell'immobile commerciale sito in Roma in Via dei Conciatori 19, piano terra, censito al catasto al

Firmato Da: CORRIAS MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d060624297cf3bdce79ecc6e75a15e1

Sentenza n. 17729/2020 pubbl. il 24/11/2020
Sentenza n. 17729/2020 pubbl. il 24/11/2020

foglio 817, particella 38, sub 1, adibito a bar e rivendita di tabacchi, hanno notificato al [redacted], titolare della omonima ditta individuale, un'intimazione di sfratto per morosità con contes1tuale citazione per convalida, assumendo: che il conduttore, a fronte di un canone mensile di locazione di €.2.200,00, aveva totalmente omesso il pagamento dei canoni dei mesi di aprile, maggio, giugno e ottobre 2020, aveva corrisposto nella ridotta misura di €.1.500,00 i canoni di agosto e settembre 2020 e aveva omesso il pagamento di oneri condominiali per €.1.373,84; che pur avendo loro incamerato la caparra confirmatoria di €.6.600,00 rilasciata dal conduttore, al momento della stipula del contratto, a garanzia del pagamento dei canoni, lo stesso risultava ancora in mora nel pagamento di €.4.973,84, di cui €.3.600,00 per canoni ed €.1.373,84 per oneri accessori.

[redacted] si è costituito in giudizio e si è opposto alla convalida e al rilascio eccependo di aver saldato la morosità, avendo corrisposto €.1.500,00 con disposizione periodica di addebito con valuta 11.10.2019 ed €.3.473,84 con bonifico bancario con valuta 28.11.2019.

All'udienza di convalida del 29.11.2019 la difesa dei locatori, preso atto dell'opposizione avversaria, ha chiesto disporsi il rilascio dell'immobile con ordinanza con riserva delle eccezioni della controparte.

Respinta la richiesta di rilascio, per cessazione della morosità, e disposta, con ordinanza 29.11.2019, la prosecuzione del giudizio secondo il rito delle cause in materia di locazioni, i locatori, con memoria integrativa 17.1.2020, sottolineando che il conduttore aveva sanato la morosità successivamente alla notifica dell'intimazione di sfratto, che non aveva reintegrato la caparra confirmatoria e che il contratto prevedeva espressamente la risoluzione in caso di ritardo nel pagamento anche di una sola mensilità di canone, hanno chiesto dichiararsi la risoluzione della locazione, disporsi il rilascio dell'immobile locato e il rigetto delle istanze avversarie, con vittoria di spese.

Nessuna memoria integrativa è stata depositata dal conduttore.

Successivamente, all'udienza del 10.7.2020, dopo un rinvio per trattative, la difesa dei locatori ha lamentato che il conduttore dal marzo 2020 si era reso nuovamente moroso per €.12.000,00, avendo omesso il pagamento dei canoni (€.11.000,00) e degli oneri accessori (€.1.000,00), nonostante avesse riaperto l'attività commerciale il

Firmato Da: CORRIAS MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d060624297cf3bdce79ecc6e75a15e1

Sentenza n. 17729/2020 pubbl. il 24/11/2020
Sentenza n. 17729/2020 pubbl. il 24/11/2020

18.5.2020, dopo la forzata chiusura imposta dalla nota pandemia di Covid 19; alla stessa udienza la difesa del conduttore, lamentando difficoltà economiche a seguito della citata pandemia, ha formalizzato una proposta per una conciliazione della lite (riduzione del 60% dei canoni di marzo e aprile 2020 con pagamenti rateali da settembre a dicembre; pagamento integrale per 9 giorni del mese di maggio 2020; riduzione del canone mensile da €.2.200,00 ad €.1.500,00 per i mesi da giugno a dicembre 2020 con pagamenti entro il 5 di ogni mese; sostituzione della caparra con polizza a prima richiesta); la difesa dei locatori ha dichiarato di non accettare la proposta ed ha chiesto rinvio per la discussione finale.

