



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione LOCAZIONE**

Il Tribunale di Brescia - sezione S5 - in persona del Giudice dott.ssa Paola Agliardi, all'udienza del 28 febbraio 2023, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1452 del Ruolo Generale Affari Civili dell'anno 2022 e vertente tra:

██████████ ██████████ rappresentata e difesa giusta mandato in calce allo sfratto per morosità e citazione per la convalida dall'Avvocato ██████████ ██████████ del Foro di Brescia;

INTIMANTE

██████████ ██████████ S.R.L. in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa giusta delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta dall'Avvocato ██████████ ██████████ del Foro di Pavia;

INTIMATA

A seguito di sfratto per morosità e citazione per la convalida ritualmente notificata da ██████████ ██████████ a ██████████ ██████████ S.R.L. la convenuta si costituiva in giudizio opponendosi alla convalida dell'intimato sfratto.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sfratto per morosità e citazione per la convalida ritualmente notificato, ██████████ ██████████ chiedeva la convalida dello sfratto intimato nei confronti della società ██████████ ██████████ S.R.L. ad ogni effetto di legge deducendo il mancato pagamento, totale o parziale, da parte della società conduttrice di canoni ed accessori maturati per la locazione di immobili commerciali posti in Sirmione, Località Colombare, Via ██████████ (catastralmente identificati con i mappali ██████████ sub.2 Cat.C/2 e ██████████ sub.4 Cat.C/1 del Foglio NCT/10) alla stessa locati in forza di contratto sottoscritto in data 18 dicembre 2019, regolarmente registrato. In particolare dal predetto atto introduttivo si ricava fra l'altro quanto segue:



"- la società conduttrice non ha pagato il canone di locazione:

a)- dal mese di Ottobre 2020 al mese di Aprile 2021;

b)- dal mese di Agosto 2021 al corrente mese di Dicembre 2021, oltre ad ulteriore somma arretrata di € 60,00

e tenuto conto di n.3 acconti di € 500,00 ciascuno, deriva che l'ammontare complessivo dei canoni non pagati è pari, ad oggi, ad € 48720,00 (quarantottomilasettecento20/00)."

A mezzo dell'Avvocato [REDACTED] la convenuta [REDACTED] S.R.L. si costituiva in giudizio e si opponeva alla convalida dello sfratto assumendo le seguenti conclusioni:

"In via cautelare

Rigettarsi la richiesta di emissione dell'ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. poiché l'opposizione è fondata su prova scritta e comunque perché sussistono gravi motivi ostativi al rilascio dell'immobile, legati alla situazione di emergenza sanitaria da covid-19 tutt'ora in corso, nonché alle misure restrittive all'esercizio dell'attività d'impresa adottate nel settore bar/ristorazione.

In via principale e nel merito

a) Rigettarsi la richiesta di convalida di sfratto per morosità per tutti i motivi esposti in narrativa.

b) Accertare e dichiarare l'esistenza dei gravi motivi di cui all'art. 665 c.p.c. ostativi alla pronuncia dell'ordinanza di convalida di sfratto;

c) Accertare e dichiarare la violazione dei principi di cui agli artt. 1175 e 1375 c.c. e, per l'effetto, disporre anche ai sensi dell'art. 1374 c.c., la riduzione del canone locatizio in misura del 50% con riferimento ai canoni già scaduti e nella misura del 35% per i mesi a scadere sino al termine dello stato di emergenza sanitaria, o nella misura ritenuta equa e di giustizia per tutti i motivi esposti in narrativa.

d) Operare dunque una riparametrazione del canone secondo equità;

In via riconvenzionale

a) Accertare e dichiarare che i lavori di ristrutturazione espletati dalla società [REDACTED] s.r.l. presso l'unità immobiliare locata rientrano in quelli di straordinaria amministrazione

b) Accertare e dichiarare che i lavori di ristrutturazione espletati erano stati previamente autorizzati implicitamente dalla signora [REDACTED]

c) Accertare e dichiarare che i lavori eseguiti ammontano ad € 93.020,12 e, per l'effetto, condannare la signora [REDACTED] a corrispondere alla società [REDACTED] s.r.l. la suddetta somma;

d) Dichiarare la compensazione tra il credito vantato società [REDACTED] s.r.l. nei confronti della signora [REDACTED] di € 93.020,12 a



titolo di rimborso spese sostenute per i lavori di straordinaria amministrazione con il credito vantato dalla signora [REDACTED] nei confronti della società [REDACTED] s.r.l. a titolo di canoni di locazione impagati che risulterà nel corso del giudizio, detratto da eventuali acconti già corrisposti, essendo entrambi certi, liquidi ed esigibili."

