

Tribunale | Roma | Sezione 6 | Civile | Sentenza | 16 settembre 2021 | n. 14541

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 16 settembre 2021

Integrale

**Locazione - Risoluzione del contratto - Omesso pagamento dei canoni - Grave inadempimento legittimante la risoluzione del contratto - Presupposti**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE SESTA CIVILE

in persona del dott. Sergio Salvatore Manca, giudice onorario in funzione di giudice unico, ha pronunciato, all'esito della camera di consiglio assunta all'udienza del 16 settembre 2021, tenutasi a trattazione scritta ex art. 83, comma 7, lett. h, del D.L. 17 marzo 2020 convertito con modificazioni dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al numero 29581 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2020, vertente

TRA

(...) e (...), rappresentati e difesi dall'Avvocato Ma.Ar. ed elettivamente domiciliati presso il di lui studio legale, sito in Roma, via (...)

PARTE RICORRENTE

E

(...) in qualità di titolare della omonima ditta individuale rappresentato e difeso dall'Avvocato Ma.Co. ed elettivamente domiciliato presso il di lei studio legale, sito in Roma, viale (...)

PARTE RESISTENTE e ATTRICE IN RICONVENZIONALE

OGGETTO: risoluzione per inadempimento.

FATTO E DIRITTO

Con atto di intimazione e contestuale citazione per la convalida (...) e (...) convenivano in giudizio (...) affinché venisse convalidato l'intimato sfratto per morosità nel pagamento dei canoni ed oneri condominiali inerenti il rapporto locatizio ad uso diverso da quello abitativo intercorrente tra queste stesse parti con riferimento all'unità immobiliare sita in Roma, via (...), 74.

In particolare, nel suddetto atto introduttivo del giudizio gli intimanti precisavano che l'intimato si sarebbe reso moroso nel pagamento dei canoni di locazione relativi alle mensilità intercorrenti da dicembre 2019 a febbraio 2020 per complessivi Euro 2.100,00 posto che l'ammontare di ciascuno di essi è individuabile nella misura di Euro 700,00, giusto contratto stipulato con decorrenza 01 settembre 2019, debitamente registrato e versato in atti.

Giova osservare sin da ora che nella stessa pattuizione contrattuale di cui trattasi, al relativo art. 9 è espressamente previsto e sottoscritto che "il conduttore dichiara che l'immobile è adatto al proprio uso ..." e "resta ben inteso che qualsiasi lavoro all'interno del locale sarà a cura e spese del conduttore il quale rinuncia sin da ora a qualsivoglia rimborso salvi i casi di straordinaria manutenzione che restano sempre a carico del locatore".

Al precedente articolo 7 veniva, altresì, pattuito che "motivo di recesso del conduttore potrà essere anche il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dell'esercizio della sua attività, salvo che è imputabile a fatto e/o colpa del locatore recesso, all'evidenza, stante l'oggetto e lo stato del presente giudizio, mai esercitato da parte conduttrice.

Nel medesimo atto (introduttivo del giudizio) (...) e (...) precisavano che la ditta individuale (...) si sarebbe resa morosa altresì, nel pagamento di Euro 60,00 per oneri condominiali la cui asserita debenza, tuttavia, veniva ad essere documentata in modo del tutto generico.

In ogni caso, gli intimanti chiedevano sin dall'atto introduttivo del giudizio l'emissione dell'ingiunzione di pagamento anche "per i canoni a scadere sino all'effettivo rilascio" dell'immobile di cui trattasi.

Si è costituita parte intimata con apposita comparsa di costituzione e risposta in cui si è opposta alla convalida dell'intimato sfratto sostenendo che "una parte dei canoni che vengono richiesti è relativa al periodo in cui nel paese è intervenuto il lockdown a causa della grave crisi epidemiologica legata alla diffusione del virus Covid-19 in Italia che ha comportato pressoché la totale chiusura di tutte le attività economiche e commerciali ivi compresa anche quella del Sig. Tosatti" e che, comunque, "l'immobile concesso in locazione si è rivelato del tutto inidoneo all'uso (n.d.r.: come da perizia di parte in atti) per cui era stato scelto, tanto che il Comune di Roma, in un'ispezione eseguita aveva intimato la modifica e la realizzazione di alcuni lavori pena la emanazione di un provvedimento di chiusura dell'attività ispezione e relativo esito mai documentati neanche nel prosieguo del giudizio.

