

Covid-19, conduttore paga in ritardo e si salva dallo sfratto

Il giudice tiene conto del periodo di emergenza e della condotta del professionista improntata alla correttezza (Tribunale La Spezia, sentenza n. 617/2020).

Pubblicato il 04/02/2021



Nella controversia conclusa dal Tribunale di La Spezia con la sentenza 15 dicembre 2020, n. 617 (testo in calce) il locatore aveva intimato lo sfratto per morosità per il mancato pagamento di n. 3 canoni (da aprile a giugno 2020) ad un odontoiatra (la cui attività professionale non era stata incisa direttamente dalle misure di contenimento del Covid-19) il quale, ricevuta la notifica dell'atto di intimazione, aveva corrisposto i canoni mancanti giustificando il ritardo a causa della situazione connessa alla pandemia

All'udienza fissata per l'intimazione il conduttore si era dunque costituito offrendo il pagamento delle spese di lite, mentre l'attore aveva insistito sulle proprie domande.

Il giudice aveva disposto l'ordinanza di mutamento di rito con assegnazione alle parti di un termine per l'integrazione degli atti, previo esperimento del procedimento di mediazione. Non essendo intervenuta conciliazione della controversia, le parti avevano nel prosieguo della stessa depositato le memorie integrative e all'udienza fissata per la discussione avevano ribadito le proprie posizioni.

Sommario

[La decisione del Tribunale](#)

Considerazioni sull'automatismo logico presente nella pronuncia

La decisione del Tribunale

Il giudice ha rilevato *in primis* il carattere indiscusso e pacifico dell'inadempimento del conduttore. D'altro canto ha osservato che il conduttore ha posto tempestivamente rimedio alla propria inadempienza e, per quanto nei contratti di locazione ad uso non abitativo "non possa realizzarsi la purgazione della mora con il pagamento in ritardo dei canoni arretrati", occorre verificare se l'inadempimento in cui quegli è incorso sia grave, ovvero di non scarsa importanza, ai sensi dell'[art. 1455 c.c.](#)

Come stabilire qui la scarsa o non scarsa importanza dell'inadempimento? Per il giudice spezzino conta, sì, il mancato pagamento del canone d'affitto ma non da solo; rilevano anche l'entità dello stesso, le ulteriori circostanze della fattispecie e l'interesse che l'altra parte intende realizzare. Tanto equivale ad affermare che l'inadempimento va contestualizzato, per stabilire se lo stesso abbia comportato "una notevole alterazione dell'equilibrio e della complessiva economia del contratto".

La valutazione è così eseguita: anzitutto, l'inadempimento per cui è stata promossa la procedura di sfratto per morosità è il primo verificatosi nell'ambito di un rapporto contrattuale di lungo corso (poiché risalente al 1989) e in un tempo di emergenza sanitaria "che ha sicuramente inciso, seppur in via riflessa, anche sulle attività professionali che hanno continuato ad essere esercitate come quella del convenuto; "tant'è vero - aggiunge - che la normativa sostanziale dispone che ciò debba essere valutato al fine di escludere, ai sensi e per gli effetti dell'[art. 1218 e 1223 c.c.](#), la responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati od omessi adempimenti". Pesa inoltre il comportamento del convenuto successivo alla notifica della intimazione di sfratto, improntato a correttezza e buona fede.

Da tali elementi discende la conclusione circa il carattere non grave dell'inadempimento. E, rigettate le domande avanzate dal locatore, il giudice chiude la controversia compensando le spese di lite (poiché l'inadempimento si è comunque verificato).

Considerazioni sull'automatismo logico presente nella pronuncia

Pare a chi scrive degno di nota un avverbio apparentemente piano ed innocuo, che in realtà può risultare tutt'altro che ininfluenza: quel "sicuramente" che correda il nesso causale tra "periodo di emergenza sanitaria" e momentanea ristrettezza economico-finanziaria in capo ad attività non soggetta ad interruzione. Si è qui instaurato un ragionamento presuntivo, sganciato da evidenze oggettive. In poche parole, pare che al conduttore sia bastato invocare la circostanza, senza necessità di documentare la situazione lamentata.

