Tribunale | Palermo | Sezione 2 | **Civile** | **Sentenza** | 7 maggio 2021 | **n. 1698**

GIURISPRUDENZA
Data udienza 30 aprile 2021

Integrale

Locazione di immobili - Emergenza pandemica - Impossibilità di esercitare l'attività all'interno dell'immobile - Impossibilità della prestazione parziale - Effetti e conseguenze

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI PALERMO

SECONDA SEZIONE CIVILE

In composizione monocratica, nella persona del Giudice Fabrizio Zagarella, ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 11114 del registro generali delle cause civili dell'anno 2020, riservata all'udienza del 19.04.2021, promossa:

DA

(...), n. (...), ed elett. dom.ta a PALERMO nella VIA (...) 90143 PALERMO, presso l'avv. RO.SA. che la rappresenta e difende per mandato in atti (...)

RICORRENTE

CONTRO

(...) SOCIETÀ SPORTIVA E DILETTANTISTICA S.r.l. in persona dell'amministratore pro-tempore, (...), P.I. (...), elett.te dom.ta a PALERMO nella VIA (...) PALERMO presso l'avv. LI.GA. che la rappresenta e difende per mandato in atti (...).

RESISTENTE

Avente ad oggetto: sfratto per morosità - risoluzione contratto e recesso contraenti

All'esito della camera di consiglio del 19.04.2021, il Giudice Unico ha pubblicato la sentenza che segue, mediante deposito telematico del Dispositivo e rinviando di giorni trenta il deposito dei motivi della decisione e che, qui in calce si vanno a spiegar.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con l'atto di citazione del 24.06.2020 (...) ha intimato lo sfratto per morosità alla sua inquilina (...) Società sportiva dilettantistica s.r.l., con riferimento al mancato pagamento dei canoni di locazione relativi all'immobile locato al piano terrano dei civici 20-22 della via (...), immobile censito il Catasto al foglio (...) sub 14, alla predetta locato giusta contratto del 4.12.2019, registrato a Caltanissetta il 22.03.2016 al n. 850, serie 3T, per la durata di anni sei decorrenti dal 4.12.2019.

Assumeva a tal fine la ricorrente locatrice che la società conduttrice si era resa morosa nel pagamento dei canoni maturati da marzo 2020 a giugno 2020 per un importo di Euro 12..000,00, delle quote dei consumi idrici del mese di aprile 2020 per l'importo di Euro 612,55, e dell'importo di Euro 3.000,00 quale porzione del deposito cauzionale pattuito in contratto in complessivi Euro 6.500,00, il tutto dunque per la complessiva somma di Euro 16.112,55 oltre alle spese di registrazione del contratto.

A seguito della opposizione sollevata dalla convenuta società, con la comparsa di risposta del 31.07.2020, nella fase sommaria del giudizio, iscritto al n. 9021/2020 R.G., mutato il rito da sommario a speciale locatizio, e rimesse le parti dinanzi ad un organismo di mediazione preposto dalla legge ex D. lgs n. 28/2010, le parti in quella sede hanno raggiunto un accordo transattivo della vicenda come descritto nel verbale di mediazione, puntualmente versato in questa fase speciale e che si riporta per migliore intelligenza dell'adottato provvedimento. Le condizioni riportate dal verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti litigiose dinanzi al mediatore prevedono, a pag. 2 del verbale stesso, che parte locatrice istante rinunciava al giudizio civile di sfratto intimato a condizione che la società conduttrice versasse i canoni già maturati sino alla data del primo incontro di mediazione, pari ad Euro 19.500,00 mediante pagamento in tre rate di tale somma: la prima da effettuarsi entro il 15.12.2020 corrispondente al 35% del debito, la seconda entro il 25.01.2021 dell'ulteriore 35% del debito e la terza rata del rimanente 30% da versarsi entro il 28 febbraio 2021.

Le parti pattuivano di rinviare gli incontri di mediazione al 15 dicembre successivo per verificare l'avvenuto pagamento della prima rata pattuita ed accettata da parte conduttrice. Il verbale di mediazione riporta ancora che in data 15 dicembre le parti effettivamente asseverarono l'avvenuto pagamento della rata pattuita e si riconciliarono sulla base di rinnovate condizioni che di seguito si richiamano.

