

**Tribunale di Roma, Sezione Sesta Civile**  
**sentenza n. 13939/2026, pronunciata e depositata il 6 ottobre 2026**

R.G. n. 41510/2025 — Oggetto: intimazione di sfratto per morosità

Testo integrale. Fonte del documento: banca dati di Norme & Tributi Plus (Il Sole 24 Ore). Le occorrenze «###» sono l'anonimizzazione già presente nel documento di origine.

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

In persona della Dott.ssa ### in funzione di giudice monocratico, nella causa iscritta al n.r.g. 41510 dell'anno 2025 e vertente

TRA

### in persona del legale rappresentante pro tempore, parte elettivamente domiciliat ###, 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 domiciliat ###, presso lo studio dell'Avv. ###, che la rappresenta e difende come da procura in atti — CONVENUTO

OGGETTO: intimazione di sfratto per morosità

### udienza del 06/10/2026, a seguito della discussione orale della causa, pronuncia ex art. 429 c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

### S. ### (già ### di S. ### della ### dei ### di ###) è proprietaria dell'immobile sito in ### dei ### n. 10, interno 8, contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di ### (###), al (...), (...), sub 9, ZC 2, cat. A/2, cl. 4, consistenza vani 2,5, rendita catastale ### 865,07; detto immobile veniva concesso in locazione dapprima alla ### S.R.L. con contratto stipulato in data 01 marzo 2014 e registrato presso l'### delle ### di ### 1 in data 10 marzo 2014 al n. 5838 Serie 3 (doc. 1); il canone mensile di locazione veniva pattuito in € 1.150,00 (millecentocinquanta/00) da versarsi entro il giorno 05 del mese; successivamente, subentrava nel predetto contratto di locazione la ### S.R.L. in forza dell'atto di cessione di ramo d'azienda stipulato in data 08 febbraio 2019 Rep. n. 16096 Rogito 10482 ### registrato presso l'### di ### 1 il ### n. 3702 - 1t (doc. 2); la ### S.R.L. interrompeva la corresponsione del canone di locazione a decorrere dal mese di giugno 2025, per cui con atto di intimazione di sfratto per morosità parte intimante, citava la conduttrice innanzi al Tribunale di ### adducendo a sostegno della domanda di risoluzione contrattuale per inadempimento, il mancato pagamento dei canoni di locazione nei termini concordati.

Parte intimante chiedeva l'accoglimento delle seguenti ### "Voglia l'####mo Tribunale adito: in via principale, - convalidare l'intimato sfratto nei confronti della ### S.R.L. in persona del legale rappresentante pro tempore relativamente all'immobile sito in ###, ### dei ### n. 10, interno 8, contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di ### (###), al (...), (...), sub. 9, ZC 2, cat. A/2, cl.

4, consistenza 2,5 vani, rendita catastale #### 865,07; - emettere ex art. 664 c.p.c. decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nei confronti della #### S.R.L. in persona del legale rappresentante pro tempore per € 2.440,00 quali canoni scaduti e da scadere sino all'esecuzione dello sfratto. In via subordinata, in caso di opposizione: - pronunciare ordinanza di rilascio immediatamente esecutiva ex art. 665 c.p.c., fissando la data per l'esecuzione; - condannare la #### S.R.L. in persona del legale rappresentante pro tempore al pagamento dei canoni scaduti e da scadere sino al rilascio. Condannare la #### S.R.L. in persona del legale rappresentante pro tempore al pagamento delle spese, diritti ed onorari del giudizio, incluse le spese forfetarie."

Si costituiva in giudizio la #### S.R.L. opponendosi alla convalida e procedendo al pagamento delle somme intimate in prossimità dell'udienza di convalida, seppur successivamente all'instaurazione del contraddittorio tra le parti. Essendo stata fornita prova dell'effettuato pagamento delle morosità intimate il giudice, chiusa la prima fase del procedimento sommario senza la concessione dell'ordinanza provvisoria di rilascio, disponeva la trasformazione del rito ai sensi degli articoli 667 e 426 c.p.c., con assegnazione dei termini perentori per l'integrazione degli atti introduttivi mediante deposito in cancelleria di memorie e documenti.

Parte attrice, in ossequio alla normativa vigente sull'obbligo di esperire il procedimento della media-conciliazione presso i competenti organismi, depositava agli atti di causa il verbale comprovante l'esito negativo del detto tentativo per mancata adesione di parte convenuta.

All'udienza di data odierna parte attrice dichiara che la morosità per canoni ammonta ad oggi ad #### 15.082,00. La causa, esaurientemente istruita senza l'ulteriore ammissione dei mezzi istruttori, è stata discussa e decisa all'odierna udienza.

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 prosegua dopo il pagamento 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 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, 19879/2011).

Pertanto la gravità dell'inadempimento di una delle parti contraenti non va commisurata solamente all'entità del danno, che potrebbe anche non sussistere, ma alla rilevanza 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 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, 15363/2010).

### 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" (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 ritardarne la corresponsione e ciò perché la 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 come noto, si sostanzia nel consentire il pieno godimento del bene immobile oggetto del contratto di 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.

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

Il Tribunale di ### 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 ### dei ### n. 10, interno 8; condanna parte convenuta al rilascio dello stesso entro e non oltre la data del 9.11.2026; condanna parte convenuta al pagamento in favore di parte attrice, dei canoni intimati scaduti e non pagati, ammontanti ad euro 15.082,00 alla data odierna (ammontando ciascun canone mensile ad ### 1.450,00), 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 ### 2.010,00 di cui ### 110,00 per esborsi, ed ### 1.900,00 per compensi, oltre oneri di legge.