

Tribunale | Roma | Sezione 6 | Civile | Sentenza | 12 aprile 2021 | n. 6174

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 9 aprile 2021

Integrale

**Conduttore - Riparazioni straordinarie - Urgenza - Avvertimento al locatore - Inerzia del locatore - Interventi da parte conduttore - Rimborso**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE SESTA CIVILE

Il Tribunale di Roma, in persona del giudice dott. Daniele D'Angelo, all'udienza del 09/04/2021, all'esito della discussione orale ha pronunciato la seguente

SENTENZA (ex art. 429 comma 1 c.p.c.)

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 65906 del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno 2020, avente ad oggetto "intimazione di sfratto per morosità - uso diverso", pendente

tra

IM.BE. SRL, (C. F. (...)), in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in VIA (...) 00162 ROMA, presso e nello studio dell'Avv. AL.FR., che lo rappresenta e difende per procura in calce all'atto di citazione

attore

e

GI. S.R.L.S., (C. F. (...)), in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in Roma, viale (...), presso e nello studio dell'Avv. MA.AG., che lo rappresenta e difende per procura a margine della memoria integrativa

convenuto

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

**1. Conclusioni delle parti ed esposizione dei fatti**

Con atto di citazione iscritto a ruolo il 30.10.2020 la Im.Be. s.r.l. ha intimato lo sfratto per morosità alla Gi. s.r.l.s. deducendo di aver concesso in locazione alla PM. s.r.l., l'immobile sito in Roma, viale (...) con contratto registrato il 21.01.2013. Il 06.06.2019 la PM. s.r.l. ha comunicato la cessione d'azienda e del contratto di locazione alla Gi. s.r.l.s. Quest'ultima si sarebbe resa morosa nel pagamento dei canoni dall'aprile 2020 in poi. Da qui la richiesta di convalida dello sfratto.

Si è costituita la Gi. s.r.l.s. con comparsa depositata il 06.12.2020 nella quale ha spiegato domanda riconvenzionale. In particolare la Gi. s.r.l.s., quanto al merito della pretesa di parte attrice, ha eccepito l'esistenza della situazione eccezionale determinata dalla Pandemia da Covid-19 che importerebbe l'obbligo di rinegoziazione del contratto secondo buona fede. Inoltre la convenuta spiega domanda riconvenzionale volta ad ottenere il pagamento di presunti lavori di manutenzione straordinaria realizzati nell'immobile.

All'udienza del 07.12.2020 la causa è stata trattenuta in riserva. Con ordinanza depositata in pari data, a scioglimento della riserva, è stato emesso ordine di rilascio dell'immobile e disposizione di mutamento del rito.

Il 09.03.2021 la Im.Be. s.r.l. ha depositato memorie integrative nelle quali ha rassegnato le seguenti conclusioni: "In via principale - Rigettare la domanda riconvenzionale in quanto non provata ed avente oggetto somme non spettanti alla parte locatrice; - Condannare la Gi. S.r.l.s. al pagamento dei canoni non corrisposti nella misura di Euro 29.274,40 (a tutto dicembre 2020) nonché la corresponsione dell'indennità di occupazione maturata per i mesi di febbraio e marzo 2021 per ulteriori Euro 8.364,32, per un importo totale di Euro 37.638,72; - Ingiungere alla Gi. S.r.l.s. il pagamento della somma di Euro 37.638,72 per canoni ed indennità di occupazione non corrisposti ovvero nella minor somma di Euro 16.728,64 quale importo debitorio riconosciuto dalla Gi. S.r.l.s. nella comunicazione del 7 agosto 2020 riguardante i canoni per il periodo Aprile 2020 - Luglio 2020; In via subordinata - Accogliere la domanda riconvenzionale nella somma minore di Euro 5.900,00 quale risultanza delle fatture emesse dall'Ing. Mo. per le lavorazioni riguardanti gli adeguamenti impiantistici; - Dichiarare la compensazione parziale tra il credito vantato dall'Im.Be. S.r.l. di Euro 37.638,72 e l'importo di Euro 5.900,00 quale risultanza delle fatture emesse dall'Ing. Mo. per le lavorazioni riguardanti gli adeguamenti impiantistici e per l'effetto ingiungere alla Gi. S.r.l.s. il pagamento dell'importo di Euro 31.738,72. Con vittoria di spese competente ed onorari di causa".

