



TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE LOCAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Brescia - sezione S5 - in persona del Giudice dott.ssa Paola Agliardi, all'udienza del 29 dicembre 2021, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n.13023 del Ruolo Generale Affari Civili dell'anno 2020 e vertente

TRA

██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'Avvocato ██████████ del Foro di Brescia, in forza di procura a margine dell'intimazione di sfratto per morosità;

INTIMANTE

██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'Avvocato ██████████ del Foro di Patti, in forza di procura in calce alla memoria di costituzione;

INTIMATO

Con intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida, l'intimante ██████████ ██████████ chiedeva la convalida dello sfratto intimato nei confronti di ██████████ ██████████ ad ogni effetto di legge.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida, ██████████ ██████████ deduceva il mancato pagamento (parziale o totale) da parte di ██████████ ██████████ dei canoni ed accessori scaduti a febbraio, luglio, ottobre 2018 e ancora dall'aprile 2020 (fatta eccezione per la somma di Euro 960,00 versata in data 4.9.2020 a parziale pagamento del maggior importo dovuto, trattenuta a titolo di acconto ed imputata al debito più risalente), per la locazione di un immobile ad uso abitativo con relativa pertinenza in Nave (BS) ██████████ n.██████████ (catastalmente identificati con i mappali ██████████ sub.27 - Cat.A/2 - e ██████████ sub.54 - Cat.C/6 - del Foglio NCT ██████████ di Catasto Fabbricati), allo stesso locato con contratto stipulato in data 27 aprile 2017 regolarmente registrato.

All'udienza del 26 novembre 2020 il convenuto non si costituiva in giudizio benché regolarmente citato ex art.143 c.p.c.

Il Giudice emetteva ordinanza di rilascio ex art.665 c.p.c. fissando per l'esecuzione il giorno 31 dicembre 2020, quindi disponeva mutamento del rito con onere a carico di parte intimante di notificare a parte intimata la relativa ordinanza e di attivare la procedura obbligatoria di mediazione ex D.Lgs. 28/2010.

Fallito il tentativo di conciliazione davanti all'Organismo di mediazione adito per assenza del convenuto, come da verbale prodotto, il signor ██████████ si costituiva in giudizio con memoria del 10 aprile 2021 a firma dell'Avvocato ██████████ ██████████ con la quale venivano eccepite: l'improcedibilità della domanda per mancata regolare convocazione della parte davanti al mediatore; l'inesistenza e/o nullità della notifica dell'atto di intimazione e della successiva ordinanza di convalida poiché eseguite ex art.143 c.p.c.; la non gravità dell'inadempimento in

quanto morosità incolpevole determinata dall'emergenza Covid che ha inciso sull'attività professionale svolta dal conduttore.

Il Giudice concedeva alle parti termine per l'integrazione degli atti introduttivi mediante deposito di memorie e documenti. Quindi, ritenuta non necessaria ulteriore attività istruttoria, fissava udienza di precisazione delle conclusioni e la causa, all'odierna udienza, veniva decisa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda di risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore risulta fondata in fatto ed in diritto e va accolta per i seguenti motivi.

- Sull'inesistenza/nullità della notifica ex art.143 cpc -

La notificazione ex art.143 cpc è considerata incompatibile con il procedimento sommario per convalida di sfratto ma idonea ad introdurre validamente un giudizio di cognizione ordinario in punto di risoluzione del contratto di locazione. Il Giudice, cioè, dovrà mutare il rito, facendo salvi gli effetti sostanziali dell'atto ex art.156 cpc ed onerare parte intimante di notificare all'intimato la relativa ordinanza (notifica che sarà valida anche se presumibilmente avverrà ancora ex art.143 cpc).

Quindi il mutamento del rito e la notifica a parte intimata dell'ordinanza medesima, nel caso in esame, ha raggiunto il suo scopo ovvero quello di garantire il principio del contraddittorio ed assicurare la regolare instaurazione del rapporto processuale (come dimostra il fatto che il conduttore intimato, venuto a conoscenza del procedimento pendente, ha visto garantito il proprio diritto di difesa e costituendosi ha avuto la possibilità di fornire prova di aver correttamente adempiuto alle sue obbligazioni).

- Sull'improcedibilità della domanda per irregolarità della mediazione -

Per tutte le controversie locative è previsto il procedimento di mediazione obbligatoria come configurato, a pena di improcedibilità della successiva azione giurisdizionale, dal D.Lgs n.28/2010. Al procedimento di mediazione si applica il regolamento dell'organismo scelto dalle parti, regolamento che deve garantire la riservatezza del procedimento nonché modalità di nomina del mediatore che ne assicurino imparzialità e idoneità al corretto e sollecito espletamento dell'incarico.