La locatrice dichiarò di rinunciare al giudizio a condizione che la conduttrice ripianasse il debito residuo pari ad Euro 12.675,00 da effettuarsi mediante pagamento in due rate entro il 25 gennaio 2021 e del 18 febbraio 2021, oltre al pagamento dei canoni frattanto maturati. A fronte del pagamento regolare delle due rate pattuite e dei canoni di locazione frattanto maturati la locatrice avrebbe rinunciato all'aumento del canone di locazione che avrebbe dovuto decorrere dal mese di dicembre 2020 e fino al mese di dicembre 2021, lasciando così invariato l'importo del canone annuo pattuito in contratto pari ad Euro 36.000,00.

Pattuirono le parti che trascorso detto periodo di tempo il canone sarebbe stato incrementato come da contratto sino all'importo di Euro 42.000,00 a partire dal mese di dicembre 2021. Questi i patti.

Accade, tuttavia, che all'udienza del 5 marzo 2021 nella fase speciale celebrata dopo la chiusura del procedimento di mediazione, la difesa della ricorrente (...) dedusse che, nonostante le parti avessero conciliato la causa, la conduttrice s'era resa morosa nel pagamento dei canoni maturati dal mese di dicembre 2020 al mese di febbraio 2021. La stessa difesa non contestò invece la dichiarazione del difensore della resistente società in ordine all'avvenuto pagamento sino a quella data della somma di Euro 17.000,00. La difesa della società conduttrice chiese, invece, che il giudice dichiarasse estinto il giudizio per avvenuta transazione ed atteso che la residua somma ancora dovuta sarebbe stata oggetto di una nuova trattativa.

Questo giudice pose la causa in decisione, pubblicando telematicamente il dispositivo adottato che in premessa si legge, i cui motivi vanno spiegati come segue. Fondamentale al fine della decisione è l'esame della ragione giuridica della domanda di convalida di sfratto spiegata dalla locatrice (...) col suo sfratto del 24 giugno 2020. La ricorrente intimò lo sfratto per morosità alla sua conduttrice (...) S.r.l. per il mancato pagamento della complessiva somma di Euro 16.112,55 oltre alla spesa di registrazione del contratto, per canoni scaduti da marzo a giugno 2020, consumi idrici, porzione del deposito cauzionale, e chiese che venisse convalidato lo sfratto intimato e dichiarata la risoluzione per inadempimento del conduttore, inoltre, sempre in via principale dichiarare la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della società conduttrice quale "autore di una sublocazione non autorizzata dal proprietario" ed infine chiese che venisse condannata la conduttrice società "al risarcimento dei danni da lite temeraria, con equo apprezzamento del giudice, per gli oneri di ogni genere che l'attrice è stata costretta ad affrontare per far valere i propri diritti e contrastare l'ingiustificato comportamento assunto dal convenuto e per i disagi sopportati per effetto di tale decisione, danni la cui esistenza può essere desunta dalla comune esperienza e liquidati con equo apprezzamento del Giudice".

Prima di entrare nell'esame delle riportate domande si deve portare l'attenzione sulla circostanza che la transazione pattuita fra le parti in sede di primo incontro di mediazione conciliativa prevedeva il pagamento mediante tre rate della complessiva somma di Euro 19.500,00, somma intuitivamente superiore a quella oggetto dell'intimazione di sfratto per morosità elevato per il pagamento della somma di Euro 16.112,55, per le voci anzi riportate, maturate sino ad aprile 2020.