Il 29.03.2021 la Gi. s.r.l.s. ha depositato memorie integrative nelle quali ha rassegnato le seguenti conclusioni: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, respinta ogni avversa eccezione e deduzione: in via cautelare: sospendere l'esecuzione, per la sussistenza dei gravi motivi ostativi al rilascio dell'immobile, legati allo stato sanitario emergenziale da covid -19 di questo particolare momento storico, e delle misure restrittive all'esercizio dell'attività di impresa adottate nel settore bar/ ristorazione; nel merito: a) rigettare l'intimazione di sfratto per morosità notificata in data 16.10.2020 sulla base di quanto dedotto in fatto ed in diritto; 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. 11175 e 1375 c.c. e per l'effetto disporre, anche ai sensi dell'art. 1374 c.c., la riduzione dei canoni di locazione in misura del 50% per i mesi di aprile e maggio 2020 e del 30% per i mesi successivi sino al termine dello stato di emergenza sanitaria o nella maggiore o minore misura ritenuta equa e di giustizia; d) operare quindi una riparamentrazione del canone secondo equità; e) per l'effetto, non emettere l'ordinanza di ingiunzione di pagamento per i presunti canoni scaduti; in via riconvenzionale: 1) accertare e dichiarare che gli impianti idrico, elettrico e di scarico non erano conformi alla normativa vigente e che pertanto i lavori espletati dalla Gi. s.r.l.s. rientrano in quelli di straordinaria amministrazione; 2) accertare e dichiarare che i lavori di ristrutturazione espletati erano stati previamente autorizzati dalla Im.Be. s.r.l. in forza di dichiarazione del 14/01/2020; 3) accertare e dichiarare che i lavori eseguiti ammontano ad Euro 16.902,00 e per l'effetto condannare la Im.Be. s.r.l. a corrispondere alla Gi. s.r.l.s. la suddetta somma; 4) accertare e dichiarare che la Im.Be. s.r.l. e la Gi. s.r.l.s. avevano accordato il rimborso per Euro 1.800,00 (pari ad Euro 150,00 mensili dal mese di settembre 2019 al mese di settembre 2020) per la fornitura d'acqua fatturata a carico della Gi. s.r.l.s. ma posta a servizio di altre unità immobiliari di proprietà del legale rappresentante della Immobiliare Be. s.r.l.; 5) dichiarare la compensazione tra il credito vantato dalla Gi. s.r.l.s. nei confronti della Im.Be. s.r.l. di Euro 18.702,00 a titolo di rimborso delle spese sostenute per i lavori di straordinaria amministrazione e a titolo di rimborso di fornitura di acqua, con il credito vantato dalla Im.Be. s.r.l. nei confronti della Gi. s.r.l.s. a titolo di canoni di locazione impagati, essendo entrambi certi, liquidi ed esigibili; 6) condannare la Im.Be. s.r.l. alla refusione dei compensi professionali del presente giudizio, oltre rimborso forfettario e accessori di legge".

La causa è stata immediatamente discussa anche alla luce del fatto che nessuna delle parti ha formulato istanze istruttorie. Ciò rende superflua la cognizione sulla domanda cautelare spiegata dalla Gi. s.r.l.s. nella memoria integrativa. Inoltre non può darsi seguito alla richiesta di concessione dei termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c. poiché l'odierno giudizio è soggetto al rito locatizio.

