

Tribunale | Bologna | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 30 marzo 2022 | n. 780

GIURISPRUDENZA

Data udienza 28 marzo 2022

Integrale

Contratto di locazione - Canone - Inadempimento - Pandemia da Covid19 - Rilevanza

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI BOLOGNA

SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice dott. Marco D'Orazi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 11538/2021 promossa da:

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. CA.ST., elettivamente domiciliato in CORSO (...) 40017 SAN GIOVANNI IN PERSICETO, presso il difensore avv. CA.ST.

ATTORE

contro

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. NO.SA., elettivamente domiciliato in VIA (...) 40026 IMOLA, presso il difensore avv. NO.SA.

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Trattasi di processo che proviene da intimazione per convalida di sfratto. Di fronte alla opposizione della parte intimata, (...) (C.F. (...)), meglio indicata sopra in intestazione, veniva emessa ordinanza di pronto rilascio e mutato il rito.

Con atto di mutamento di rito, la società attorea lamentava la morosità, rispetto al contratto di locazione di immobile ad uso commerciale. Affermava essere presente una confusione contabile, con pagamenti non regolari.

Si rinvia all'atto di mutamento di rito, del giorno 26 gennaio 2022 (deposito). Si costituiva il convenuto.

Affermava come la morosità si sussistesse; tuttavia, la stessa nasceva dal calo di fatturato, dovuto alla pandemia COVID 19. Per questa ragione, chiedeva di rinegoziare il canone di locazione, sulla base di normativa, che indicava in sede di costituzione. Si rinvia alla costituzione del 21 marzo 2022. Alla odierna udienza, non sussistendo esigenze istruttorie, la causa veniva discussa ed emesso il dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In generale

La domanda attorea è sia per risoluzione sia per il pagamento dei canoni.

Il COVID 19. In particolare: la risoluzione La domanda risolutoria va accolta.

Sotto il profilo del dispositivo, si provvede come da punto 2 del dispositivo; si conferma (punti 3 e 4 del dispositivo) anche l'ordine di rilascio.

Occorre rilevare come questo Tribunale abbia sostenuto, fin dall'inizio del manifestarsi della pandemia c.d. COVID 19, la necessità di valutare tale situazione nell'ambito dei rapporti sinallagmatici ed in altro modo.

Escluso che la pandemia comporti estinzione della obbligazione, si è ipotizzato che essa possa valutarsi nei contratti sinallagmatici, al fine di una valutazione ai sensi dell'articolo 1455 c.c.; nonché per escludere il corso degli interessi; nonché come venire meno dell'oggetto (in casi particolari), ovvero anche in presenza di un rifiuto alla rinegoziazione. Sul punto, si veda ad esempio e subito dopo l'erompere della pandemia: Tribunale di Bologna, 4 giugno 2020, F. it2020, I, 2492.

Con riferimento alla risoluzione, è noto che il legislatore ha privato il giudice, nella materia delle locazioni, della discrezionalità di cui all'articolo 1455 c.c., al fine di valutare la non scarsa importanza dell'inadempimento. Infatti, l'articolo 5 della legge equo canone 392 del 1978 prevede la regola delle due mensilità.

Deve ritenersi come, in ragione della pandemia, tale criterio non sia adottabile, nella sua meccanicità. Proprio il fenomeno pandemico - sulla scia della interpretazione giurisprudenziale di cui sopra - impone di abbandonare il criterio meccanicistico delle due mensilità. Per il periodo pandemico, dunque, la valutazione dell'inadempimento che dà luogo alla risoluzione deve essere ricondotta alla discrezionalità dell'articolo 1455 c.c.; all'interno della valutazione dell'inadempimento di non scarsa importanza andrà anche considerato il periodo pandemico.

Pur con queste precisazioni in diritto, si deve ritenere come l'inadempimento, nel caso di specie, sia di non scarsa importanza. La morosità è imponente, sia in termini di valori assoluti, sia in termini di mensilità.

I pagamenti sono stati irregolari. Pur nella larga discrezionalità che assiste il giudice, deve dirsi come, in questo caso, vi sia un inadempimento di non scarsa importanza.

Si parla di oltre dieci mensilità, con una irregolarità dei pagamenti, che è proseguita anche quando la pandemia si è attenuata. In ogni caso, il valore assoluto rappresenta una perdita per la parte conduttrice evidente. Infine, esso rappresenta un multiplo della somma versata. In altri termini, la parte conduttrice ha pagato una frazione della somma dovuta (si riguardino i conteggi di entrambe le parti, che non coincidono ma che indicano il pagamento di una frazione del dovuto).

