

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SECONDA CIVILE

In composizione monocratica, in persona del giudice dott.ssa Silvia Ingrassia, viste le note *ex art. 127 ter* c.p.c. depositate dai procuratori delle parti entro il termine perentorio del 30.9.2025, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429 c.p.c

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 4473 del Registro Generale degli Affari Contenziosi dell'anno 2025 pendente

tra

CONDOMINIO DI VIA **N.**, in persona dell'amministratore *pro tempore* ed elettivamente domiciliato in Via n. , presso lo studio dell'Avv. , giusta procura in atti;

- ricorrente

e

Controparte_1 nata a il , C.F. *CodiceFiscale_1* , elettivamente domiciliata in via della n. , presso lo studio dell'Avv. giusta procura in atti;

- resistente

Motivi della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato il 7.1.2025, il Condominio di via , Palermo, premessa l'intervenuta stipula con *Controparte_1* di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo avente ad oggetto un'unità immobiliare di proprietà del Condominio, sita al piano seminterrato e adibita a cantina (identificata ai nn. Fg. 117, part. 35, sub. 21), dietro pagamento di un canone annuale di euro 900,00 da corrispondere in dodici rate mensili da euro 75,00 ciascuna, lamentando il mancato pagamento del complessivo importo di euro 1.275,00 a titolo di canoni dovuti dal mese di agosto 2023 al mese di dicembre 2024, nonché il mancato pagamento della quota di registrazione del contratto di locazione, pari ad euro 41,50, ha intimato sfratto per morosità nei confronti della società conduttrice, chiedendo emettersi ingiunzione di pagamento per le somme dovute.

La conduttrice si è opposta all'intimato sfratto, eccependo, in via preliminare il difetto di legittimazione ad agire dell'amministratore in assenza di delibera assembleare e contestando, nel merito,

l'esistenza dei presupposti per l'accoglimento delle richieste di controparte, deducendo che, da un lato, i canoni dovuti fino al mese di aprile 2024 erano stati regolarmente pagati prima della notifica dell'intimazione di pagamento e, dall'altro, sebbene a partire dal mese di maggio 2024 la conduttrice si fosse determinata a interrompere il pagamento dei canoni (e degli oneri condominiali) in ragione della gestione "poco chiara" amministrativa e contabile del Condominio, comprovata dalla mancata presentazione all'assemblea dei rendiconti di gestione, dopo l'intimazione aveva sanato integralmente il debito residuo, sicché era cessata la materia del contendere.

Concesso a parte ricorrente il chiesto termine per esame della comparsa di controparte, con ordinanza del 7.4.2025, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 7.4.2025, respinta l'eccezione preliminare sollevata da parte intimata in ordine al difetto di legittimazione ad agire dell'amministratore di Condominio – in ragione di quanto previsto dall'art. 1130, n. 2. c.c., secondo cui rientra tra i doveri dell'amministratore la disciplina dell'uso dei locali comuni e, in ossequio al successivo n. 4, il compimento degli atti conservativi relativi alle parti comuni, con la conseguenza per cui deve ritenersi che egli abbia, *ex art.* 1131 c.c., la legittimazione ad agire per il rilascio dell'immobile detenuto dalla parte intimata – stante l'intervenuta sanatoria della morosità oggetto di intimazione, veniva respinta la richiesta di emissione dell'ordinanza di rilascio *ex art.* 665 c.p.c., fatta salva la valutazione della gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione contrattuale nel successivo giudizio di merito.

Mutato, dunque, il rito *ex artt.* 665, 447 *bis* e 426 c.p.c. ed esperito con esito negativo il tentativo di mediazione, per quel che qui rileva, nella propria memoria integrativa, parte resistente, deduceva che l'inesistenza di morosità per il periodo antecedente al mese di ottobre 2023 era comprovata dall'avvenuta compensazione, deliberata dall'assemblea dei condomini del 21.6.2023, del debito da lei maturato nei confronti del Condominio per i canoni dovuti dal mese di marzo 2023 fino al mese di ottobre 2023 con un credito che il marito della conduttrice vantava nei confronti dello stesso Condominio, a ciò aggiungendo che la conduttrice, a far data dal 28.4.2024, aveva, poi, provveduto al pagamento di tutti i canoni di locazione maturati da novembre 2023 a marzo 2025. Ribadiva, anche in tale sede, che i ritardi nei pagamenti erano connessi alla condotta dell'amministratore, che non rendeva il conto della propria gestione.