Il Giudice, preso atto dell'opposizione, ricorrendone i presupposti persistendo la morosità, emetteva ordinanza di rilascio ex art.665 c.p.c. fissando per l'esecuzione il giorno marzo 2022; quindi disponeva mutamento del rito con onere a carico delle parti di attivare la procedura obbligatoria di mediazione ex D.Lgs. n.28/2010.

Fallito il tentativo di conciliazione davanti all'Organismo di mediazione adito, come da verbale prodotto, il Giudice, preso atto della rinuncia al mandato da parte dell'Avvocato [REDACTED] e a fronte della rinuncia dell'Avvocato [REDACTED] ai termini per l'integrazione degli atti introduttivi mediante deposito di memorie e documenti, fissava udienza di discussione e precisazione delle conclusioni con termine per il deposito di brevi note riepilogative.

Nelle predette note, richiamato interamente il contenuto dei precedenti scritti difensivi e dei verbali di causa, contestato tutto quanto ex adverso argomentato, dedotto ed eccepito, l'Avvocato [REDACTED] per parte intimante chiedeva l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

"in via principale e nel merito:

- 1) Rigettare tutte le domande ed eccezioni svolte da controparte ed accertare e dichiarare la risoluzione del contratto di locazione intercorrente tra le parti relativo all'unità immobiliare di Sirmione, Località Colombare, via [REDACTED]
- 2) confermare l'ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. già pronunciata in data 10 febbraio 2022;
- 3) condannare la soc. [REDACTED] srl al pagamento in favore della dott.ssa [REDACTED] dei canoni di locazione scaduti, oltre interessi legali ed accessori tutti, fino alla liberazione dell'immobile;
- 4) condannare la soc. [REDACTED] srl a rifondere alla dott.ssa [REDACTED] le spese inutilmente sostenute per la liberazione dell'immobile come meglio quantificate in atti;
- 5) condannare la soc. [REDACTED] srl al pagamento in favore della dott.ssa [REDACTED] delle spese e competenze del giudizio che saranno liquidate dal Giudice – tenendo conto sia della fase di sfratto,



sia della fase di opposizione e della mediazione obbligatoria - oltre spese generali IVA, CPA e rimborso contributo forfettario e marche;
6) condannare la soc. [REDACTED] srl al pagamento in favore della dott.ssa [REDACTED] di una somma di denaro ai sensi dell'art. 96 c.p.c. da liquidarsi secondo equità o da liquidarsi secondo i criteri indicati in atti."

Nessuna difesa veniva più coltivata per la società convenuta, ragion per cui, chiusa la fase istruttoria, la causa all'odierna udienza veniva decisa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Parte intimante ha dimostrato il titolo alla base della sua pretesa creditoria e la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della conduttrice risulta fondata in fatto ed in diritto.

Sull'inadempimento

Il principio per cui è il conduttore a dover provare di aver regolarmente pagato è stato ribadito anche con sentenza del Tribunale di Nocera Inferiore del 18 febbraio 2021 nella quale si legge: "In relazione alla eccezione di pagamento, giova ricordare che il locatore che agisce in giudizio al fine di ottenere la declaratoria di risoluzione del contratto di locazione, sostenendo l'inadempimento della controparte per mancato pagamento dei canoni pattuiti, in quanto creditore è tenuto unicamente a provare la fonte negoziale o legale del proprio diritto e ad allegare l'altrui inadempimento; spetta, difatti, al debitore provare di aver adempiuto alla propria obbligazione (...)".

Nel corso del giudizio, pur continuando a detenere il bene con un comportamento sicuramente concludente e sintomatico della permanenza del sinallagma contrattuale (almeno sino al 20 giugno 2022, data di rilascio dell'immobile), l'intimata, tenuta a fornire prova di aver correttamente adempiuto alle sue obbligazioni di conduttrice, ha eccepito la non gravità dell'inadempimento ma non ha provato il pagamento di quanto dovuto a titolo di canoni di locazione nè peraltro ha documentato e/o provato le circostanze alla base delle proprie difese.

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.



Precisato, per quanto occorrer possa, che l'articolo 55 - cosiddetto termine di grazia - per giurisprudenza maggioritaria non trova diretta applicazione nelle locazioni ad uso diverso da quello abitativo, il richiamato articolo 1455 fissa il criterio della non scarsa importanza dell'inadempimento come limite minimo alla facoltà riconosciuta alla parte non inadempiente di chiedere la risoluzione del contratto.

Normalmente 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 della conduttrice sia connotato dal carattere della gravità si evince dal fatto che già al momento dell'intimazione il debito per canoni scaduti e non corrisposti ammontava ad Euro 48.720,00 (quarantottomilasettecentoventi virgola zero zero).