## 2. Nel merito

In primo luogo deve rilevarsi come l'attrice abbia dimostrato in giudizio il titolo fondante la pretesa creditoria fatta valere. In particolare la Im.Be. s.r.l. ha allegato (cfr. allegato 1 all'atto di intimazione) il contratto di locazione del 01.01.2013, registrato il 21.01.2013, il quale prevede un canone mensile divenuto di Euro 3.428,00 oltre Iva. Tutte le predette circostanze, oltre che provate dalla società attrice, non sono state contestate dalla convenuta. Come noto, in materia di responsabilità contrattuale, il paciscente che agisce per l'esatto adempimento ha solo l'onere di provare il fondamento del suo diritto mentre può semplicemente allegare l'altrui condotta inadempitiva. In questo caso sarà onere della controparte dimostrare in giudizio l'esattezza e completezza dell'adempimento posto in essere. A tal riguardo la giurisprudenza della Suprema Corte è unanime nell'affermare che "In tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno o per l'adempimento deve provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi poi ad allegare la circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre al debitore convenuto spetta la prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento, ed eguale criterio di riparto dell'onere della prova è applicabile quando è sollevata eccezione di inadempimento ai sensi dell'art. 1460 cod. civ. (risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccipiente si limiterà ad allegare l'altrui inadempimento, ed il creditore dovrà dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione). Anche quando sia dedotto l'inesatto adempimento dell'obbligazione al creditore istante spetta la mera allegazione dell'inesattezza dell'adempimento, gravando ancora una volta sul debitore la prova dell'esatto adempimento, quale fatto estintivo della propria obbligazione" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 826 del 20.01.2015).

Nel caso di specie la Gi. s.r.l.s. non contesta la morosità limitandosi a sostenere che la stessa sarebbe dovuta alle misure restrittive dettate con D.P.C.M. in materia di Covid-19 dal Governo Italiano. Inoltre la Im.Be. s.r.l. avrebbe violato il dovere di buona fede di cui all'art. 1375 c.c. che imporrebbe la rinegoziazione del contratto. In primo luogo deve evidenziarsi come la Im.Be. s.r.l. abbia, invece,

svolto trattative e tentato un bonario componimento stipulando un piano di rientro stipulato dalla Gi. s.r.l.s. (cfr. allegato alla memoria integrativa della Im.Be. s.r.l.) e che la stessa conduttrice non ha rispettato. In secondo luogo deve evidenziarsi quanto segue. I richiamati DPCM, adottati durante l'emergenza sanitaria e per affrontare la stessa, non assurgono a fonte normativa, essendo, semmai, partecipi della medesima natura delle ordinanze contingibili ed urgenti, le quali - secondo l'orientamento più convincente, persuasivo, e meglio considerante la c.d. innovatività delle fonti normative - sono meri provvedimenti amministrativi generali ma privi di valenza normativa (in tal senso, ex multis, Consiglio di Stato sez. IV, 11/12/2013, (ud. 14/02/2012, dep. 11/12/2013), n. 5973, nonché Sez. U-, Sentenza n. 20680 del 09/08/2018, Rv. 650273 - 01, citante la natura provvedimento). Dalla natura provvedimento e non già normativa dei DPCM de quibus deriva l'esclusione degli stessi dal principio iura novit curia e l'afferenza dei medesimi all'onere probatorio gravante in capo alla parte (in tal senso ed ex multis, Cass. Sez. 5-, Ordinanza n. 25995 del 15/10/2019, Rv. 655448 - 01). Nel caso di specie nessuno dei D.P.C.M. è stato prodotto. Ad ogni buon conto deve evidenziarsi come "La violazione del canone di buona fede non è riscontrabile nell'esercizio in sé considerato dei diritti scaturenti dal contratto, bensì nelle particolari modalità di tale esercizio in concreto, che siano appunto scorrette in relazione alle circostanze del caso" (Corte di Cassazione, SS. UU., sen. n. 24675/2017). Dunque l'esercizio di un diritto contrattuale da parte della Im.Be. s.r.l. non può essere considerato, in sé, violativo dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede. Quest'ultima impone al paciscente di attivarsi in favore dell'altro contraente ma "nei limiti dell'interesse proprio" (Cass.23069/2018) ovvero "nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio di altri valori" (Cass.17642/2012) ovvero "nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio a suo carico" (Cass.10182/2009; Cass.15669/2007; Cass.264/2006; Cass.2503/1991) ovvero sempre che "non pregiudichi in modo apprezzabile il proprio interesse" (Cass.5240/2004). Appare di chiara evidenza che la rinuncia ad un proprio diritto contrattuale per addivenire ad un accordo costituisca certamente un apprezzabile sacrificio che non può essere preteso.