All'udienza del 15.9.2025, il Condominio, non contestando i pagamenti dichiarati dalla conduttrice, chiedeva dichiararsi cessata la materia del contendere rispetto alla domanda di pagamento dei canoni, stante l'integrale sanatoria della mora dopo la notifica dello sfratto, e manifestava la volontà di rinunciare alla domanda di risoluzione contrattuale ove, in un'ottica conciliativa, la resistente avesse versato le spese di lite in favore del Condominio.

Dal proprio canto, parte resistente, chiedeva dichiararsi cessata la materia del contendere stante l'assenza di morosità, con condanna della controparte al pagamento delle spese di lite.

Disposto un rinvio al fine di verificare la possibilità di definire bonariamente la lite e concesso alle parti termine per il deposito di note in sostituzione dell'udienza fino al 30.9.2025, per quel che qui rileva, parte ricorrente insisteva nelle richieste già svolte in udienza, stante il mancato raggiungimento di un accordo stragiudiziale, e parte resistente, ribadendo che già prima della intimazione di sfratto la gran parte dei canoni che erano stati oggetto di intimazione erano stati corrisposti e/o compensati, insisteva per la dichiarazione di cessazione della materia del contendere, con accertamento dell'insussistenza del diritto del Condominio al pagamento in suo favore delle spese di lite, stante la violazione del divieto dell'abuso del diritto.

Venendo al merito della lite, va innanzitutto ricordato che, a seguito dell'opposizione di parte intimata, disposto il mutamento del procedimento speciale nel giudizio a cognizione piena, le domande proposte dal locatore, volte a ottenere la convalida dell'intimato sfratto per morosità e l'ingiunzione di pagamento dei canoni scaduti e a scadere fino al rilascio dell'immobile, si convertono in domande di risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore e di condanna alla restituzione dell'immobile, nonché al pagamento delle somme dovute fino al rilascio.

Nel caso di specie, è innanzitutto pacifico tra le parti che, allo stato, la conduttrice ha versato integralmente i canoni dovuti, sicché, essendo stata sanata la morosità, è cessata materia la materia del contendere rispetto alla domanda di pagamento dei canoni.

La materia del contendere non è, invece, cessata rispetto alla domanda di risoluzione del contratto per grave inadempimento da parte del conduttore.

E detta domanda merita accoglimento per i motivi che seguono.

Se è vero, infatti, che, come indicato nell'ordinanza di mutamento del rito del 8.4.2025, in ipotesi di locazione ad uso diverso all'abitativo (alla quale non si applica la disciplina di cui all'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392), la mancata attestazione, di cui all'art. 663, comma 3, c.p.c., all'udienza di convalida della persistenza della morosità per i canoni indicati nell'intimazione, in ragione dell'intervenuto pagamento dopo la notifica, osta alla convalida dello sfratto per mancato pagamento del canone e all'emissione dell'ordinanza di provvisorio rilascio (v. sul punto Cass. n. 19865/2014; Cass. n. 13248/2010), è parimenti vero che (come pure specificato nella medesima ordinanza), nel giudizio di merito che prosegue in ragione del mutamento del rito, *ex artt. 665, 447 bis e 426 c.p.c.*, il tardivo pagamento del canone intimato e la morosità relativa ai canoni successivi vanno, comunque, valutati ai fini della verifica circa l'esistenza di un inadempimento grave *ex art. 1455 c.c.*