E' pertanto visibile che la somma oggetto della transazione ha novato integralmente l'oggetto della domanda di sfratto poiché ai canoni ed agli importi dipendenti dalle obbligazioni contrattuali scadute nel mese di aprile 2020 sono stati aggiunti i canoni frattanto maturati sino al 20.11.2020, data dell'incontro di mediazione. Invero, l'eventuale inadempimento nel pagamento da parte della conduttrice società (...) S.r.l. della somma di Euro 19.500,00 questo decidente della fase speciale del giudizio di sfratto, non può tenere conto ai fini della formulata domanda di risoluzione del contratto di locazione dedotto in giudizio, a seguito della compiuta e sottoscritta transazione. Infatti il giudice della causa avente ad oggetto lo sfratto per morosità si deve limitare a verificare se il conduttore, convenuto per la convalida ai sensi dell'art. 658 e 663 c.p.c. abbia persistito nello stato di morosità reiterata sino alla data dell'udienza di convalida. L'accordo invece che viene adottato in sede di mediazione conciliativa ex art. 11 del Decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 e succ. modd. ed integraz., modifica il successivo proseguo del giudizio civile nella fase speciale poiché questa, in tal caso, è destinata soltanto ad asseverare che l'accordo adottato sia esistente ovvero se il contenuto della proposta transattiva corrisponda integralmente o meno al provvedimento che definisce il giudizio. In tal caso la causa deve essere dichiarata estinta per avvenuta transazione, poiché l'accordo di transazione è già titolo esecutivo ai fini dell'espropriazione forzata e per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale, giusta il primo comma dell'art. 12 del citato Decreto legislativo n. 28/2010.

La norma infatti dispone che il testo dell'accordo deve essere trascritto integralmente nel precetto di cui all'art. 480, comma secondo, c.p.c. ove le parti ed i difensori abbiano sottoscritto l'accordo di mediazione. Mentre se le parti non erano munite di difensori l'accordo di mediazione deve essere omologato dal Presidente del Tribunale, giusta il terzo periodo dell'art. 12 dello stesso decreto legislativo.

Insistere, invece, nelle domande originarie dinanzi al giudice della fase speciale allorché un accordo di transazione è stato raggiunto e sottoscritto fra le parti, costituisce comportamento illegittimo liberamente valutabile dal giudice ai fini della decisione e della soccombenza.

D'altra parte non può dubitarsi che, se il legislatore ha munito il verbale di avvenuta transazione in sede conciliativa di mediazione, secondo la normativa specialissima del decreto legislativo n. 28 del 2010, di esecutorietà ai fini delle varie espropriazioni forzate che lo stesso legislatore elenca nella citata norma, ciò è ampiamente sintomatico della natura contrattuale dell'accordo che - si badi bene - viene raggiunto in una sede extragiudiziaria.

Il procedimento di mediazione di cui all'art. 5, comma 1 bis, del D.L.vo n. 28/2010, è infatti un procedimento non avente natura giudiziaria ma volontaristica e contrattualistica, istituito dal Legislatore per fomentare accordi extragiudiziari fuori dalle aule dei palazzi di giustizia, per degiurisdizionalizzare buona parte del contenzioso giudiziario e per ricostruire un tessuto di pacificazione nelle relazione dei cittadini.

Il che contrasta pienamente con la volontà di persistenza di taluna delle parti nella pretesa di ottenere a tutti i costi un provvedimento giudiziario che esuli dagli accordi in precedenza adottati in quella sede non giudiziaria.

Parte ricorrente è incorsa in tale errore. Ha reiterato le domande di merito formulate con l'atto di citazione-intimazione di sfratto, quelle relative alla risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore.

Peraltro reiterando, persino, una domanda alquanto suggestiva:

- Ci si riferisce alla domanda di risoluzione formulata prime cure di risarcimento per lite temeraria per gli oneri di ogni genere che l'attrice è stata costretta ad affrontare per far valere i propri diritti;

- ci si riferisce alla domanda risarcitoria per l'inadempimento del conduttore perché autore di una sub-locazione non autorizzata.

Due domande che non erano minimamente proponibili con lo sfratto per morosità, ma con ricorso ex art. 414 e 447 bis c.p.c..