Unico elemento che, in questo contesto, potrebbe essere considerato a favore del conduttore è costituito dal fatto che in effetti la morosità si è evidenziata nel periodo COVID19. La morosità è però troppo rilevante, per essere considerata di non scarsa importanza, anche alla luce di tutte le circostanze. Va infatti rilevato come il COVID 19 abbia rappresentato una perdita per tutto il sistema produttivo. Tale perdita non può però scaricarsi solo o in prevalenza sulla proprietà, rispetto alla impresa artigiana. La parte conduttrice, in questo modo,

finirebbe per scaricare sulla proprietà tutto o gran parte del carico della perdita.

I canoni. Lieve riduzione equitativa. Non corresponsione interessi La pandemia non conduce ad una estinzione della obbligazione. Ritiene questo Tribunale, con propria giurisprudenza, che:

- Possano escludersi gli interessi di mora.
- Possa ridursi la somma dovuta, solo per quei periodi, nei quali la attività sia stata impossibile, come impossibilità dell'oggetto.

Si ritiene equa una condanna, complessiva, come oltre al punto 5; condanna che è inferiore alla somma dei canoni fino al marzo 2022. Tale la riduzione equitativa. Interessi da corrispondere solo dalla pubblicazione della presente sentenza; ciò in ragione della giurisprudenza, di cui si è detto. Gli interessi decorrono tuttavia dalla presente sentenza; dovendosi ritenere ad oggi attenuato il fenomeno pandemico.

I canoni successivi.

Sono integralmente dovuti. Come da punto 6 del dispositivo.

Non vi è infatti dubbio che, alla data di pubblicazione della presente sentenza, il fenomeno pandemico possa dirsi non rilevante, ai fini delle attività economiche. Queste vedono un andamento sostanzialmente normale, con riferimento al settore merceologico in questione; sia pure con gli accorgimenti e le prescrizioni di legge (igienizzazione; certificazione verde; ecc.).

Spese di lite

Seguono la soccombenza.

Come da punto 7 del dispositivo; la liquidazione ivi effettuata si riferisce a tutte le fasi ed è omnicomprensiva e finale.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla causa che reca numero 11538/2021;

ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. ACCOGLIE la domanda attorea.
2. DICHIARA risolto il contratto fra le parti.
3. CONFERMA la ordinanza di rilascio del giorno 27 settembre 2021.
4. LA CONFERMA ESECUTIVA.
5. CONDANNA il convenuto a pagare a parte attrice la somma di Euro 20.000,00, liquidata ad oggi. Con interessi di cui ad articolo 1284, penultimo comma, c.c., correnti dalla pubblicazione della sentenza fino al saldo.
6. CONDANNA il convenuto a pagare i canoni, come previsti dal contratto di locazione, ai sensi dell'articolo 1591 c.c., fino alla effettiva liberazione.
7. CONDANNA la parte convenuta al pagamento delle spese di lite che, per tutte le fasi, si liquidano in: Euro 145,50 per anticipazioni; Euro 4,500,00 per compensi; spese generali pari al quindici per cento dei compensi. Infine, IVA e Cassa sulle ultime due voci (compensi e spese generali).

Così deciso in Bologna il 28 marzo 2022.

Depositata in Cancelleria il 30 marzo 2022.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 28 marzo 2022

Massima redazionale

Contratto di locazione - Canone - Inadempimento - Pandemia da Covid19 - Rilevanza

Il Tribunale di Bologna si sofferma nell'analisi della rilevanza giuridica della pandemia da Covid-19 nell'ambito dei rapporti sinallagmatici. Si muove dalla premessa secondo cui, una volta escluso che la pandemia comporti l'estinzione dell'obbligazione, si è ipotizzato che essa possa rilevare nei contratti sinallagmatici al fine di una valutazione ai sensi dell'articolo 1455 c.c., nonché per escludere il corso degli interessi, o ancora per il venire meno dell'oggetto (in casi particolari), ovvero per il rifiuto di una rinegoziazione. Soffermandosi con riferimento al profilo della risoluzione, avuto particolare riguardo al contratto di locazione, sottolinea il Tribunale come il Legislatore abbia privato il Giudice della discrezionalità di cui all'articolo 1455 c.c., al fine di valutare la non scarsa importanza dell'inadempimento del conduttore nel corrispondere il canone, in quanto l'articolo 5 Legge sull'equo canone (n. 392 del 1978) prevede la regola delle due mensilità. Orbene, in ragione della pandemia, si sottolinea in sentenza, tale criterio non è adottabile nella sua meccanicità e, per il periodo pandemico, di conseguenza, la valutazione dell'inadempimento che dà luogo alla risoluzione deve essere ricondotta alla discrezionalità dell'articolo 1455 c.c.; all'interno della valutazione dell'inadempimento di non scarsa importanza andrà anche considerato il periodo pandemico. Allo stesso tempo precisa il Giudice come la pandemia da Covid-9 abbia rappresentato una perdita per tutto il sistema produttivo e come tale perdita non possa scaricarsi (per intero o in prevalenza) sulla proprietà altrimenti la parte conduttrice finirebbe per far gravare sulla parte proprietaria tutto o gran parte del carico della perdita. (Gi.Ca.)