Ebbene, nel caso di specie, risulta, innanzitutto, provato che: (i) il contratto di locazione concluso dalle parti del giudizio il 28 febbraio 2023 (registrato il 15 marzo 2023) prevedeva, all'art. 4, il pagamento da parte di *Controparte_1* di un importo pari ad euro 70,00 mensili da versare mediante bonifico

bancario entro il giorno cinque di ogni mese e con la precisazione, contenuta nello stesso art. 4, che il pagamento del canone non avrebbe potuto essere in alcun caso sospeso o ritardato e che il mancato pagamento “*per un importo superiore a due mensilità*” avrebbe costituito “*per expressa volontà delle parti motivo di risoluzione del contratto di locazione*” (v. doc. allegato alla citazione nel procedimento di sfratto); (ii) notificato in data 7 gennaio 2025 (v. atto di citazione per convalida di sfratto) l’atto di intimazione dello sfratto per morosità per mancato pagamento di euro 1.316,50 (di cui, euro 1.275,00 per canoni maturati da agosto 2023 a dicembre 2024 ed euro 41,50 quale quota di registrazione del contratto), prima dell’udienza di convalida di sfratto fissata in citazione per la data del 4 marzo 2025, in data 3.2.2025, la conduttrice provvedeva al pagamento, mediante bonifico, dei canoni relativi alle mensilità di maggio, giugno, luglio e agosto 2024 e, in data 1.3.2025, avveniva, mediante bonifico, il pagamento delle mensilità da settembre a dicembre 2024 e da gennaio a marzo 2025 (v. all. 2 alla comparsa di costituzione nel procedimento per convalida di sfratto); (iii) erano, invece, già stati saldati ancor prima dell’intimazione di sfratto i canoni relativi alle mensilità da marzo a ottobre 2023, mediante compensazione (non contestata dal Condominio dopo il mutamento del rito) con un credito vantato dal marito della conduttrice *Pt_1*
[...] nei confronti del Condominio (v. verbale di assemblea del 21.6.2023 depositato dalla resistente unitamente alla memoria integrativa), nonché i canoni di novembre 2023, dicembre 2023 e gennaio 2024 con un unico bonifico del 28.4.2024 e i canoni di febbraio, marzo e aprile 2024 con unico bonifico del 29.6.2024 (v. all. 1. alla comparsa di costituzione nel procedimento per convalida di sfratto).

Dunque, sebbene la conduttrice, alla data di intimazione dello sfratto per morosità, avesse già saldato i canoni dovuti per le nove mensilità da agosto 2023 ad aprile 2024 (che pure erano stati oggetto di intimazione) ella era, effettivamente, morosa per le otto mensilità da maggio 2024 a dicembre 2024, tutte saldate (con bonifici del 3.2.2025 e del 1°.3.2025) dopo la notifica (del 7 gennaio 2025).

E un simile inadempimento, avuto riguardo all’interesse della controparte, era già di per sé grave *ex art. 1455 c.c.*

Del resto, ancorché in tema di risoluzione del contratto di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo (come nel caso di specie) non trovi diretta applicazione il criterio legale di predeterminazione della gravità dell’inadempimento fissato per le locazioni ad uso abitativo dall’art. 5 della l. n. 392 del 1978 (ossia decorsi venti giorni dalla scadenza prevista per il pagamento del canone), cionondimeno il medesimo criterio può essere tenuto in considerazione quale parametro di orientamento per valutare in concreto, ai sensi art. 1455 c.c., se l’inadempimento del conduttore sia stato o meno di scarsa importanza (così, per tutti Cass. n. 1428/2017; conf. Cass. n. 30730/2019).

Peraltro, sebbene, nel caso di specie, il Condominio locatore non abbia azionato la clausola risolutiva espressa contrattualmente prevista (all’art. 4 del negozio *inter partes*) per il ritardo nel pagamento di due mensilità consecutive di canone, l’assetto negoziale concordato dalle parti prova in maniera

inequivocabile l'interesse del locatore a conseguire, a fronte della perdita della possibilità di godere dell'immobile concesso in uso al resistente, il puntuale pagamento del canone di locazione, provando altresì che il ripetuto ritardo nei pagamenti, lunghi dall'essere da lui tollerato, avrebbe (come, in effetti, ha) alterato significativamente il sinallagma contrattuale.

Peraltro, la stessa documentazione prodotta dalla resistente prova che anche i pagamenti effettivamente eseguiti prima della notifica sono tutti avvenuti in estremo ritardo e in violazione del contratto (si ribadisce, infatti, che di canoni di novembre 2023, dicembre 2023 e gennaio 2024 sono stati corrisposti soltanto in data 28.4.2024 e i canoni di febbraio, marzo e aprile 2024 soltanto in data 29.6.2024).

