REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale,

nella persona del giudice unico Dott.ssa Francesca Maria Ferruta (proc. riass. il 7.2.21), ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 27463/2020 R.G. promossa da:

, in persona del L.R. pro-tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. , del Foro di Milano, elettivamente domiciliata presso lo Studio del difensore;

INTIMANTE-RICORRENTE

contro

S.R.L. (C.F./P.I. , in persona del L.R. pro-tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. e dall'avv. elettivamente domiciliato presso lo Studio dei difensori;

INTIMATA-RESISTENTE

OGGETTO: locazione – sfratto per morosità

CONCLUSIONI:

per parte intimante-ricorrente:

in via principale: accertato l'inadempimento di dichiarare la risoluzione del contratto di locazione e, per l'effetto, condannare l'intimato al rilascio dell' immobile oggetto di contratto;

Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3
Firmato Da: FERRUTA FRANCESCA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f04ca9c51c8982f122ac7b5a0780

in via subordinata: respingere tutte le difese ed eccezioni avversarie in quanto infondate in fatto ed in diritto, per i motivi esposti in narrativa;

in ogni caso: con vittoria di spese e compensi.

per parte intimata-resistente:

nel merito: rigettare la domanda avversaria di risoluzione del contratto di locazione in quanto infondata in fatto ed in diritto;

in via riconvenzionale: accertare il diritto di alla riduzione/rideterminazione del canone secondo equità per il periodo di durata delle misure di contenimento governative e sino a quando l'uso convenuto contrattualmente non potrà essere ripreso a pieno regime, nonché per il futuro, alla luce della emergenza sanitaria in atto e degli effetti che la stessa ha determinato su mercato;

con vittoria di spese e compensi.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Ritenuto in fatto che:

- con atto di citazione regolarmente notificato il 14.7.2020 ; S.R.L. intimava a S.R.L. lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in Milano via , piano terreno (composto da tre locali e servizi), condotto in locazione dalla parte intimata ad uso commerciale in forza di contratto sottoscritto in data 1.4.2010, per la durata di 6 anni a decorrere da tale data e con possibilità di tacito rinnovo alla scadenza;
- la parte locatrice allegava che i conduttori si erano resi inadempienti al pagamento dei canoni relativi: al trimestre 1/4/2020-30/6/2020 per il complessivo importo di Euro 8.122,83; al trimestre 1/7/2020-30/9/2020 per il complessivo importo di Euro 7.975,83, divenendo, pertanto, debitrice della complessiva somma di Euro 16.098,66;
- la parte intimata si costituiva opponendosi alla convalida dello sfratto, eccependo di essere stratta costretta alla sospensione della propria attività di gestore di asilo nido di infanzia a partire dal 24.2.2020, nel rispetto di quanto previsto dal Decreto Legge

23.2.2020, relativo alla emergenza epidemiologica COVID-19 e da tutti i successivi relativi Decreti attuativi del Presidente del Consiglio dei Ministri (in data 8.3.2020, in data 11.3.2020), e di essere stata, conseguentemente, costretta a sospendere temporaneamente il pagamento del canone e delle spese, così come tempestivamente comunicato a controparte con missiva del 19.3.2020, nella quale richiedeva altresì di poter rinegoziare la entità del canone, per tutta la durata del fermo della attività, ed una revisione complessiva del canone annuo, tenuto conto dei gravissimi danni economici subiti e subendi, connessi a disdette e a rifiuti di pagamento delle rette dei genitori degli utenti del servizio asilo-nido, rimasti privi del servizio;

- all'udienza del 27.8.2020, il Giudice Dr Landriani, preso atto della impossibilità della parte intimata di esercitare la propria attività di gestore di asilo nido di infanzia a causa delle vigenti disposizioni emergenziali, fissa nuova udienza nel mese di settembre, impregiudicati i diritti di prima udienza;
- all' udienza del 23.9.2020, preso atto dell'avvenuto pagamento tramite bonifico bancario dello importo di Euro 2657,00, a saldo del canone del mese di settembre 2020, e dell'offerta, *banco iudicis,* di altro assegno circolare dello importo di Euro 16.098,66, a saldo della morosità (salvo ripetizione all'esito dell'accertamento della congruità del canone per il periodo di sospensione della attività), il Giudice Dr Landriani, su concorde richiesta dei Procuratori delle Parti, disponeva il mutamento del rito, fissando udienza il 20.1.2021 per gli adempimenti di cui all' art. 420 c.p.c., previa assegnazione dei termini di rito per il deposito delle memorie difensive integrative;
- con istanza congiunta del 30.10.2020 i Procuratori delle Parti, tenuto conto della pendenza del procedimento di mediazione presso il locale l'Organismo di Conciliazione Forense, chiedevano il rinvio della data fissata per la discussione del procedimento, stante la necessità di esperire tale obbligatorio adempimento;

Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3
Firmato Da: FERRUTA FRANCESCA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f04ca3c51c8982f122ac7fb5a0760

- con Decreto del 10.11.2020 il quale il Giudice Dr Landriani concedeva rinvio della udienza ex art. 420 c.p.c. al 7.4.2021, disponendo lo svolgimento della stessa mediante trattazione scritta, con assegnazione dei termini per il deposito delle relative note;
- la causa è stata discussa nel corso della udienza del 15.4.2020 ed alla odierna (entrambe avanti a questo Giudice, riassegnatario del procedimento, giusta provvedimento presidenziale del 7.2.2021) e, poi, decisa all'udienza odierna con la presente sentenza.