Inoltre la Gi. s.r.l.s. avanza domanda riconvenzionale deducendo di aver sostenuto spese di manutenzione straordinaria dell'immobile per Euro 16.902,00 di cui chiede il rimborso. In primo luogo occorre precisare che il rifacimento dell'impianto elettrico, degli impianti di scarico e dell'impianto idrico costituiscono lavori non consentiti dal contratto. All'art. 9 si legge: "ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario". Nel caso di specie la Gi. s.r.l.s. avrebbe dovuto dimostrare di avere l'esplicito consenso della locatrice. La convenuta, invece, si limita a produrre un foglio in bianco (cfr. allegato 3 alla comparsa di costituzione) dove non vengono indicati i presunti lavori autorizzati. Inoltre le fatture prodotte (cfr. allegato 6 alla comparsa di costituzione) non recano la prova dell'avvenuto pagamento. Solo nella prima fattura, la n. 2 del 13.02.2020, si riporta la dicitura "pagamento completo" senza la relativa dimostrazione ma sul punto coglie nel segno l'obiezione di parte attrice. Nella fattura viene riportata la frase: "Ristrutturazione Locale sito in Roma, Viale (...) Aprile 91" ma non si fa riferimento alcuno ai lavori realmente effettuati non potendosi, così, comprendere se sono state realizzate delle migliorie o delle semplici riparazioni; se queste ultime sono state autorizzate; in che cosa sono consistiti i detti lavori. D'altra parte, anche ove si ritenesse che le lavorazioni effettuate costituiscono riparazioni straordinarie e non migliorie manca qualsivoglia dimostrazione della tempestiva denuncia dei vizi da parte della conduttrice. Invero, secondo la Suprema Corte, il conduttore può chiedere il rimborso delle spese sostenute per le riparazioni straordinarie, solo, però, nel caso in cui abbia dato tempestivo avviso al locatore del vizio e questi sia rimasto colpevolmente inerte. Sul punto si legge: "È infatti ius receptum che il conduttore ha diritto al rimborso delle spese per le riparazioni eccedenti la normale manutenzione se, avendo il carattere dell'urgenza, il conduttore ha avvisato il locatore e nell'inerzia di questi, ha provveduto direttamente ai lavori (ex multis Cass. 10742 del 2002, 4583 del 2008, 16136 del 2010)" (Corte di Cassazione, sen. n. 4064/2014 parte motiva).

In conclusione tutte le domande riconvenzionali della Gi. s.r.l.s. devono essere rigettate.

Pertanto deve essere dichiarata la risoluzione del contratto di locazione stipulato dalla Im.Be. s.r.l. e dalla PM. s.r.l., cui è succeduta la Gi. s.r.l.s., avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, viale (...) Aprile 91, identificato al n. C.E.U. al foglio (...), sub. 1 per grave inadempimento della conduttrice.

Deve essere confermata l'ordinanza del 07.12.2020.

