

(Tribunale della Spezia, sentenza n. 167/20; depositata il 14 dicembre 2020) Tribunale della Spezia, sentenza 14 dicembre 2020, n. 167 Giudice Forleo

Motivazioni in fatto ed in diritto

Con contratto di locazione ad uso non abitativo, sottoscritto in data 17.5.1989 la società F srl, dante causa dell'odierna attrice, concedeva in locazione al convenuto l'unità immobiliare sita in (omissis...) per uso non abitativo. In particolare all'interno dell'immobile il conduttore svolge la professione di odontoiatra. Con atto di intimazione, notificato al sig. Lo. in data 30 giugno 2020, parte attrice chiedeva che venisse convalidato lo sfratto per morosità in quanto il convenuto si era reso inadempiente al pagamento del canone per i mesi da aprile a giugno 2020. Si costituiva in giudizio il dott. Lo. il quale rilevava di aver provveduto al pagamento delle somme dovute immediatamente dopo la notifica dell'atto di intimazione, offrendosi altresì di provvedere al pagamento delle spese. Assumeva altresì di aver ritardato il pagamento dei canoni nel periodo predetto a causa della nota pandemia Covid19 che aveva causato un fermo dell'attività del suo studio.

All'udienza del 27 agosto 2020 parte attrice insisteva nelle proprie domande e, con ordinanza emessa in pari data, il Giudice disponeva il mutamento di rito, assegnando alle parti termine, previo esperimento della procedura di mediazione, per l'integrazione degli atti. Le parti depositavano quindi le rispettive memorie integrative ed essendo la causa matura per la decisione, veniva fissata udienza di discussione per il 14 dicembre 2020, con termine alle parti per il deposito di note conclusionali.

Le parti hanno rassegnato le seguenti conclusioni: Per l'attore: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, -Accertato e dichiarato il mancato pagamento dei canoni di locazione ed accertato il grave inadempimento del convenuto, convalidare l'intimato sfratto per morosità relativamente all'immobile condotto in locazione dal Dott. Fr. Jo. Er. Ma. Lo. e di cui al contratto di locazione ad uso non abitativo del 17 maggio 1989 stipulato inter partes e relativo all'immobile sito in (omissis...) primo piano e/o, comunque, dichiarare risolto il contratto di locazione stipulato inter partes, anche per grave e colpevole inadempimento del conduttore, con ordine di immediato rilascio dei locali liberi e vuoti da persone e cose e con ogni consequenziale pronuncia di legge. -Rigettare sotto ogni profilo l'opposizione e tutte le domande ed eccezioni proposte dal Dott. Fr. Jo. Er. Ma. Lo. perché tutte infondate in fatto ed in diritto e comunque non provate, con ogni consequenziale pronuncia di Legge. -in ogni caso, condannare il conduttore Dott. Fr. Jo. Er. Ma. Lo. al pagamento ed alla rifusione, a favore della sig.ra Gi. Te., delle spese e competenze di lite, anche relativamente alla fase speciale ed alla fase di mediazione, oltre spese generali, CPA ed IVA di Legge, nonché al

pagamento di spese e competenze di CTU e CTP.

Per il convenuto: "Voglia l'Ill.mo Giudice adito, in accoglimento della proposta opposizione, rigettare l'attoreica domanda, in considerazione della scarsa importanza del ritardo nell'inadempimento e condannare parte attrice alla rifusione delle spese, diritti ed onorari, di causa e di quelle di mediazione. Nel caso di specie è pacifico che al momento della notifica dell'atto di citazione il conduttore fosse inadempiente nel pagamento dei canoni di locazione. E' altrettanto pacifico che, a seguito della notifica dell'intimazione di sfratto il convenuto ha provveduto al pagamento delle somme dovute, offrendosi altresì di pagare le spese di lite. Sebbene sia noto che nei contratti di locazione ad uso non abitativo non possa realizzarsi la purgazione della mora con il pagamento in ritardo dei canoni arretrati, è altresì altrettanto noto che, per potersi avere la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, lo stesso deve essere qualificato grave, ovvero di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c.. Orbene, al fine di procedere a tale qualificazione non rileva soltanto il mancato pagamento del canone (pur ponendosi in contrasto con la principale obbligazione del conduttore), quindi l'entità oggettiva dell'inadempimento, ma anche il concorso di altre circostanze e l'interesse che l'altra parte intende realizzare. Occorre, in sostanza, coordinare il giudizio sull'elemento oggettivo della mancata prestazione con gli elementi soggettivi e con le modalità e le circostanze di quello specifico rapporto, al fine di valutare se l'inadempimento in concreto accertato abbia comportato una notevole alterazione dell'equilibrio e della complessiva economia del contratto. In tal modo la prestazione inadempita e la sua entità diventano soltanto uno degli elementi che possono essere valutati dal Giudice al fine di accertare la gravità o meno dell'inadempimento (ex multis Cass. Civ. n. 3966/2019; Cass. Civ. n. 22346/2014) Nel caso di cui si discute, in un rapporto contrattuale che ha origini lontane (1989) non può ritenersi che il temporaneo mancato pagamento del canone da parte del conduttore per sole tre mensilità possa considerarsi grave, anche alla luce degli importi dovuti. Inoltre va considerato che l'inadempimento si è verificato durante il periodo di emergenza sanitaria causata dal cd. Covid19 che ha sicuramente inciso, seppur in via riflessa, anche sulle attività professionali che hanno continuato ad essere esercitate come quella del convenuto, tant'è vero che la normativa sostanziale dispone che ciò debba essere valutato al fine di escludere, a sensi e per gli effetti dell'art. 1218 e 1223 c.c., la responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati od omessi adempimenti. Non può altresì non essere considerato, alla luce dei principi di correttezza e buona fede che devono permeare tutti i rapporti contrattuali, il comportamento tenuto dal convenuto a seguito della notifica dell'atto di intimazione. Pertanto, considerando tutti questi elementi (importo non rilevante della morosità; durata temporanea della medesima e circoscritta ai mesi dell'emergenza sanitaria; condotta del convenuto improntata a

correttezza e buona fede) l'inadempimento del convenuto non può considerarsi grave e la domanda attorea non può conseguentemente trovare accoglimento.

In ordine alla spese processuali, si ritiene peraltro che sussistano giusti motivi per la sua compensazione, tenendo conto del fatto che, seppur non possa essere valutato grave ai fini della risoluzione del contratto, l'inadempimento del convenuto si è comunque verificato.

P.Q.M.

Il Tribunale della Spezia, respinta ogni contraria istanza, eccezione o deduzione, definitivamente pronunciando: - rigetta le domande avanzate da parte attrice. Compensa integralmente le spese di lite tra le parti.