Inadempimento reiterato anche nel corso del giudizio poiché da allora più nessun versamento è stato eseguito in favore della locatrice.

Per quanto occorrer possa prendendo posizione sulle difese svolte dalla conduttrice peraltro nella sola fase sommaria del giudizio:

Sullo stato dell'immobile locato

- In tema di riparazioni -

Ai sensi degli articoli 1575 e seguenti del codice civile il locatore deve, tra l'altro, mantenere il bene locato in uno stato idoneo all'uso pattuito e, salvo le parti abbiano diversamente pattuito, effettuare tutte le riparazioni necessarie affinché il bene mantenga la sua naturale destinazione. Restano invece normalmente a carico del conduttore le opere necessarie a rimuovere il deterioramento prodotto dall'utilizzo del bene.

Quando il bene locato necessita di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi deve tempestivamente darne avviso al locatore. Tuttavia, se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso e purchè ne dia contemporaneamente avviso al locatore. Si tratta di riparazioni che sarebbero comunque a carico del locatore, ma che il conduttore può effettuare



personalmente se il primo non può compierle con la dovuta tempestività o se, nell'inerzia del locatore, esse si rendono necessarie per rimuovere guasti che impediscono il godimento della cosa.

Affinché l'intervento sia legittimo il conduttore ha l'onere di avvisare il locatore dell'inizio dei lavori. Per alcuni il mancato avviso non comporta la perdita del diritto ad ottenere il rimborso poichè l'avviso non costituirebbe preventiva autorizzazione all'esecuzione delle riparazioni. Tuttavia dottrina e giurisprudenza maggioritarie ritengono che la mancata comunicazione al locatore precluda il diritto ad ottenere il rimborso delle spese sostenute e documentate e che, in ogni caso, il diritto al rimborso non sia compensabile legalmente con il debito per il pagamento del canone.

Quindi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1577 codice civile, il conduttore ha la facoltà e non l'obbligo di intervenire sull'immobile, perchè tale obbligo rimane comunque a carico del locatore tempestivamente messo in mora e avvisato della necessità di riparazioni urgenti. Ma se le circostanze rendono necessario od opportuno un intervento, il conduttore, usando l'ordinaria diligenza, può certamente attivarsi affinché i danni conseguenti siano quanto meno limitati.

- In tema di idoneità dell'immobile locato all'uso convenuto -

Se circostanze che diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità del bene locato all'uso convenuto possono legittimare la richiesta del conduttore di risoluzione del contratto o di riduzione del canone ai sensi dell'art.1578 c.c., al riguardo la Cassazione ha più volte precisato che, ai fini della risoluzione per inadempimento del locatore, dal contratto deve emergere in modo non equivoco che il conduttore ignorasse il fatto che l'immobile locato non fosse idoneo all'uso convenuto.

In altre parole il conduttore non deve avere, "nemmeno implicitamente, accettato il rischio di non poter utilizzare i locali nello stato in cui si trovavano al momento della firma del contratto".

Se, invece, il conduttore ha accettato, per contratto, le condizioni dei locali stessi, "in sostanza si è fatto carico di renderli eventualmente idonei alle proprie particolari esigenze", anche con riferimento ai provvedimenti eventualmente richiesti dalle normative vigenti in materia amministrativa, urbanistica e/o di sicurezza degli impianti.

- In tema di miglioramenti ed addizioni -



Al termine della locazione, il conduttore deve restituire la cosa locata nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso normale della cosa.

In questo quadro si inseriscono gli articoli 1592 e 1593 c.c. che si occupano, rispettivamente, dei miglioramenti e delle addizioni.

Per "miglioramenti" si intendono quelle opere che apportano all'immobile un aumento di valore, un suo incremento quantitativo e qualitativo, accrescendone in modo durevole il godimento, la produttività e la redditività.

Il conduttore, di regola, non ha diritto ad un'indennità per i miglioramenti apportati al bene locato, salvo vi sia stato il consenso del locatore che non può desumersi da un comportamento di mera tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara e non equivoca espressione di volontà, ovvero in un'esplicita approvazione degli interventi, "così che la mera consapevolezza o la mancata opposizione del locatore riguardo agli stessi non legittima il conduttore alla richiesta d'indennizzo".

Dimostrando invece di aver ottenuto il consenso nel modo chiarito, il conduttore avrà diritto, al momento della riconsegna dell'immobile, ad un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa sostenuta ed il valore del risultato ottenuto.

Per le addizioni invece bisogna distinguere a seconda che le stesse siano o meno separabili senza nocumento della cosa.

Se le opere non si possono rimuovere senza danneggiare l'immobile, ove costituissero un miglioramento, verranno regolate di conseguenza.