In ogni caso, anche se qui ci troviamo nell'assenza di memorie integrative con cui riformulare le domande originarie, ma soltanto di note scritte dove si chiedono dei rinvii per verificare l'avvenuto adempimento degli accordi raggiunti in sede di mediazione, non v'è spazio per una differente interpretazione della disciplina di cui al Decreto legislativo n. 28/2010 e conseguentemente si deve ritenere che parte ricorrente abbia insistito nelle domande di merito di risoluzione del contratto per inadempimento della società conduttrice.

Tali domande sono infondate in fatto ed in diritto.

Non può, invero, dichiararsi la risoluzione del contratto di locazione commerciale per il dedotto inadempimento del conduttore imprenditore commerciale che abbia maturato una morosità nel periodo in cui si è verificata l'emergenza sanitaria pandemica da COVID-19 e nel bel mezzo della campagna di vaccinazioni anti virale da SARS-2.

E' proprio di questi giorni, caratterizzati dall'emergenza sanitaria epidemioliogica da Covid 19, una profluevie di norme partorite dal legislatore emergenziale in materia di adempimento o meno degli obblighi contrattuali ricadenti sul conduttore di immobile adibito ad uso commerciale.

L'elaborazione dottrinaria al riguardo assestantesi sugli effetti dell'art. 1256 c.c. prodotti dal factum principis che renda impossibile l'assolvimento dell'obbligazione di mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile, libera, come è stato autorevolmente affermato, il locatore quale debitore della relativa prestazione.

Nella specie che ci interessa si tratterebbe persino di una impossibilità temporanea, destinata a durare non oltre quanto dureranno le misure di contenimento dell'epidemia. Non potendo durante l'emergenza pandemica il locatore garantire la destinazione d'uso dell'immobile locato, non potendo svolgervi, come nel caso di che trattasi posto all'esame di questo giudice, l'attività di palestra e servizi annessi da parte della società conduttrice, per il divieto legislativo disposto dalla normativa emergenziale dal legislatore al fine di impedire che si espanda il contagio del Corona-virus, l'impossibilità della prestazione da temporanea diventa parziale (v.: Carnevali: Contratti di durata e impossibilità temporanea di esecuzione, in Contratti, 2000, p.116 e ss.).

Ne consegue l'applicazione della norma di cuia ll'art. 1464 c.c. in forza della quale il contraente non liberato ha diritto ad una corrispondente riduzione della prestazione cui esso è tenuto. Il che significa che nel contratto di locazione di immobile adibito ad uso commerciale, al verificarsi della situazione sopra descritta, il conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone.

Il che comporta altresì che il conduttore possa tutelare questo nuovo (possiamo dire) diritto alla riduzione del canone tanto in via di azione che in via di eccezione. Ovviamente tale trattamento può essere preso in considerazione solo se sia rispettato il canone di buona fede oggettiva mediante preventiva comunicazione da parte del conduttore al proprio locatore della sua intenzione di far valere tale richiamato diritto.

Il che impone che il conduttore debba invitare il locatore a stabilire in maniera consensualistica la misura della riduzione da applicare al canone di locazione, e che in difetto di accordo fra le parti, competerà al giudice tale determinazione.

Orbene tale prospettiva può essere riconosciuta solo laddove la morosità maturata afferisca il periodo di sospensione legale delle attività commerciali disposta dal legislatore sia governativo, coi suoi DPCM emessi nel corso del 2020 e poi nei correnti mesi dell'anno in corso con decreti legge e legislativi.

Laddove la morosità attenga a periodi precedenti la medesima prospettiva non può essere riconosciuta.

La pronuncia recentissima pervenuta dal Tribunale di Roma col n. 3114/2021 che questo decidente fa pienamente propria, condividendone l'iter argomentativo, attesta specularmente quanto qui rilevato.

In effetti non esistono nell'ordinamento giuridico norme e principi che offrano al giudice il potere di riequilibrio dei sinallagmi contrattuali alterati da fatti sopravvenuti ed imprevedibili come è certamente la pandemia da COVID-19.