Questa notazione può essere combinata con quanto già si è a suo tempo dedotto dalla Relazione della Corte di Cassazione n. 56 dell'8 luglio 2020, avente ad oggetto "Novità normative sostanziali del diritto 'emergenziale' anti-Covid 19 in ambito contrattuale e concorsuale". Rammentiamo che nella terza fattispecie esaminata, quella della risoluzione per inadempimento, la S.C. premetteva che nella cascata normativa attivata dalla pandemia - eccezion fatta per le norme di autorizzazione alla sospensione dei mutui - non compaiono disposizioni aventi ad oggetto l'impossibilità strettamente finanziaria di adempiere e il mancato o tardivo pagamento di somme dovute rimane, allo stato, e in linea di principio, ingiustificato e imputabile. "Pur nel quadro costituzionale del principio solidaristico - proseguiva la Corte -, il concetto di impossibilità della prestazione non ricomprende, infatti, la c.d. impotenza finanziaria, per quanto determinata dalla causa di forza maggiore in cui si compendia l'attuale emergenza sanitaria. Il principio insuperato rimane quello che nega all'impotenza in questione, ancorché incolpevole, una vis liberatoria del debitore dall'obbligazione pecuniaria". Quanto al resto, e cioè all'art. 91, comma 1, del [D.L. 17 marzo 2020, n. 18](#), convertito in l. 27 del 24 aprile 2020^[1], la S.C. affermava spettare al debitore l'onere di dimostrare la sussistenza del nesso causale fra rispetto delle misure e

inadempimento. Il debitore, in linea con la previsione dell'[art. 1218 c.c.](#), deve offrire la prova circostanziata di tale collegamento eziologico e solo lui può farlo, in virtù del principio di vicinanza della prova.

Diversamente, nella odierna controversia è esclusa l'insistenza stessa, sull'attività professionale esercitata nei locali concessi in locazione, di provvedimenti ostativi al suo prosieguo. È perciò da ritenere che l'[art. 91](#), comma 1, del d.l. 18/2020 non si attagli alla fattispecie della presente causa. Anche se è più che probabile che il giudice, valutate le altre circostanze, avrebbe comunque respinto le domande di parte locatrice.

[TRIBUNALE LA SPEZIA, SENTENZA N. 617/2020 >> SCARICA IL TESTO PDF](#)

[1] Per il quale "il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli [artt. 1218 e 1223 c.c.](#), della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti".

(da www.altalex.com)



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DELLA SPEZIA

in composizione monocratica nella persona della dott.ssa Barbara Forleo ha pronunciato e pubblicato mediante lettura del dispositivo la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. 1412/2020 R.G., discussa all'udienza del 14 dicembre 2020 e promossa da:

GT (cod. fisc. X)

avv. Matteo Franceschini

ATTORE

CONTRO

FJEMPL (cod. fisc. X)

avv. Pietro Giuseppe Magno

CONVENUTO

Oggetto: Risoluzione per inadempimento



MOTIVAZIONI IN FATTO ED IN DIRITTO

Con contratto di locazione ad uso non abitativo, sottoscritto in data 17.5.1989 la società FC _____ srl, dante causa dell'odierna attrice, concedeva in locazione al convenuto l'unità immobiliare sita in Sarzana, Via X _____ n. 6 per uso non abitativo. In particolare all'interno dell'immobile il conduttore svolge la professione di odontoiatra.

Con atto di intimazione, notificato al sig. L _____ in data 30 giugno 2020, parte attrice chiedeva che venisse convalidato lo sfratto per morosità in quanto il convenuto si era reso inadempiente al pagamento del canone per i mesi da aprile a giugno 2020.

Si costituiva in giudizio il dott. L _____ il quale rilevava di aver provveduto al pagamento delle somme dovute immediatamente dopo la notifica dell'atto di intimazione, offrendosi altresì di provvedere al pagamento delle spese. Assumeva altresì di aver ritardato il pagamento dei canoni nel periodo predetto a causa della nota pandemia Covid19 che aveva causato un fermo dell'attività del suo studio.

All'udienza del 27 agosto 2020 parte attrice insisteva nelle proprie domande e, con ordinanza emessa in pari data, il Giudice disponeva il mutamento di rito, assegnando alle parti termine, previo esperimento della procedura di mediazione, per l'integrazione degli atti.

Le parti depositavano quindi le rispettive memorie integrative ed essendo la causa matura per la decisione, veniva fissata udienza di discussione per il 14 dicembre 2020, con termine alle parti per il deposito di note conclusionali.

Le parti hanno rassegnato le seguenti conclusioni:

Per l'attore:

"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis,

Accertato e dichiarato il mancato pagamento dei canoni di locazione ed accertato il grave inadempimento del convenuto, convalidare l'intimato sfratto per morosità relativamente all'immobile condotto in locazione dal Dott. FJELM _____ e di cui al contratto di locazione ad uso non abitativo del 17 maggio 1989 stipulato inter partes e relativo all'immobile sito in Sarzana (SP), Via X _____ n. 6 primo piano e/o,



comunque, dichiarare risolto il contratto di locazione stipulato inter partes, anche per grave e colpevole inadempimento del conduttore, con ordine di immediato rilascio dei locali liberi e vuoti da persone e cose e con ogni consequenziale pronuncia di legge.