Ritenuto in diritto che:

difetta il requisito della importanza dell'inadempimento, tenuto conto del fatto che lo stesso, limitato ai canoni dovuti per un periodo semestrale (aprile-settembre 2020 saldato il 23.9.2020), è stato attuato da una parte contrattuale che mai, in precedenza, aveva omesso di versare puntualmente di canoni, come risulta dalle allegazioni della parte interessata, non contestate da controparte;

difetta il requisito dell' imputabilità dell' inadempimento, posto che il ritardo è stato dovuto alle difficoltà finanziarie incontrate dalla conduttrice a causa della chiusura dell' asilo nido, attuata, nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020, in ottemperanza ai provvedimenti governativi in premessa citati, tutti ispirati dalla esigenza di contenere il diffondersi del virus, alla cui osservanza la parte conduttrice non avrebbe potuto sottrarsi, senza esporsi al rischio di gravose responsabilità di carattere civile, amministrativo e penale.

Le difficoltà finanziarie, in particolare, sono documentalmente provate dalla copiose produzioni della resistente, la quale, durante il periodo di obbligatoria chiusura, è divenuta destinataria di disdette dei genitori dei piccoli utenti, di richieste di sospensione del pagamento delle rette, di richieste di concessione di sconti, di richieste di rimborsi e non ha potuto contare sui contributi comunali per il pagamento delle rette

dell'asilo a carico di tale pubblica amministrazione (cfr. doc. nr. 13, 17, 22, 29, 30, 31, 32).

Nei periodi successivi, a partire dal mese di giugno 2020 e sino al mese di settembre 2020, tale difficoltà non sono superate, non avendo la stessa raccolto adesioni sufficienti per mettere a frutto gli spazi locati, come auspicato, con la programmata ed organizzata attività di gestione di un centro estivo per bambini (cfr. doc. nr. 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47).

L'art. 91 del Decreto Legge nr. 18 dell' anno 2020 (noto come "Decreto Cura Italia") prevede, sia pure in materia di contratti pubblici, che "il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente Decreto è sempre valutato ai fini della esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti". Tale disposto pone un principio, in forza del quale il debitore, moroso a causa dell' osservanza delle misure di contenimento anti-Covid19, può essere giudicato esente da responsabilità per il proprio inadempimento, che può essere analogicamente applicato anche con riferimento ai contratti tra privati *(cfr. sul punto Ordinanza Tribunale di La Spezia 14.12.2020 nr. 617 e Ordinanza Tribunale di Venezia nr. 5480 in data 28.7.2020).*

Le domande di risoluzione del contratto per inadempimento e, per l'effetto, di condanna al rilascio del bene immobile, devono essere, pertanto, rigettate.

Quanto alla domanda riduzione/rideterminazione del canone secondo equità, la si ritiene accoglibile limitatamente ai periodi di chiusura obbligatoria dell'asilo nido in forza della normativa emergenziale, ovvero al periodo marzo-maggio 2020 - e non anche per i mesi successi sino al mese di settembre 2020, in cui l'asilo era aperto o, comunque, poteva restare aperto secondo le disposizioni governative - ed al periodo 15/3/2021-7/4/2021.

Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3
Firmato Da: FERRUTA FRANCESCA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f04ca3c51c8982f122ac7b5a0760

In favore di tale soluzione milita l'applicazione del principio di buona fede (artt. 1175 e 1375 c.c.), non potendosi ritenere la pandemia evento rientrante nel rischio tipico gravante sull'impresa conduttrice. Sempre ispirandosi al medesimo principio, pare corretto limitare l'entità della riduzione nella misura del 50% del canone contrattualmente dovuto, in tal modo ripartendo in maniera uguale, tra le parti, le conseguenze dell'imprevedibile e straordinario evento pandemico. Ciò, del resto, in analogia a quanto previsto dall'articolo 216 comma 3° del D.L. nr. 34/2020 che, per nel caso dei contratti di locazione di palestre, piscine ed impianti sportivi, prevede il diritto del conduttore ad un riduzione pari al 50% del canone contrattualmente stabilito limitatamente alle mensilità di chiusura obbligatoria in forza di disposizioni governative. Cio' posto, la misura del canone di locazione dovuto per ciascuno dei mesi da marzo a maggio 2020 può essere riderminata in Euro 1.125,00, tenuto conto del canone medio mensile contrattualmente previsto di Euro 2.250,00. Analogamente, in Euro 843,75 per il periodo 15/3/2021-7/4/2021. L'importo complessivo di Euro 4.218,00 (pari alla somma delle quattro riduzioni) dovrà essere detratto da S.r.l. da quanto dovuto da S.r.l. all' atto del pagamento della prossima rata trimestrale anticipata dei canoni (scadente il g. 1.7.2021).

Tenuto conto del parziale accoglimento delle domande delle parti, nonché della novità e della complessità delle questioni trattate, sussistono giusti motivi per compensare interamente le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, rigettata ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza, così provvede:

1) rigetta la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento della parte intimata-resistente relativamente al contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile sito in Milano via piano terreno (composto da tre locali e servizi);

2) ridetermina in Euro 1.125,00 il canone dovuto dalla resistente-intimata per ciascuno dei mesi da marzo a maggio 2020 ed in Euro 843,75 per il periodo 15/3/2021-7/4/2021, disponendo che l' importo complessivo di Euro 4218,00 venga detrattatto da quanto dovuto dalla resistente alla ricorrente all'atto della scadenza della prossima rata trimestrale anticipata dei canoni (scadente il g. 1.7.2021);

3) compensa le spese di lite tra le parti.

Milano, così deciso in data 4 Maggio 2021

Il Giudice

Dott.ssa Francesca Maria Ferruta

Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a6206007e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3
Firmato Da: FERRUTA FRANCESCA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f04ca3c51c8982f1222ac7fb5a0780