



TRIBUNALE DI PADOVA
SECONDA SEZIONE CIVILE
VERBALE DI CAUSA

tra

Parte_1

Parte_2

[...]

Parte_3

Parte_4

Parte_5

Parte_6

RICORRENTI

e

Controparte_1

[...]

RESISTENTE

Oggi **9 giugno 2026**, alle ore **11.35** innanzi al Giudice dott.ssa Nicoletta Lolli,
sono presenti:

Per i ricorrenti l'avv. FABRIS FRANCESCA;

Per *Controparte_1*

[...] nessuno.

Il giudice, verificata la ritualità della notificazione, dichiara la contumacia della
resistente.

L'avv. Fabris chiede di poter discutere immediatamente.

Il giudice autorizza l'avv. Fabris a concludere e a discutere.

L'avv. Fabris conclude come da ricorso e discute riportandosi al contenuto dello
stesso.

A questo punto,

Il Giudice

Si riserva di entrare in camera di consiglio all'esito degli altri incombeni della giornata e comunica che darà lettura della sentenza entro le ore 18.

Alle ore 17.04 il giudice entra in camera di consiglio.

Alle ore 17.56 il giudice esce dalla camera di consiglio e dà lettura della sentenza in assenza delle parti.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Padova
SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G. 987/2026

Il Tribunale di Padova, in persona del Giudice dott.ssa Nicoletta Lolli ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado promossa

da

Controparte_1 , (C.F. *C.F._1*), assistita e difesa dall'Avv. Francesca Fabris,

Parte_7 , (C.F. *C.F._2*), assistita e difesa dall'Avv. Francesca Fabris,

Parte_4 , (C.F. *C.F._3*), assistita e difesa dall'Avv. Francesca Fabris,

Parte_5 , (C.F. *C.F._4*), assistita e difesa dall'Avv. Francesca Fabris,

Parte_6 , (C.F. *C.F._5*), assistita e difesa dall'Avv. Francesca Fabris.

Attori

contro

[...] contumace.

Convenuto

CONCLUSIONI:

Per parti attrici:

“In via principale - per i motivi di cui in premessa, accertare e dichiarare risolto, per inadempimento della convenuta, il contratto di locazione di cui in premessa a far data dal 01.11.2019. Il tutto con vittoria di spese e competenze professionali di lite oltre spese generali, IVA e CPA come per legge.”.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 3/3/2026 Controparte_1 [...]

Parte_7 Parte_4 , Parte_5 e Parte_6 esponevano di avere concesso in locazione a Controparte_1 l’immobile sito

in Campo San Martino, censito al C.F. del medesimo Comune, foglio 11, mapp. 166, sub. 11, cat. C/1, mq 88, con l’annesso laboratorio di pertinenza censito al C.F. medesimo Comune, foglio 11, mapp. 166 sub. 12 ad uso commerciale, con decorrenza 1/8/2019 e canone di locazione di euro 60.000 annui, da versarsi in rate di euro 15.000 trimestrali posticipate.

Esponevano poi i ricorrenti che, a parte un iniziale versamento di euro 10.000 da parte della locatrice, in acconto del primo maggior canone di euro 15.000 trimestrali, non era più stato pagato nulla. Poiché il contratto conteneva una clausola risolutiva espressa in caso di ritardo nel pagamento del canone, i locatori avevano inviato una raccomandata 4/11/2019 ricevuta a mani del legale rappresentante della conduttrice, con cui avevano dichiarato di avvalersi ex art. 1456 c.c. della suddetta clausola per mancato pagamento del canone di ottobre 2019.

Chiedevano pertanto i ricorrenti che venisse dichiarata la risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice a far data dallo 1/11/2019.

La resistente, sebbene regolarmente notificata, non si costituiva e ne veniva pertanto dichiarata la contumacia.

La causa, istruita documentalmente, passa oggi in decisione.

La domanda dei ricorrenti è fondata e va accolta.

La locazione è dimostrata dal relativo contratto (doc. 3 ricorrenti), sottoscritto da tutte le parti e regolarmente registrato.

La consegna dell’immobile si desume presuntivamente, oltre che dalla sottoscrizione del contratto nello stesso giorno dell’inizio del medesimo, anche dalla circostanza che risulta il

pagamento di 10.000 euro, variamente distribuiti tra i locatori, in proporzione alle quote di proprietà (doc. 4 ricorrenti), circostanza che fa presumere che tale pagamento non ci sarebbe stato se l'immobile non fosse stato consegnato.

Una volta che parte locatrice ha dimostrato l'adempimento della propria obbligazione, spetta a parte conduttrice dimostrare l'adempimento della propria, nel caso di specie il pagamento del canone.

Tale dimostrazione non è stata data, cosicché ad oggi risulta che l'unico pagamento avvenuto da parte della conduttrice sia stato quello degli euro 10.000, che non copriva nemmeno il primo trimestre.

Il contratto di locazione, all'art. 8, contiene effettivamente una clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. alla violazione, tra l'altro, del divieto di ritardare il versamento del canone di locazione. L'art. 5 del contratto specifica chiaramente che la scadenza del primo pagamento è il 31/10/2019.

Come si è detto, a quella data erano stati pagati solo i mesi di agosto e settembre 2019, mentre il canone di ottobre era rimasto insoluto, oltre che tutti quelli successivi.

In data 4/11/2019 risulta sia stata ricevuta la raccomandata a mani (regolarmente sottoscritta sia dai locatori sia dal legale rappresentante della conduttrice) con cui i locatori dichiaravano di avvalersi della clausola risolutiva espressa per mancato pagamento del canone di ottobre 2021.

Ai sensi dell'art. 1456 c.c., la risoluzione del contratto si verifica di diritto quanto la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva.

Consegue che va accertata la risoluzione di diritto del contratto di locazione per cui è causa per la data del 4/11/2019.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate nello scaglione di valore tra i 52.000 e 260.000 euro (valore locativo annuale euro 60.000) nella misura minima del DM 55/2014 in relazione alla semplicità della causa, con esclusione della fase di trattazione e istruttoria, in assenza di istruttoria orale e con esaurimento della causa in un'unica udienza.

PER QUESTI MOTIVI

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa

ACCERTA E DICHIARA

La risoluzione di diritto del contratto di locazione sottoscritto in data 1/8/2019 tra CP_1

[...] Parte_7 , Parte_4 , Parte_5 e Parte_6 come locatori
e Controparte_1 come conduttrice per

l'immobile sito in Campo San Martino, censito al C.F. del medesimo Comune, foglio 11, mapp. 166, sub. 11, cat. C/1, mq 88, con l'annesso laboratorio di pertinenza censito al C.F. medesimo Comune, foglio 11, mapp. 166 sub. 12, per inadempimento di [...]

Controparte_1 a far data dal 4/11/2019

CONDANNA

Controparte_1 al pagamento delle spese processuali sostenute da *Controparte_1* , *Parte_7* , *Parte_4* , [...]

Pt_5 e *Parte_6* spese liquidate in euro 759,00 per anticipazioni e in euro 4.216,50 per compensi, oltre 15% rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge.

Padova, 9 giugno 2026

Il giudice

Dott.ssa Nicoletta Lolli