Parte intimata spiegava, altresì, sin dalla fase sommaria, una domanda riconvenzionale volta ad ottenere una declaratoria di condanna dei locatori "all'esecuzione di tutti i lavori necessari da eseguirsi all'interno dell'unità immobiliare per renderlo conforme all'uso convenuto, mediante le modalità che verranno accertate in corso di causa, oltre al risarcimento dei danni materiali subiti" che si riservava di quantificare nel prosieguo della causa.

La fase sommaria è stata definita senza la concessione dell'invocata ordinanza di rilascio, avendo ritenuto l'ufficio necessario un approfondimento di cognizione e istruttorio.

E' stato pertanto disposto il mutamento del rito per la prosecuzione del giudizio nelle forme del processo - ordinario - locatizio, assegnando al riguardo alle parti termini ai sensi dell'art. 426 c.p.c. per il deposito di eventuali memorie e documenti integrativi.

Entrambe le parti hanno depositato tali memorie ove hanno insistito nelle relative richieste e la parte divenuta, a seguito di mutamento del rito, ricorrente ha dato atto dell'aggravamento della morosità atteso il mancato pagamento anche dei canoni relativi alle mensilità successivamente giunte a scadenza rispetto a quelle indicate nell'atto introduttivo del giudizio nonché degli oneri condominiali nelle more del processo maturati e mai richiesti (a differenza dei canoni - di locazione - a scadere) nell'atto introduttivo del giudizio con una domanda, quindi, sotto quest'ultimo aspetto (relativo agli oneri condominiali successivamente maturati rispetto alla data di introduzione del giudizio) nuova e come tale inammissibile.

Parte ricorrente ha altresì chiesto la condanna di quella resistente al risarcimento dei danni per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c..

Per parte sua, la parte divenuta, a seguito di mutamento del rito, resistente insisteva nelle sue argomentazioni oppostive all'accoglimento delle domande di (...) e (...) e precisava l'entità della sua domanda risarcitoria nella misura di Euro 13.039,00, allegando, peraltro, anche una fattura relativa alla "presentazione Scia" sebbene di alcuna segnalazione certificata di inizio attività o procedimento amministrativo comunque a questo connesso vi fosse alcuna - necessariamente documentale - evidenza in atti.

Esperito, con esito negativo, il procedimento di mediazione obbligatoria, la causa, all'odierna udienza del 16 settembre 2021 - celebratasi a trattazione scritta stante la nota emergenza sanitaria in corso - è stata trattenuta in decisione e decisa alla luce della seguente motivazione.

Le domande di parte ricorrente si ritiene debbano trovare accoglimento a differenza di quella dispiegata in riconvenzione dal resistente.

Ciò per le seguenti ragioni.

Invero, incontestato è rimasto - anche nel processo ordinario locatizio fondato sugli atti e scritti defensionali integrati ex art. 426 c.p.c. - il mancato pagamento integrale dei canoni di locazione per le mensilità di dicembre 2019, gennaio 2020 e febbraio 2020 richiamate espressamente (perché già allora giunte a scadenza) nell'atto introduttivo del giudizio da parte ricorrente.

Così come incontestato è rimasto il mancato pagamento - in alcuna misura - dei canoni delle mensilità successivamente giunte a scadenza nel corso del giudizio - pure - con riferimento alle quali parte ricorrente ha chiesto, come esposto, la condanna del resistente alla loro corresponsione sin dall'atto di intimazione introduttivo del procedimento speciale di sfratto per morosità.

Mancato pagamento, peraltro, che ha riguardato l'intero ammontare di ciascun canone di locazione.