Requisiti che non sono rimessi al controllo ed alla valutazione del Giudice al quale spetta solo acquisire prova, tramite il relativo verbale, che il procedimento di mediazione sia stato esperito ovvero, in caso contrario, rilevare l'improcedibilità della domanda giudiziale.

- Sulla morosità non grave e/o incolpevole -

Nel corso del giudizio, pur continuando a detenere il bene con un comportamento sicuramente concludente e sintomatico della permanenza del sinallagma contrattuale, l'intimato, tenuto a fornire prova di aver correttamente adempiuto alle sue obbligazioni di conduttore, ha contestato la sussistenza della morosità ma non ha provato il pagamento di quanto dovuto a titolo di canoni di locazione né peraltro ha documentato e/o provato le circostanze alla base delle proprie eccezioni.

Ai sensi dell'articolo 5 L.392/78 e salvo quanto previsto dall'articolo 55 della medesima legge, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.

Detto articolo fissa in particolare il criterio della non scarsa importanza dell'inadempimento come limite minimo alla facoltà riconosciuta alla parte non inadempiente di chiedere la risoluzione del contratto.

La valutazione in ordine alla gravità dell'inadempimento spetta al giudice e l'orientamento più consolidato in giurisprudenza sul criterio in base al quale condurre il giudizio, è quello che impone una valutazione in termini di relatività, nel senso che il giudice è chiamato ad accertare in concreto la gravità dell'inadempimento mediante la combinazione sia di elementi oggettivi,

ovvero l'incidenza dell'inadempimento e dei suoi effetti sull'economia complessiva del rapporto contrattuale, sia di elementi soggettivi, quali l'interesse del contraente all'esatto e tempestivo adempimento.

Che nel caso di specie l'inadempimento del conduttore sia connotato dal carattere della gravità si evince dal fatto che al momento dell'intimazione il debito per canoni ed accessori scaduti e non corrisposti ammontava ad Euro 3.540,00 e ad oggi, al netto di alcune somme versate nelle more, la morosità persiste.

Incardinando l'opposizione allo sfratto per morosità, il conduttore ha sostenuto di non aver potuto pagare i canoni a causa del lockdown imposto per far fronte all'emergenza pandemica; restrizioni che incidendo inevitabilmente sulla propria attività lavorativa hanno fatto venir meno la liquidità necessaria a far fronte alle proprie obbligazioni di conduttore. Il conduttore quindi ha sostenuto che la morosità fosse conseguenza delle misure restrittive dettate in materia di Covid-19.

Tralasciando il fatto che la morosità intimata riguarda anche mensilità del 2018, ritardo che secondo il conduttore sarebbe stato tollerato dal locatore, è discusso se l'art.3, comma 6 bis, del D.L. n.6/2020, che esonera il debitore dalla responsabilità ex art.1218 c.c. per le conseguenze derivanti dal rispetto delle misure di contenimento sociale tese a fronteggiare l'epidemia da Covid-19, sia suscettibile di applicazione anche all'ipotesi di omesso e/o ritardato pagamento dei canoni di locazione maturati durante l'emergenza.

Altrettanto discussa l'applicazione degli articoli 1374 e 1375 c.c. in tema di buona fede nell'esecuzione del contratto, nel senso di un'interpretazione degli stessi volta alla possibilità di beneficiare di una riduzione dell'importo del canone pattuito.

La giurisprudenza di merito continua a pronunciarsi sulle controversie nate a seguito di morosità nelle locazioni, arrivando a decisioni con esiti alterni e di segno opposto.

Da ultimo il Tribunale di Palermo con sentenza n.1773/2021 ed il Tribunale di Roma con sentenza n.6174/2021 si sono pronunciati nel senso di ritenere dovuti i canoni di locazione nell'intero loro ammontare non essendoci alcuna norma che legittimi la sospensione dei pagamenti.

Da un lato il Giudice di Roma osserva che i Dpcm "adottati durante l'emergenza sanitaria e per affrontare la stessa, essendo semmai partecipi della medesima natura delle ordinanze contingibili ed urgenti, secondo l'orientamento più convincente sono meri provvedimenti amministrativi generali ma privi di valenza normativa." Quanto al resto evidenzia che l'esercizio di un diritto sancito in contratto "non può essere considerato, in sé, violativo dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede" potendo semmai la violazione della buona fede risiedere nelle particolari e concrete modalità di esercizio del diritto, quando in relazione alle circostanze del caso siano appunto scorrette.

Il criterio della buona fede impone sì al contraente di attivarsi in favore dell'altro ma pur sempre "nei limiti dell'interesse proprio" ovvero "nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio di altri valori" ovvero "nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio a suo carico" ovvero sempre che "non pregiudichi in modo apprezzabile il proprio interesse". Ne discende che la rinuncia ad un diritto contrattuale per addivenire per esempio ad un diverso accordo costituisce certamente "un apprezzabile sacrificio che" come tale "non può essere preteso".

