



TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA
SEZIONE SECONDA CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. R.G. 374/2026

tra

Parte_1

ATTORE

e

CP_1

CONVENUTO

Oggi **16 aprile 2026**, alle ore **14,00**, innanzi al dott. Beatrice Prisco, sono comparsi:

Per *Parte_1* l'avv. TOSI ROBERTA

Per *CP_1* l'avv. VINCETTI CLAUDIO il quale dichiara di aver rinunciato al mandato ricevuto, comunicato alla *CP_2* in data 08.04.2026.

L'avv. Tosi contesta la memoria avversaria ed insiste per l'accoglimento delle conclusioni come precisate in memoria integrativa.

Il Giudice invita parte attrice a discutere la causa.

Dopo una breve discussione il Giudice si ritira in Camera di Consiglio.

Al rientro dalla Camera di Consiglio, dando atto che nessuno è presente, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 429 c.p.c.* depositandola telematicamente.

Verbale chiuso alle ore 16,00

Il Giudice

dott. Beatrice Prisco



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Beatrice Prisco ha pronunciato *ex art. 429 c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. **374/2026** promossa da:

Parte_1 (C.F. **P.IVA_1**), con il patrocinio dell'avv.
TOSI ROBERTA +

ATTORE

contro

CP_1 (C.F. **P.IVA_2**), con il patrocinio dell'avv. **VINCETTI CLAUDIO**

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Oggetto: Intimazione di sfratto per morosità (locazione commerciale); risoluzione del contratto
Conclusioni: come in atti

Svolgimento del processo

Parte attrice ha concluso e discusso oralmente la causa come da verbale in data odierna in questa sede da intendersi richiamato per relationem attrice.

Motivi della decisione

Il presente giudizio ha ad oggetto la domanda di risoluzione del contratto di locazione per uso commerciale, stipulato in data 04.03.2025 tra **Parte_1** e **CP_1** debitamente registrato in data 14.03.2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Modena al numero 4535-serie 3T; contratto avente ad oggetto l'immobile adibito ad uso uffici e studi privati, sito in Reggio Emilia, nel complesso costituente il "Direzionale Riunite Comparto 5" con ingresso da via Gramsci n. 54/Q-54/R, censito al Catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al fg. 94, mapp. 283, sub. 126, non avendo il conduttore corrisposto le mensilità di canone relative ai mesi di novembre e dicembre 2025 ed avendo versato per il mese di ottobre 2025 solo la somma di € 1000,00 a fronte di un canone mensile di € 6000,00; e non avendo versato la somma di € 3423,88 relativa ad oneri condominiali.

Il presente giudizio, introdotto con rito speciale per la convalida di sfratto *ex art. 657 ss. c.p.c.*, segue all'ordinanza del 05.02.2026 di mutamento di rito *ex artt. 667 e 426 c.p.c.*, avendo il conduttore svolto opposizione, adducendo che la somma pretesa per oneri accessori non era supportata da idoneo materiale probatorio e richiamando il principio della gravità dell'inadempimento e la valutazione del rispetto del

principio di buona fede e correttezza nell'esecuzione del contratto; nessuna contestazione è stata sollevata in merito ai canoni non corrisposti.

L'istruttoria ha visto il deposito di memorie integrative; è stata espletata la procedura di mediazione conclusasi negativamente nella seduta del 20.02.2026 per mancata adesione di CP_1

La domanda di Parte_1 merita accoglimento relativamente ai canoni di locazione.

In merito alle asserite spese condominiali dovute dalla conduttrice a parte locatrice, come risulta al punto 5 del contratto "...il conduttore si impegna a corrispondere al locatore il rimborso di tutte le spese condominiali, degli oneri accessori e delle spese per utenze o imposte correlate al godimento che verranno documentati come effettivamente sostenuti in relazione all'utilizzo dell'immobile...".

Parte locatrice non ha diritto a percepire dal conduttore le spese condominiali non avendo prodotto documentazione contabile relativa al loro pagamento.

Con riferimento ai canoni di locazione, secondo le norme regolatrici l'onere della prova, il creditore che agisce per la risoluzione contrattuale deve soltanto fornire la fonte del suo diritto, limitandosi alla mera allegazione dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore è gravato dell'onere della prova dell'avvenuto adempimento.

Parte convenuta nulla ha eccepito in merito al mancato pagamento dei canoni di locazione come pretesi dalla locatrice.

Considerando l'entità dell'esposizione debitoria come documentata e certificata nonché il comportamento dalla convenuta che non ha partecipato al procedimento di mediazione e nulla ha versato in pendenza della procedura – al mese di febbraio 2026 la morosità è pari ad € 29.000,00 - l'inadempimento della convenuta può fondatamente ritenersi grave.

Si osserva, infatti, che secondo l'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, in tema di risoluzione del contratto per inadempimento, la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile, deve essere effettuata non solo in relazione all'entità oggettiva della prestazione inadempita, ma anche con riguardo all'interesse che la parte adempiente intende realizzare, coordinando il giudizio sull'elemento oggettivo della mancata prestazione con gli elementi soggettivi, quali le modalità e le circostanze del concreto svolgimento del rapporto nonché il comportamento processuale tenuto poi dalle parti, al fine di valutare se l'inadempimento abbia comportato una notevole alterazione dell'equilibrio e della complessiva economia del contratto.

Con la dichiarata risoluzione del contratto di locazione in atti, segue l'immediato rilascio

Ne consegue, altresì, la condanna di parte convenuta al pagamento dei canoni di locazione scaduti al mese di febbraio 2026 pari ad € 29.000,00 oltre di quelli maturandi fino al rilascio effettivo dell'immobile, con interessi legali dalle scadenze al saldo, costituendo la predetta condanna estensione della domanda attorea già contenuta nella richiesta di emissione del decreto ingiuntivo per canoni scaduti ed a scadere.

Con l'accoglimento della domanda attorea, segue, poi, la condanna di parte convenuta intimata alla refusione delle spese del presente giudizio e di quello sommario, liquidate come in dispositivo ex DM 147/2022 e tenuto conto delle documentate spese sostenute.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando nel giudizio n. 374/20026, ogni diversa difesa, istanza, eccezione o domanda disattesa o assorbita:

- a) dichiara risolto il contratto di locazione per uso commerciale, stipulato in data 04.03.2025 tra *Parte_1* e *CP_1* debitamente registrato in data 14.03.2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Modena al numero 4535-serie *Pa*, per grave inadempimento di quest'ultima;
- b) condanna la società *CP_1* in persona del legale rappresentante pro tempore, a rilasciare immediatamente l'immobile sito in Reggio Emilia, nel complesso costituente il "Direzionale Riunite Comparto 5" con ingresso da via Gramsci n. 54/Q-54/R, censito al Catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al fg. 94, mapp. 283, sub. 126;
- c) condanna la società *Cont CP_1* in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore di *Parte_1* in persona del legale rappresentante pro tempore, della somma di € 29.000,00 per canoni di locazione scaduti al mese di febbraio 2026 oltre quelli a scadere sino all'esecuzione dello sfratto;
- d) condanna la società *CP_1* in persona del legale rappresentante pro tempore, alla refusione delle spese di lite in favore di *Parte_1* in persona del legale rappresentante pro tempore, che si liquidano in € 145,50 per esborsi ed in € 3067,00 per compensi difensivi, oltre IVA, CPA ove dovute come per legge e rimborso forfettario al 15 %.

Così deciso.

Reggio Emilia 16.04.2026

Il Giudice
Dott.ssa Beatrice Prisco