Questo giudicante non ignora l'orientamento - che peraltro condivide - della giurisprudenza di legittimità per cui "in tema di risoluzione del contratto per inadempimento nel pagamento dei canoni, per aversi grave inadempimento tale da legittimare la risoluzione del contratto la valutazione non può essere settoriale e fatta per compartimenti stagni, ma va attuata avendo presente non solo la scadenza dei canoni, non solo il loro importo, ma anche il comportamento della parte inadempiente, operandosi un equilibrato bilanciamento tra il legittimo diritto del locatore alla puntuale prestazione del conduttore e il legittimo diritto del conduttore a non vedersi risolto il contratto, in mancanza di una sua colpa generatrice di grave inadempimento" (così Cassazione Civile, 13 dicembre 2011, n. 26709).

Sennonché in proposito la durata del periodo per cui il mancato integrale pagamento dei canoni si è protratto, proseguendo, peraltro, rispetto alle mensilità espressamente indicate nell'atto di intimazione in tutte quelle successivamente giunte a scadenza e l'entità della morosità in conseguenza derivatane, ne comportano, per questo giudice una connotazione in termini di gravità tali da determinare la risoluzione in base alla disciplina codicistica di cui agli artt. 1453 c.c. e ss., trattandosi di locazione ad uso diverso da quello abitativo.

Né su tale valutazione pare possano incidere le argomentazioni adottate dal resistente (...) nelle sue difese spiegate sin dalla fase sommaria.

Ciò non solo perché "in ordine agli affermati, da parte intimata, vizi dell'immobile locato per giurisprudenza, anche di legittimità, costante al conduttore non è consentito astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore, essendo, nell'ambito dei rapporti di locazione, la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore "(così, tra le altre, Cassazione civile, Terza Sezione, 10 gennaio 2008 n. 261 e Cassazione civile, Terza Sezione, 1 giugno 2006 n. 13133), mentre nella fattispecie oggetto della presente vicenda, anche alla luce di quanto esposto nella comparsa di costituzione e risposta diparte intimata, pur essendo in essa affermati vizi, questi non paiono aver comportato l'impossibilità totale del godimento dell'immobile locato (Cassazione, Terza Sezione, 3 maggio 2016, n. 8637) del quale, peraltro, non risulta contestato tra le parti che l'intimato, anche nel periodo oggetto dell'intimazione di pagamento, ha mantenuto la disponibilità non essendovi, peraltro, neanche allo stato cui ora è giunto il presente procedimento alcuna prova di intervenuto rilascio dell'immobile ritenuto da parte resistente idoneo all'uso per il quale lo stesso è stato concesso in locazione.

Ciò ancor prima perché di tali vizi (da valutarsi, in ordine alla loro configurabilità sul piano giuridico, effettuando riferimento all'uso commerciale dell'immobile contrattualmente previsto) non pare possa affermarsene, sul piano giuridico, l'esistenza in base a quanto sottoscritto dalle parti (ivi compresa quella conduttrice resistente e attrice in riconvenzione) nell'art. 9 del contratto di locazione, atteso che ogni opera eventualmente necessaria a rendere l'immobile, se non già tale, idoneo all'uso che la stessa conduttrice intendeva effettuare avrebbe, comunque, in base alle pattuizioni contrattuali, dovuto gravare, sotto il profilo dei costi, sulla stessa parte resistente.

Quanto, poi, all'asserita non debenza di alcuni dei canoni di locazione non corrisposti dalla resistente (...) e, in particolare, di quelli relativi alle mensilità di marzo, aprile e maggio 2020 questo giudicante ritiene - anche - tale deduzione non condivisibile.

Difatti l'ufficio ha già avuto modo di osservare come in materia di locazione sia da escludere che la grave situazione epidemiologica in essere ed i provvedimenti limitativi della libertà di iniziativa economica emanati per effetto della diffusione del virus "Covid-19" possano configurare un caso di impossibilità sopravvenuta; sia con riferimento all'obbligazione di pagamento del canone della parte conduttrice (attesa, innanzitutto, la natura fungibile del bene denaro) che con riguardo all'impossibilità per la stessa conduttrice di utilizzare, in tutto o in parte (come è incontestato, peraltro, che nella presente fattispecie è avvenuto), la prestazione della locatrice (estrinsecantisi nella messa a disposizione dell'immobile locato) (Tribunale Roma, Sezione Sesta, 09 settembre 2020 nonché, ancor più di recente, 30 giugno 2021, n. 11336).

