

Tribunale | Benevento | **Civile** | **Sentenza** | 9 giugno 2021 | **n. 1187**

GIURISPRUDENZA

Data udienza 4 giugno 2021

Integrale

Locazione - Vizi - Impossibilità di sospendere il pagamento del canone - Ratio - Fattispecie

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Il Tribunale di Benevento, in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Serena Berruti, ha pronunciato all'udienza del 4 giugno 2021 ai sensi degli artt. 447 - bis e 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n 4056 R.G. Cont. anno 2020

VERTENTE TRA

(...) (c.f. (...))

(...) (C.F. (...))

Rappresentati e difesi dall'avv. VIVIANO MARIELLA giusta procura in atti e domiciliati in Napoli presso il suo studio

- attori -

(...) SRL in persona del legale rappresentante pro tempore (c.f. (...))

Rappresentato e difeso dall'avvocato CA.GE. giusta procura in atti e domiciliata in Benevento presso il suo studio

- convenuto -

Oggetto: risoluzione per inadempimento di contratto di locazione e condanna al pagamento dei canoni.

IN FATTO E IN DIRITTO

Gli attori in epigrafe indicati hanno intimato sfratto per morosità alla società convenuta, deducendo il mancato pagamento delle mensilità di canone comprese fra marzo e luglio 2020, dovute in forza del contratto di locazione ad uso non abitativo concluso fra le parti e regolarmente registrato in data 8 febbraio 2010, avente ad oggetto l'immobile di proprietà degli attori sito in Benevento, via (...), comprensivo di piano terra ed interrato.

Si è costituita l'intimata opponendosi alla convalida e all'emissione dell'ordinanza di rilascio e chiedendo la riduzione del canone, deducendo a sostegno delle proprie domande e difese la risoluzione del contratto per causa imputabile a controparte, per essere presente nei locali locati gravi infiltrazioni, oggetto di accertamento nel giudizio per accertamento tecnico preventivo n. 1200/2020 e deducendo comunque che il mancato pagamento dei canoni era dovuto alla chiusura dell'attività nel periodo Covid.

Con ordinanza depositata in data 20 ottobre 2020 è stato ordinato il rilascio dell'immobile e convertito il rito.

Esperito il tentativo obbligatorio di mediazione con esito negativo a causa della mancata partecipazione del convenuto, il giudizio è continuato nelle forme del rito locatizio, avendo gli attori chiesto pronunciarsi la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, nonché la condanna di quest'ultimo al pagamento dei canoni scaduti e a scadere, oltre agli interessi legali. Ha in particolare

rappresentato che la stessa non ha provveduto a rilasciare gli immobili agli attori, nonostante l'ordinanza di rilascio, pur avendo cessato al loro interno l'attività commerciale, chiedendo pertanto la condanna della stessa per lite temeraria.

La parte resistente non ha depositato, successivamente all'ordinanza di conversione del rito, alcuna memoria integrativa.

La causa è stata istruita documentalmente e trattenuta in decisione all'udienza odierna dopo la discussione orale.

La domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore va accolta essendo stata fornita prova dell'esistenza, tra le parti, del contratto di locazione regolarmente registrato, avente ad oggetto l'immobile sito in Benevento, via (...) e non avendo parte convenuta contestato il mancato pagamento dei canoni.

La società convenuta ha eccepito l'inadempimento di controparte, deducendo che l'immobile locato presentava delle infiltrazioni che lo rendevano inidoneo all'uso.

Occorre però rilevare innanzitutto che:

-nel contratto sottoscritto tra le parti era espressamente previsto, all'art. 3, che il pagamento del canone non può essere sospeso da pretese ed eccezioni del conduttore, qualsiasi ne sia il titolo;

-comunque in applicazione dei principi generali in tema di inadempimenti reciproci ex art. 1460 c.c., "qualora un conduttore abbia continuato a godere dell'immobile locato, pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perchè tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore" (così Cass. 11 aprile 2006 n. 8425).

Il conduttore ha altresì dedotto che il canone non è stato pagato per la chiusura dell'attività per l'emergenza Covid. Occorre però rilevare che il conduttore non ha fornito la prova dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione alla luce dei criteri che regolano il riparto dell'onere della prova in materia di obbligazioni contrattuali ex art. 1218 c.c.. Al riguardo, tenuto conto di quanto dedotto da parte intimata, occorre precisare che innanzi tutto non è stata fornita alcuna prova della sospensione dell'attività svolta dalla società, tenuto conto che il mancato pagamento del canone perdura da marzo 2020; comunque l'emergenza Covid non può comunque assumere rilievo ex art. 1256 c.c., venendo in rilievo una obbligazione pecuniaria, per la quale non risulta configurabile l'impossibilità sopravvenuta della prestazione (sul punto cfr. Cass. 15 luglio 1968 n. 2555).