Si potrebbe profilare l'ipotesi della insorgenza di una morosità incolpevole provocata dalla chiusura dei locali destinati, qui a palestra, piscina ed altro, ma laddove tale inadempimento prescinde dalla emergenza pandemica l'incolpevolezza non sussiste e perciò andrebbe dichiarata la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore. Mai, invece, potrà essere dichiarata la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore laddove la sua impossibilità della prestazione sopravvenga durante l'emergenza pandemica che ha imposto normativamente la chiusura delle attività dal legislatore indicate nei suoi decreti, come il caso de quo rappresenta.

La pretesa dunque del locatore di chiedere una declaratoria di risoluzione del contratto di locazione sottoscritto con la società gestore della palestra (...) s.r.l. è dunque illegittima di per se per violazione di legge.

In assenza di norme che attribuiscano al giudice il potere di riequilibrare le condizioni contrattuali, il giudice non può che prendere atto dell'avvenuta rimodulazione delle condizioni contrattuali effettuata in sede di mediazione e rigettare, nel caso di specie, ogni altra domanda perché infondata in fatto ed in diritto ed in quanto inammissibili. Nel caso specifico rileva la previsione resa dalle nrome di cui agli artt. 11 e 12 del Decreto legislativo n. 28/2010 e non altro, avendo questa fase giudiziaria mera natura di verifica della validità della transazione sottoscritta in sede di mediazione conciliativa, circostanza che chiude il processo ove effettivamente raggiunta.

P.Q.M.

Ogni contraria domanda ed eccezione disattesa. Sentiti i procuratori delle parti. Definitivamente pronunziando:

Dichiara estinto il giudizio per avvenuta transazione fra le parti in sede di procedimento di mediazione conciliativa sotto le date 20.11.2020-15.12.2020, come da verbale di conciliazione sottoscritto ai sensi dell'art. 12 del D.l.vo 4.03.2010 n. 28.

Dichiara che la resistente società ha adempiuto gli obblighi contrattuali dedotti in citazione-intimazione e confermati nell'accordo di mediazione.

Rigetta la domanda di risoluzione del contratto di locazione dedotto in giudizio dalla ricorrente (...) per impossibilità sopravvenuta della prestazione per impedimento legislativo sospensivo dei medesimi obblighi nel periodo di emergenza sanitaria epidemiologica. Ritenuto che il contenuto della proposta conciliativa è stato integralmente adempiuto dalla resistente società nei tempi pattuiti nel verbale di conciliazione, e ritenuto che l'esito del giudizio civile non corrisponda integralmente al contenuto della proposta transattiva per fatto e colpa della stessa ricorrente (...), esclude la ripetizione delle spese sostenute dalla predetta ricorrente con riferimento all'indennità devoluta al mediatore, giusta il comma 2 dell'art. 13 del citato decreto legislativo.

Compensa fra le parti le spese dell'intero giudizio sommario e della fase speciale fra le parti instaurato e ciò ai sensi dell'art. 92 c.p.c. stante la ricorrenza di gravi motivi. Fissa in giorni quindici (15) il termine per il deposito dei motivi in fatto e in diritto. Sentenza esecutiva ope legis ex art. 447 bis, IV e V commi, c.p.c..

Così deciso a Palermo il 30 aprile 2021.

Depositata in Cancelleria il 7 maggio 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 30 aprile 2021

Massima redazionale

Locazione di immobili - Emergenza pandemica - Impossibilità di esercitare l'attività all'interno dell'immobile - Impossibilità della prestazione parziale - Effetti e conseguenze

---

In materia di locazione, durante l'emergenza pandemica, non potendo il locatore garantire la destinazione d'uso dell'immobile locato, data l'impossibilità di svolgervi l'attività esercitata all'interno, per il divieto legislativo disposto dalla normativa emergenziale dal legislatore per arginare la diffusione del contagio del Corona-virus, l'impossibilità della prestazione da temporanea diventa parziale. Ne consegue l'applicazione della norma di cui all'art. 1464 c.c. in forza della quale il contraente non liberato ha diritto ad una corrispondente riduzione della prestazione cui esso è tenuto. Il che significa che nel contratto di locazione di immobile adibito ad uso commerciale, al verificarsi della situazione sopra descritta, il conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone e potrà tutelare tale diritto in sede giudiziale.