Inoltre, per completezza, occorre osservare circa la morosità, grave perché reiteratasi per plurime mensilità a decorrere da dicembre 2019 e, quindi, persino antecedente all'emergere del fenomeno epidemiologico tuttora in corso per, poi, proseguire durante questo come l'epidemia da Covid 19 alcuna causa di giustificazione, sul piano normativo (innanzitutto, del diritto positivo) oltre che della maggioritaria giurisprudenza e di quella di questo ufficio, ha comportato con riferimento alla già richiamata obbligazione avente ad oggetto il pagamento del canone di locazione.

Innanzitutto, sotto questo profilo, occorre osservare che l'art. 91 del D.L. 17 marzo 2020 n. 18 alcuna automatica esimente ha introdotto per ritenere sussistente una causa di giustificazione in ordine al (e così giustificare il) mancato pagamento del canone; piuttosto attribuendo al giudice la possibilità di tener conto del rispetto delle misure di contenimento, peraltro, di cui al suddetto decreto.

Ebbene nella presente vicenda alcun pagamento (in alcuna misura) e nemmeno con ritardo è intervenuto da parte resistente e ciò non solo nel periodo del c.d. lockdown (9 marzo - 18 maggio 2020) ma anche in quello successivo (neppure quando oramai erano trascorse diverse mensilità dal suddetto periodo e dal suo termine l'attività commerciale ha potuto riprendere).

Peraltro, neanche con riferimento al periodo di c.d. lockdown (9 marzo 2020 - 18 maggio 2020) l'omesso versamento, neanche eventualmente tardivamente intervenuto, di alcun canone può trovare giustificazione.

Ciò non solo perché tale omissione (della corresponsione del canone che costituisce una delle obbligazioni principali delle pattuizioni contrattuali - qual è quella che qui viene in rilievo - locatizie) non è prevista, né consentita, da alcuna norma (neanche, allo stato della legislazione emergenziale, intervenuta) ma, altresì, per converso, perché, pur con le criticità talvolta emerse, il legislatore ha previsto tutta una serie di misure volte ad attenuare gli effetti determinati - anche sulle attività commerciali - dal periodo di chiusura forzata verificatosi dal 09 marzo 2020 al 18 maggio 2020 e dalle successive restrizioni - tuttora - in corso (si pensi, peraltro solo a titolo esemplificativo, alla previsione della cessione del credito di imposta che, come tale, implica, comunque, il pagamento del canone, ai vari provvedimenti di proroga dei prestiti e degli adempimenti fiscali, sospensione dei pagamenti dei ratei dei mutui e dei finanziamenti e alle più ampie possibilità di ricorso alla cassa integrazione).

Sicché un comportamento, qual è quello che ha tenuto parte resistente, di totale e perdurante omissione nel versamento di alcun importo anche per i canoni di marzo, aprile e maggio 2020 (asseritamente dalla stessa non dovuti per l'intervenuto lockdown), in assenza di alcuna norma che ne escludesse la debenza e in presenza di istituti volti, seppur, secondo taluni esperti economici del settore, non sempre in modo del tutto risolutivo, ad agevolare il superamento, da parte di coloro che esercitano un'attività commerciale (come tale, si ricorda, connotata dal c.d. rischio d'impresa), delle contingenti difficoltà economiche dell'attuale periodo interessato dalla pandemia, pare escludere, proprio nell'ottica dell'applicazione dell'art. 91 del D.L. 17 marzo 2020 n. 18 successivamente convertito in legge già richiamato, il venire in rilievo di alcun impedimento - già sul piano fattuale - alla possibilità di configurare la condotta contrattuale di parte resistente quale grave inadempimento tale da determinare la risoluzione della pattuizione contrattuale locatizia di cui trattasi.

Né, peraltro, la ditta individuale resistente ha dato prova - necessariamente, innanzitutto, documentale - di eventuali difficoltà nell'ottenere l'applicazione dei suddetti istituti.

Sono queste, dunque, le ragioni per cui non solo deve essere accolta la domanda di risoluzione contrattuale dei ricorrenti (...) e (...) ma, altresì, non può trovare accoglimento quella riconvenzionale di (...).