Il Giudice di Palermo, che peraltro si pronuncia proprio su una locazione di tipo abitativo, rigetta l'opposizione partendo dal presupposto che le vicende lavorative del conduttore legate alle restrizioni dettate in materia di Covid-19 siano del tutto ininfluenti rispetto ad una locazione di tipo abitativo e non commerciale.

Nel merito osserva che l'art.3, comma 6 bis del D.L. n.6/2020, che secondo alcuni assimilerebbe il lockdown ad un'ipotesi di impossibilità oggettiva sopravvenuta della prestazione ex art.1256 del codice civile, non possa riguardare le obbligazioni a carattere pecuniario perché "l'esecuzione di tale prestazione non implica una fase preparatoria o strumentale e non può ritenersi ostacolata o resa più difficoltosa a causa del rispetto delle misure di contenimento. La difficoltà e persino l'impossibilità di essa è sempre un rischio del debitore. Allocarle in capo al creditore si porrebbe in contrasto con la serietà del vincolo giuridico. E ciò vale anche quando l'incapacità finanziaria del debitore sia sopravvenuta a causa di ragioni esogene di tipo economico, non potendosi, salvo accordo contrario, imporre al creditore di partecipare alla sfera economica del debitore."

Inoltre, sempre secondo il Giudice di Palermo, nella locazione che soddisfa un'esigenza di tipo abitativo e non commerciale, dove il conduttore continua a beneficiare della prestazione offerta dal locatore consistente nella disponibilità e nel godimento del bene, "non vi è uno svilimento dell'utilizzazione della prestazione da parte della conduttrice e non è quindi praticabile una indiretta eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione a cui ella è tenuta."

Tanto premesso, non sussistono i presupposti per l'accoglimento delle domande/eccezioni formulate dal signor [REDACTED] in quanto infondate in fatto ed in diritto e comunque non provate, mentre l'inadempimento delle obbligazioni contrattuali a suo carico, accertato anche nel corso del presente giudizio, integrano certamente i presupposti di cui agli articoli 5 L.392/78 e 1455 del codice civile e consentono di dichiarare la risoluzione del contratto di locazione che intercorre tra le parti per inadempimento dello stesso [REDACTED] che va condannato al pagamento in favore del locatore [REDACTED] dei canoni scaduti (nella misura contrattualmente stabilita), oltre ad interessi legali ed accessori tutti, maturati e non pagati, parzialmente o integralmente, sino alla data di effettivo rilascio degli immobili che, ove non fosse già avvenuto, dovrà intervenire entro e non oltre il termine ultimo del 31 gennaio 2021.

Inoltre, per il generale principio della soccombenza, [REDACTED] va altresì condannato alla rifusione in favore del locatore delle spese e competenze del giudizio che si liquidano, tenuto conto anche dell'assistenza prestata per la procedura obbligatoria di mediazione ex D.Lgs. n.28/2010, in Euro 2.000,00, oltre IVA e CPA come per legge.

P.T.M.

Il Tribunale di Brescia - Sezione s5 - in persona del Giudice dott.ssa Paola Agliardi, disattesa ogni diversa istanza e respinta ogni eccezione contraria, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] con intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida promossa nei confronti di [REDACTED] così provvede:

- accoglie la domanda proposta da [REDACTED] e dichiara la risoluzione del contratto di locazione avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo con relativa pertinenza in Nave (BS) [REDACTED] (catastralmente identificati con i mappali [REDACTED] sub.27 - Cat.A/2 - e [REDACTED] sub.54 - Cat.C/6 - del Foglio NCT [REDACTED] di Catasto Fabbricati), per grave inadempimento del conduttore [REDACTED]
- rigetta le domande/eccezioni formulate da [REDACTED] in quanto infondate in fatto ed in diritto e comunque non provate;
- condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] dei canoni scaduti, oltre ad interessi legali ed accessori tutti, maturati e non pagati, parzialmente o integralmente, sino alla data di effettivo rilascio degli immobili;
- condanna [REDACTED] ove non vi avesse già provveduto, al rilascio dei predetti immobili, liberi da cose e persone, entro e non oltre il termine ultimo del 31 gennaio 2022;

- condanna [REDACTED] [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] [REDACTED] delle spese e competenze del presente giudizio che si liquidano, tenuto conto anche dell'assistenza prestata per la procedura obbligatoria di mediazione ex D.Lgs. n.28/2010, in Euro 2.000,00, oltre IVA e CPA come per legge.

Brescia, 29 dicembre 2021

Il Giudice
Paola Agliardi