Se invece sono separabili senza danneggiare l'immobile, il conduttore ha il dovere di toglierle alla fine della locazione salvo che il proprietario preferisca ritenerle pagando al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna.

Non potendosi imporre al proprietario innovazioni migliorative che non siano state approvate, il conduttore dovrà provvedere a proprie spese al ripristino della cosa.

Sui riflessi delle misure restrittive dettate in materia di Covid-19

E' discusso se il citato 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. Se in passato è arrivata a decisioni con esiti alterni e di segno opposto, ormai è nel senso di ritenere dovuti i canoni di locazione nell'intero loro ammontare non essendoci alcuna norma che legittimi la sospensione dei pagamenti.

In particolare i Giudici che si sono già pronunciati proprio su locazioni di tipo commerciale, hanno osservato 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 hanno altresì evidenziato 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".

Quindi, se per giurisprudenza costante e consolidata:

- il conduttore è tenuto a versare il canone nella sua interezza anche se si verifica una diminuzione nel godimento del bene locato ed anche ove tale evento sia riconducibile al fatto del locatore;**
- il conduttore non può sospendere unilateralmente il pagamento del canone e può avvalersi della sospensione solo se la**



controprestazione del locatore viene completamente a mancare (ove così non fosse si creerebbe un'alterazione del sinallagma contrattuale);

- il conduttore non potrà chiedere i danni al proprietario se nel contratto non è stata esplicitamente prevista e dichiarata dal proprietario stesso l'idoneità e/o conformità dell'immobile locato;

- il conduttore potrà chiedere l'indennità per miglioramenti ed addizioni solo se apportati con il consenso del locatore, che non può desumersi da un comportamento di mera tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara e non equivoca espressione di volontà, ovvero in un'esplicita approvazione degli interventi, "così che la mera consapevolezza, o la mancata opposizione, del locatore riguardo agli stessi non legittima il conduttore alla richiesta d'indennizzo"

nel caso di specie, le condizioni legittimanti la sospensione del pagamento del canone o la riduzione del suo ammontare sono da escludersi con riferimento alle circostanze riferite nel corso del giudizio così come non sussistono i presupposti per condannare la locatrice al rimborso delle spese sostenute per miglioramenti ed addizioni apportati all'immobile locato non essendo state provate le particolari circostanze che legittimano tale eccezione (ovvero il consenso chiaro ed inequivocabile all'esecuzione delle opere innovative).

Pertanto le domande/eccezioni formulate da [REDACTED] S.R.L. non possono trovare accoglimento in quanto infondate in fatto e/o in diritto e comunque non provate, mentre l'inadempimento delle obbligazioni contrattuali a suo carico, accertato anche nel corso del presente giudizio, integra certamente i presupposti di cui agli articoli 5 L.392/78 e 1455 del codice civile e consente di dichiarare la risoluzione del contratto di locazione che intercorre tra le parti per inadempimento della [REDACTED] S.R.L. con condanna della stessa al pagamento in favore di [REDACTED] dei canoni scaduti, oltre ad interessi legali ed accessori tutti, maturati e non pagati sino alla data di effettivo rilascio dei beni avvenuto in data 20 giugno 2022. Inoltre per il generale principio della soccombenza, la [REDACTED] S.R.L. va altresì condannata alla rifusione in favore di [REDACTED] 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 e delle spese sostenute per ottenere la liberazione degli immobili, in Euro 4.500,00 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 sfratto per morosità e citazione per la convalida ritualmente notificato nei confronti della [REDACTED] S.R.L. così provvede:

- dichiara la risoluzione del contratto di locazione ad uso commerciale intercorrente tra le parti, relativo ad immobili posti in Sirmione, Località Colombare, Via [REDACTED] (catastralmente identificati con i mappali [REDACTED] sub.2 Cat.C/2 e [REDACTED] sub.4 Cat.C/1 del Foglio NCT/10), per inadempimento della società [REDACTED] S.R.L.;

- rigetta le domande/eccezioni formulate da [REDACTED] S.R.L. in quanto infondate in fatto e/o in diritto e comunque non provate;

- conferma, per quanto occorrer possa, la precedente ordinanza di rilascio ex art.665 c.p.c.;

- condanna la società [REDACTED] S.R.L. al pagamento in favore di [REDACTED] dei canoni scaduti, oltre ad interessi legali ed accessori tutti, maturati e non pagati sino alla data di effettivo rilascio dei beni, avvenuto in data 20 giugno 2022;

- condanna la [REDACTED] S.R.L. al pagamento in favore di [REDACTED] 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 e delle spese sostenute per ottenere la liberazione degli immobili, in Euro 4.500,00 oltre IVA e CPA come per legge.

Brescia, 28 febbraio 2023

**IL GIUDICE
Paola Agliardi**