Ne consegue che deve essere ordinato a (...) il rilascio dell'immobile sito in Roma, Via (...), 74.; rilascio in ordine alla cui esecuzione si ritiene debba fissarsi la data del 05 ottobre 2021, valutate, ex art. 56, comma primo, della legge 27 luglio 1978, n. 392, le condizioni e l'attività svolta dal conduttore oltre che le condizioni della parte locatrice e le ragioni per cui viene disposto il rilascio nonché tenuto conto della perdurante reiterata totale e integrale morosità.

(...) in qualità di titolare della omonima ditta individuale deve inoltre essere condannato al pagamento a titolo di canoni di locazione relativi alle mensilità intercorrenti da dicembre 2019 a febbraio dell'importo di Euro 2.100,000 maggiorato degli interessi legali a decorrere dalla data di scadenza dei singoli canoni sino al soddisfo, nonché al pagamento dei canoni successivamente giunti a scadenza sino all'effettivo rilascio dell'immobile, maggiorati anch'essi degli interessi legali a decorrere dalla data di scadenza dei singoli ratei sino al soddisfo.

Non può invece essere accolta la domanda di condanna di parte resistente al pagamento di 124,00 a titolo di oneri condominiali stante l'assenza di alcuna prova della loro debenza.

Né si ritiene, comunque, sussistano ragioni tali da poter ravvisare nel comportamento processuale di (...) i presupposti della lite temeraria per cui deve essere respinta la domanda al riguardo dispiiegata da parte ricorrente.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si ritiene debbano essere liquidate, tenuto conto anche del sub-procedimento di mediazione obbligatoria di cui al D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 nella misura di Euro 2.050,62 di cui 150,62 per esborsi, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

PER QUESTI MOTIVI

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, per le ragioni di cui in motivazione, ogni altra eccezione ed azione rigettata:

1. dichiara risolto, per grave inadempimento del conduttore, il contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo intercorso tra (...) e (...), quale parte locatrice e (...) quale ditta individuale conduttrice avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, via (...),74;
2. condanna (...) al rilascio dell'immobile, fissando per l'esecuzione la data del 5 ottobre 2021;

3. condanna parte resistente al pagamento in favore di parte ricorrente a titolo di canoni di locazione relativi alle mensilità intercorrenti da dicembre 2019 a febbraio 2020 dell'importo di Euro 2.100,00 maggiorato degli interessi legali a decorrere dalla data di scadenza dei singoli canoni sino al soddisfo, nonché al pagamento dei canoni successivamente giunti a scadenza sino all'effettivo rilascio dell'immobile, maggiorati anch'essi degli interessi legali a decorrere dalla data di scadenza dei singoli ratei sino al soddisfo;

4. rigetta ogni altra domanda;

5. condanna il resistente al pagamento delle spese di lite che liquida nella misura di Euro 2.050,62 di cui 150,62 per esborsi, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Roma il 16 settembre 2021.

Depositata in Cancelleria il 16 settembre 2021.

#### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 16 settembre 2021

Massima redazionale

### **Locazione - Risoluzione del contratto - Omesso pagamento dei canoni - Grave inadempimento legittimante la risoluzione del contratto - Presupposti**

---

In tema di risoluzione del contratto di locazione, per inadempimento nel pagamento dei canoni, per aversi grave inadempimento tale da legittimare la risoluzione del contratto, la valutazione non può essere settoriale e fatta per compartimenti stagni, ma va attuata avendo presente non solo la scadenza dei canoni, non solo il loro importo, ma anche il comportamento della parte inadempiente, operandosi un equilibrato bilanciamento tra il legittimo diritto del locatore alla puntuale prestazione del conduttore e il legittimo diritto del conduttore a non vedersi risolto il contratto, in mancanza di una sua colpa generatrice di grave inadempimento. La durata del periodo per cui il mancato integrale pagamento dei canoni si è protratto, proseguendo, peraltro, rispetto alle mensilità espressamente indicate nell'atto di intimazione in tutte quelle successivamente giunte a scadenza e l'entità della morosità in conseguenza derivatane, ne comportano, una connotazione in termini di gravità tali da determinare la risoluzione in base alla disciplina codicistica di cui agli artt. 1453 c.c. e ss., trattandosi di locazione ad uso diverso da quello abitativo.