Alla luce delle ragioni addotte, deve essere dichiarata la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, con condanna dello stesso al rilascio dell'immobile oggetto di locazione, già disposta con ordinanza del 20 ottobre 2020. Al riguardo occorre rilevare infatti che la società convenuta in giudizio non ha depositato la memoria integrativa e pertanto non ha allegato, né provato di aver restituito al locatore le chiavi dell'immobile, a spontanea esecuzione della ordinanza di rilascio, pur risultando dalla documentazione depositata da parte attrice all'udienza odierna che l'esercizio commerciale dalla stessa esercitato nei locali commerciali locati è chiuso.

Quanto alla domanda di condanna al pagamento dei canoni fino al rilascio, occorre preliminarmente rilevare che in caso di risoluzione dei contratti di durata, fra cui si annovera quello di locazione, l'effetto risolutivo non si estende alle prestazioni già eseguite, sicché residua l'obbligo del conduttore moroso, a fronte del godimento dell'immobile, di corrispondere le mensilità dovute fino alla restituzione, e dunque il conduttore deve essere condannato al pagamento della somma di Euro 14.400,00 (pari a 16 mensilità) oltre ai canoni a scadere fino alla data di restituzione al locatore (cfr. sul punto Cass. 2 aprile 1996, n. 3019). La società deve essere altresì condannata a corrispondere a parte attrice gli interessi legali come specificato in dispositivo.

Non appaiono sussistere i presupposti per la condanna della conduttrice (...) s.r.l. ex art. 96 c.p.c. tenuto conto del relativo contegno processuale (la stessa non ha depositato nella fase a seguito della riassunzione memoria integrativa).

Le spese di lite vanno poste a carico della resistente nella misura liquidata in dispositivo ai sensi del D.M. n. 55 del 2014. Esse sono comprensive di tutte le attività processuali svolte, comprese quelle della procedimento speciale per convalida di sfratto. Ne deve essere disposto il pagamento a favore del difensore che hanno dichiarato la sussistenza dei presupposti ex art. 93 c.p.c..

P.Q.M.

Il Tribunale di Benevento, in persona del giudice dott.ssa Serena Berruti, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione disattesa:

- Pronuncia la risoluzione del contratto di locazione concluso fra le parti in causa, registrato in data 8 febbraio 2010 e avente ad oggetto l'immobile di proprietà degli attori sito in Benevento, via G. Rummo n. 7-9, per inadempimento del conduttore (...) s.r.l.;

- condanna la società convenuta al rilascio a favore degli attori dell'immobile oggetto di locazione, come individuato nel contratto;

- Condanna la (...) s.r.l. a corrispondere agli attori, in solido, la somma di Euro 14.400,00 per canoni maturati da marzo 2020 a giugno 2021, oltre i canoni a scadere fino alla data dell'effettivo rilascio e oltre agli interessi al saggio legale dalle singole scadenze al soddisfo;

- Condanna la (...) s.r.l. a rifondere agli attori in solido le spese di lite, che liquida in Euro 2.550,00 per compenso professionale, Euro 49,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario al 15%, IVA e C.p.a. come per legge, disponendone il pagamento a favore del difensore che ha dichiarato la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 93 c.p.c..

Così deciso in Benevento il 4 giugno 2021.

Depositata in Cancelleria il 9 giugno 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 4 giugno 2021

Massima redazionale

Locazione - Vizi - Impossibilità di sospendere il pagamento del canone - Ratio - Fattispecie

Qualora un conduttore abbia continuato a godere dell'immobile locato, pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perché tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore. Nella fattispecie il conduttore aveva dedotto che il canone non era stato pagato per la chiusura dell'attività per l'emergenza Covid, senza tuttavia fornire la prova dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione alla luce dei criteri che regolano il riparto dell'onere della prova in materia di obbligazioni contrattuali ex art. 1218 c.c.. Altresi, si evidenziava che l'emergenza Covid non poteva comunque assumere rilievo ex art. 1256 c.c., venendo in rilievo un'obbligazione pecuniaria, per la quale non risultava configurabile l'impossibilità sopravvenuta della prestazione, con conseguente risoluzione del contratto.