L'attrice, inoltre, avanza domanda di condanna al pagamento dei canoni non pagati e di quelli a scadere fino al rilascio. Si tratterebbe di una condanna per il futuro ma, sul punto, la Suprema Corte chiarisce che "In tema di intimazione di sfratto per morosità, qualora l'intimante chieda la condanna del conduttore al pagamento del canone per determinate mensilità e l'intimato proponga opposizione senza che sia emessa l'ordinanza provvisoria di rilascio, non è affetta dal vizio di ultrapetizione la sentenza che, all'esito del giudizio a cognizione piena susseguente alla conversione del rito, condanni il conduttore al pagamento dei canoni relativi anche alle mensilità maturate successivamente fino alla riconsegna del bene locato, dovendo ritenersi la relativa domanda implicitamente contenuta in quella originaria" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 18686 del 06.09.2007) ed anche che "Il provvedimento con il quale il giudice, nel disporre il rilascio dell'immobile locato, fissa la data dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 56 della legge sull'equo canone, non incide sulla data di cessazione del rapporto, che rimane quella accertata nella sentenza che ordina il rilascio, ne' esclude la mora del conduttore per il periodo successivo a questa, essendo conseguente non solo all'accertamento delle difficoltà di reperimento di altro immobile, ma anche alle condizioni del locatore ed alle ragioni del rilascio; tale provvedimento esaurisce, pertanto, i suoi effetti sul piano processuale

senza pregiudicare il diritto del locatore al corrispettivo convenuto fino alla riconsegna ed al risarcimento dei maggiori danni, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., che il conduttore può evitare solo provando, ai sensi dell'art. 1218 cod. civ., che la mancata riconsegna nel termine contrattuale è dipesa da impossibilità derivante da causa a lui non imputabile" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 5798 del 11.06.1998).

In conclusione la Gi. s.r.l.s. deve essere condannata al pagamento, in favore della Im.Be. s.r.l. dell'importo di Euro 3.428,00 oltre Iva per ciascuna delle mensilità dall'aprile 2020 fino a quella di effettivo rilascio, oltre interessi nella misura legale da ciascuna scadenza del giorno 1 di ogni mese fino alla data di effettivo pagamento.

### 3. Sulle spese

Le spese seguono la soccombenza e sono determinate secondo il D.M. 55/2014 con riguardo ai procedimenti di cognizione innanzi al Tribunale di valore ricompreso tra Euro 5.200,00 ed Euro 26.000,00 eliminando la fase istruttoria, che non si è tenuta e applicando i compensi medi come prescritto. Pertanto la Gi. s.r.l.s. deve essere condannata alla rifusione delle spese di lite, in favore della Im.Be. s.r.l., che si liquidano in Euro 3.235,00 per compensi ed Euro 485,25 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando sulla causa specificata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

dichiara la risoluzione del contratto di locazione stipulato dalla Im.Be. s.r.l. e dalla PM. s.r.l., cui è succeduta la Gi. s.r.l.s., avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, viale (...), identificato al n. C.E.U. al foglio (...), sub. 1 per grave inadempimento della conduttrice;

conferma l'ordinanza di rilascio depositata il 07.12.2020;

condanna la Gi. s.r.l.s. al pagamento in favore della Im.Be. s.r.l. dell'importo di Euro 3.428,00 oltre Iva per ciascuna delle mensilità dall'aprile 2020 fino a quella di effettivo rilascio, oltre interessi nella misura legale da ciascuna scadenza del giorno 1 di ogni mese fino alla data di effettivo pagamento;

rigetta tutte le domande riconvenzionali della Gi. s.r.l.s.;

condanna la Gi. s.r.l.s. alla rifusione delle spese di lite, in favore della Im.Be. s.r.l., che si liquidano in Euro 3.235,00 per compensi ed Euro 485,25 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

Così deciso in Roma il 9 aprile 2021.

Depositata in Cancelleria il 12 aprile 2021.

#### GIURISPRUDENZA

Data udienza 9 aprile 2021

Massima redazionale

### **Conduttore - Riparazioni straordinarie - Urgenza - Avvertimento al locatore - Inerzia del locatore - Interventi da parte conduttore - Rimborso**

---

Il conduttore ha diritto al rimborso delle spese per le riparazioni straordinarie, ossia eccedenti la normale manutenzione. Affinché sia riconosciuto tale rimborso, occorre, tuttavia, che tali riparazioni abbiano il carattere dell'urgenza e che il conduttore abbia avvisato il locatore e nell'inerzia di quest'ultimo, abbia provveduto direttamente ai lavori.