-Rigettare sotto ogni profilo l'opposizione e tutte le domande ed eccezioni proposte dal Dott.

FJEML perchè tutte infondate in fatto ed in diritto e comunque non provate, con ogni consequenziale pronuncia di Legge.

-in ogni caso, condannare il conduttore Dott. **FJELM** al pagamento ed alla rifusione, a favore della sig.ra **GT** delle spese e competenze di lite, anche relativamente alla fase speciale ed alla fase di mediazione, oltre spese generali, CPA ed IVA di Legge, nonché al pagamento di spese e competenze di **CTU e CTP**

Per il convenuto:

"Voglia l'Ill.mo Giudice adito, in accoglimento della proposta **opposizione**, **rigettare l'attorea domanda**, in considerazione della scarsa importanza del ritardo nell'inadempimento e condannare parte attrice alla rifusione delle spese, diritti ed onorari, di causa e di quelle di mediazione.

Nel caso di specie è pacifico che al momento della notifica dell'atto di citazione il conduttore fosse inadempiente nel pagamento dei canoni di locazione. E' altrettanto pacifico che, a seguito della notifica dell'intimazione di sfratto il convenuto ha provveduto al pagamento delle somme dovute, offrendosi altresì di pagare le spese di lite.

Sebbene sia noto che nei contratti di locazione ad uso non abitativo non possa realizzarsi la purgazione della mora con il pagamento in ritardo dei canoni arretrati, è altresì altrettanto noto che, per potersi avere la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, lo stesso deve essere qualificato grave, ovvero di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 cc.

Orbene, al fine di procedere a tale qualificazione non rileva soltanto il mancato pagamento del canone (pur ponendosi in contrasto con la principale obbligazione del



conduttore), quindi l'entità oggettiva dell'inadempimento, ma anche il concorso di altre circostanze e l'interesse che l'altra parte intende realizzare.

Occorre, in sostanza, coordinare il giudizio sull'elemento oggettivo della mancata prestazione con gli elementi soggettivi e con le modalità e le circostanze di quello specifico rapporto, al fine di valutare se l'inadempimento in concreto accertato abbia comportato una notevole alterazione dell'equilibrio e della complessiva economia del contratto. In tal modo la prestazione inadempita e la sua entità diventano soltanto uno degli elementi che possono essere valutati dal Giudice al fine di accertare la gravità o meno dell'inadempimento (*ex multis* Cass. Civ. n. 3966/2019; Cass. Civ. n. 22346/2014)

Nel caso di cui si discute, in un rapporto contrattuale che ha origini lontane (1989) non può ritenersi che il temporaneo mancato pagamento del canone da parte del conduttore per sole tre mensilità possa considerarsi grave, anche alla luce degli importi dovuti. Inoltre va considerato che l'inadempimento si è verificato durante il periodo di emergenza sanitaria causata dal c.d. Covid19 che ha sicuramente inciso, seppur in via riflessa, anche sulle attività professionali che hanno continuato ad essere esercitate come quella del convenuto, tant'è vero che la normativa sostanziale dispone che ciò debba essere valutato al fine di escludere, a sensi e per gli effetti dell'art. 1218 e 1223 cc., la responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati od omessi adempimenti. Non può altresì non essere considerato, alla luce dei principi di correttezza e buona fede che devono permeare tutti i rapporti contrattuali, il comportamento tenuto dal convenuto a seguito della notifica dell'atto di intimazione. Pertanto, considerando tutti questi elementi (importo non rilevante della morosità; durata temporanea della medesima e circoscritta ai mesi dell'emergenza sanitaria; condotta del convenuto improntata a correttezza e buona fede) l'inadempimento del convenuto non può considerarsi grave e la domanda attorea non può conseguentemente trovare accoglimento.



lo ordine alla spese processuali, si ritiene peraltro che sussistano giusti motivi per la sua compensazione, tenendo conto del fatto che, seppur non possa essere valutato grave ai fini della risoluzione del contratto, l'inadempimento del convenuto si è comunque verificato.

P.Q.M.

Il Tribunale della Spezia, respinta ogni contraria istanza, eccezione o deduzione, definitivamente pronunciando:

- rigetta le domande avanzate da parte attrice.

Compensa integralmente le spese di lite tra le parti.

Così deciso in La Spezia, 14.12.2020

Il G.O.T.

Dott.ssa Barbara Forleo