A ciò si aggiunga che quando (come nella fattispecie in esame) sia stata proposta domanda di risoluzione del contratto di locazione per mancato pagamento di canoni scaduti e sia stata altresì domandata la condanna del conduttore al pagamento dei canoni da scadere in corso di causa deve ritenersi virtualmente proposta la domanda di risoluzione anche in relazione ai canoni che andranno a scadere, sicché, ai fini della gravità dell'inadempimento, giustificativa della risoluzione del contratto, il giudice deve esaminare il comportamento globalmente tenuto dal conduttore, anche con riferimento ai canoni a scadere in corso di causa (v. anche Cass. n. 202/2007).

E allora, deve pure rilevarsi che i canoni di gennaio e febbraio 2025 maturati in pendenza del giudizio sono stati anch'essi corrisposti, in data 1.3.2025, ben oltre il giorno cinque del mese di riferimento.

Ebbene, tale sistematica violazione del regolamento contrattuale da parte della conduttrice, mantenuta anche in pendenza di causa, a fronte dell'esatto adempimento da parte del locatore dell'obbligazione principale (di garantire alla conduttrice la disponibilità e il godimento dell'immobile oggetto di locazione) su di lui gravante, avvalorata ulteriormente la ricorrenza di un inadempimento di non scarsa importanza idoneo alla risoluzione contrattuale.

Né tantomeno tale regolare ritardo nel pagamento dei canoni può essere giustificato facendo leva sulla confusione della gestione condominiale da parte dell'amministratore e sulla mancata presentazione del rendiconto, atteso che rilievi simili riguardano esclusivamente l'operato dell'amministratore e potrebbero al più giustificare il mancato pagamento degli oneri condominiali (il cui ammontare dipende da quanto risultante dai rendiconti di gestione da sottoporre all'assemblea), non invece il ritardo nei pagamento dei canoni, il cui ammontare è già predeterminato nel contratto di locazione concluso con il Condominio (e non con l'amministratore in proprio) e al cui pagamento la resistente si è (volontariamente) obbligata.

Sulla scorta di quanto finora detto, la domanda di risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento della conduttrice *Controparte_1* merita accoglimento e va a quest'ultima ordinato il

rilascio dell'immobile oggetto di locazione, sito al piano seminterrato dell'edificio di via , Palermo, adibito a cantina identificato al Catasto ai nn. Fg. , part. , sub. .

Avuto riguardo alle ragioni della decisione, detto rilascio dovrà essere eseguito (*ex art. 56 della l. n. 392/1978*) entro il 1°.12.2025.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate secondo i criteri di cui al d.m. n. 55/2014 - scaglione di valore fino ad euro 1.100,00 (avendo riguardo alla morosità effettivamente esistente alla notifica dello sfratto), parametri medi per le sole fasi introduttiva, studio e decisionale, stante l'assenza di attività istruttoria - in euro 500,00 per compensi ed euro 82,00 per esborsi.

P.Q.M.

Il Tribunale di Palermo, definitivamente pronunciando nella causa civile di primo grado, indicata in epigrafe, ogni diversa istanza deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- **RISOLVE** per grave inadempimento della conduttrice il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo concluso dal Condominio di via , Palermo, e *Controparte_1* il 28 febbraio 2023 (registrato il 15 marzo 2023);

- **ORDINA** a *Controparte_1* il rilascio in favore del Condominio di via , Palermo, libero da persone e cose, dell'immobile oggetto di locazione, sito al piano seminterrato dell'edificio di via , Palermo, adibito a cantina (identificato al Catasto ai nn. Fg. , part. , sub.), entro il 1°.12.2025;

- **DICHIARA** cessata la materia del contendere con riferimento alla domanda di pagamento dei canoni insoluti;

- **CONDANNA** *Controparte_1* al pagamento in favore del Condominio di via , Palermo, delle spese di lite, liquidate in euro 500,00 per compensi ed euro 82,00 per esborsi, oltre Iva, Cpa e rimborso spese generali nella misura di legge.

Così deciso in Palermo il 1°.10.2025.

Il Giudice

Silvia Ingrassia