All'udienza del 27.10.2020 le parti, avendo ripreso le trattative, hanno chiesto un rinvio a breve dell'udienza di discussione da tenersi in forma scritta con termine per note fino a cinque giorni prima; la causa è stata quindi rinviata all'udienza del 24.11.2020 da tenersi in forma scritta con note fino a cinque giorni prima.

Nel suddetto termine sono state presentate note dalla sola difesa dei locatori che, dichiarato il fallimento di ogni tentativo di conciliazione e confermando la cessazione dei pagamenti dal marzo 2020, ha insistito per la declaratoria di risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore con sua condanna alla restituzione dell'immobile locato e alla rifusione delle spese del giudizio.

Tanto premesso, la domanda di risoluzione azionata dai locatori è risultata fondata e dovrà essere accolta, dovendosi considerare:

- che il contratto di locazione, stipulato dalle parti il 18.5.2017, all'art.3, prevede la sua risoluzione anche in caso di *"mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone e/o di altri oneri"*;
- che al momento dell'intimazione di sfratto il conduttore risultava in mora nel pagamento di una somma superiore ad una mensilità e mezza di canone (€.3.600,00 a fronte di un canone mensile di €.2.200,00) e di €.1.373,84 di oneri accessori;
- che il pagamento effettuato successivamente all'intimazione di sfratto, trattandosi di locazione non abitativa, non ha fatto venire meno le conseguenze del mancato tempestivo pagamento che, per effetto della clausola risolutiva espressa azionata dai

Firmato Da: CORRIAS MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d060624297cf3bdce79ecc6e75a15e1

Sentenza n. 17729/2020 pubbl. il 24/11/2020
Sentenza n. 17729/2020 pubbl. il 24/11/2020

locatori ai sensi dell'art.3 del contratto, imporrà la risoluzione della locazione;

- che il conduttore, in ogni caso, si è reso ulteriormente inadempiente nelle more del giudizio, avendo cessato ogni pagamento dal marzo 2020, posto che, se è da ritenersi giustificata, ai sensi dell'art.91 DL.18/2020 convertito nella legge 27/2020, la sospensione del pagamento dei canoni relativi al periodo di forzata chiusura dei bar (dal marzo al 18.5.2020) altrettanto non può dirsi per i mancati pagamenti successivi alla riapertura dell'esercizio commerciale, protrattisi fino ad oggi, non avendo il conduttore corrisposto alcuna somma, nonostante all'udienza del 10.7.2020 avesse dichiarato di poter pagare un canone mensile ridotto di €.1.500,00;
- che anche tale condotta è da considerarsi di gravità tale da imporre l'accoglimento dell'avversaria richiesta di risoluzione.

La totale soccombenza imporrà altresì la condanna del conduttore [redacted] alla rifusione delle spese di lite nei confronti degli attori.

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione respinta, così provvede:

- dichiara la risoluzione del contratto di locazione stipulato il 18.5.2017 da Pandolfi Sergio, Pandolfi Patrizia, Nucci Alessandra e Nucci Francesca, quali locatori, con [redacted], quale parte conduttrice, per grave inadempimento di detto conduttore;
- per l'effetto condanna [redacted] a rilasciare ai locatori l'immobile locato, sito in Roma in Via dei Conciatori 19, piano terra, censito al catasto al foglio 817, particella 38, sub 1, adibito a bar e rivendita di tabacchi;
- fissa per l'esecuzione del rilascio la data del 28.2.2021;
- condanna [redacted] a rifondere ai locatori le spese processuali che si liquidano in €.93,63 per esborsi documentati e in €.2.800,00 per compensi di avvocato ai sensi del DM.Giustizia 37/2018 relativi alle fasi di studio, introduttiva e decisoria, più spese generali, CPA ed Iva.

Roma, lì 24/11/2020 .

Il Giudice unico

Firmato Da: CORRIAS MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d060624297cf3bdce79ecc6e75a15e1

Sentenza n. 17729/2020 pubbl. il 24/11/2020
Sentenza n. 17729/2020 pubbl. il 24/11/2020
dott.MASSIMO CORRIAS

2DETRON

Firmato Da: CORRIAS MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d060624297cf3bdce79ecc6e75a15e1