

N. R.G. 2452/2021



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI SASSARI
SEZIONE CIVILE**

nella persona del G.O.P. dottor Salvatore Barmina, in funzione di giudice unico, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al n. 2452 del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno 2021, discussa e decisa, con lettura del dispositivo, all'udienza del 14/06/2022 e vertente

TRA

[REDACTED]
presso e nello studio dell'avv. Gianfranco Meazza e dell'avv. Anna Lucia Cherchi che lo rappresentano e difendono giusta procura in atti.

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED]

RESISTENTE

OGGETTO: inadempimento contrattuale.

CONCLUSIONI: all'udienza del 14/06/2022 la causa è stata discussa e decisa, con lettura del dispositivo, sulle conclusioni precisate a verbale.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto ritualmente notificato [REDACTED] premesso di essere proprietario dell'immobile sito in [REDACTED] condotto in locazione, ad uso diverso, da [REDACTED] che si era reso moroso nel pagamento del canone pattuito, ha a quest'ultimo intimato sfratto per morosità, contestualmente citandolo per la convalida.

L'intimante chiedeva, inoltre, l'ingiunzione di pagamento relativa alle somme di cui si affermava creditore.

Integrato il contraddittorio, l'intimato si opponeva alla convalida, allegando l'assenza di qualsivoglia morosità ed inadempimento.

Nelle difese svolte [REDACTED] esponeva di utilizzare l'immobile locato per l'esercizio di una attività di [REDACTED] che il succedersi dei vari provvedimenti emergenziali, adottati dal Governo e dalla Regione al fine di contrastare la diffusione della pandemia da coronavirus, avesse precluso per tutto il periodo della pandemia l'apertura delle sale giochi e l'esercizio del gioco lecito ivi svolto, così impedendogli ogni forma di esercizio della propria attività imprenditoriale.

Il conduttore, peraltro, dava atto di aver versato, nonostante la chiusura dell'attività, i canoni di locazione relativi alle otto mensilità dell'anno 2020 la giurisprudenza affermatasi in relazione alla morosità conseguente alla chiusura dell'attività per *factum principis* dell'autorità, avesse stabilito la totale assenza di inadempimento colpevole e, quindi, l'inesigibilità immediata delle prestazioni alle scadenze dedotte in contratto.

[REDACTED] concludeva, quindi, chiedendo:

“Contrariis reiectis

- 1) *Per tutti i motivi esposti, previa le necessarie statuizioni dichiarare l'insussistenza di qualsivoglia morosità e credito in capo all'intimante e rigettare ogni avversa pretesa in quanto infondata in fatto ed in diritto;*
- 2) *con vittoria di compensi e spese del giudizio”*

Chiusa la fase speciale, senza l'adozione di provvedimenti interinali, è stata disposta la trasformazione del rito ordinario in rito locativo, ex artt. 667 e 426 c.p.c., con assegnazione di termine sia per l'esperimento del tentativo di mediazione, ai sensi dell'art.5 del d.lgs. 28/2010, sia per l'integrazione degli atti introduttivi, mediante il deposito in cancelleria di memorie e documenti, nel caso di insuccesso della mediazione.

La causa, istruita con produzione di documenti, stante l'esperimento infruttuoso della mediazione, è stata discussa e decisa, con lettura del dispositivo, all'udienza del giorno 14/06/2022.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Va in primo luogo considerato che la domanda di risoluzione per inadempimento, in cui si è trasformata l'intimazione di sfratto per morosità, in seguito all'opposizione della parte conduttrice, è fondata e merita accoglimento.

Sul punto si deve osservare che, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, colui che agisce in giudizio per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento, deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dall'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento (cfr. Cass. S.U., n. 13533/2001).

Tanto premesso *in iure*, si osserva *in facto* che con la produzione del contratto di locazione, posto a fondamento della pretesa, dal quale risulta la pattuizione dell'obbligazione di pagamento del canone, la parte ricorrente ha dato la prova del fatto costitutivo della pretesa azionata, ai sensi dell'art. 2697, 1° co., c.c..

La parte conduttrice, che, in ossequio ai principi che regolano la distribuzione dell'onere della prova, era tenuta a dimostrare di aver provveduto al versamento del corrispettivo, si è opposta alla convalida, contestando la morosità ed allegando che le disposizioni emanate per contrastare la pandemia da Covid 19 le avessero impedito ogni forma di esercizio della propria attività imprenditoriale.

Orbene, in ordine alla posizione della parte resistente, si osserva che il Legislatore, nell'emergenza pandemica da Covid 19, ha qualificato la mancata corresponsione del canone come inadempimento e non ha disposto l'esonero dal pagamento dello stesso, ma solo che si possa escludere la responsabilità del debitore. Il d.l. 23 febbraio 2020 n.6, convertito con modificazioni dalla l. 5 marzo 2020 n.13, all'art.3, co.6 bis, ha previsto, difatti, che: *“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 articoli 1218 e 1223 del codice civile, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti . ”*

Si osserva, per di più, che quando il Governo ha voluto introdurre la possibilità (e, comunque, non l'obbligo) di rinegoziare le condizioni economiche di un contratto, ovvero ridurre definitivamente a determinate categorie di imprenditori i canoni di locazione per un certo numero di mensilità, lo ha fatto espressamente. Il d.l. n. 34/2020 all' art. 216, comma 3, ha, difatti, previsto che *“ La sospensione delle attività sportive, disposta con i decreti del Presidente del Consiglio dei ministri attuativi dei citati decreti legge 23 febbraio 2020, n. 6, e 25 marzo 2020, n. 19, è sempre valutata, ai sensi degli articoli 1256, 1464, 1467 e 1468 del codice civile, e a decorrere dalla data di entrata in vigore degli stessi decreti attuativi, quale fattore di sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati. In ragione di tale squilibrio il conduttore ha diritto,*

limitatamente alle cinque mensilità da marzo 2020 a luglio 2020, ad una corrispondente riduzione del canone locatizio che, salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte interessata, si presume pari al cinquanta per cento del canone contrattualmente stabilito”.

Per gli altri rapporti di locazione, non concernenti palestre, piscine ed impianti sportivi di privati, deve ritenersi che l'art. 3, co. 6 bis, citato, non avendo disposto alcun abbuono o riduzione definitiva dai canoni, consente unicamente di ritenere (se estensivamente interpretato) temporaneamente giustificati i mancati o ritardati pagamenti relativi ai canoni maturati durante le restrizioni governative, fermo restando l'obbligo di pagamento di detti canoni alla cessazione della misura restrittiva; impedendo, quindi, la risoluzione del contratto per inadempimento nel pagamento dei canoni scaduti durante le suddette restrizioni, qualora le morosità così accumulate vengano sanate una volta cessata l'emergenza, con la ripresa regolare delle attività (interpretazione confermata dal citato art. 216, co. 3, del d.l. 34/2020, che, come si è detto, ha limitato la riduzione dei canoni di locazione solo in favore dei conduttori di palestre, piscine ed impianti sportivi privati, oltre che della previsione della possibilità di cessione dei crediti d'imposta in ragione del 60% dei canoni di locazione corrisposti ai locatori prevista dall'art. 65 d.l. 18/2020 convertito nella l. 27/2020 che, evidentemente, presuppone la persistenza dell'obbligo di pagamento dei canoni).

Alla luce di quanto detto, deve ritenersi che la parte locatrice, richiedendo l'integrale pagamento del canone, ha legittimamente esercitato un proprio diritto contrattuale e la rinuncia al medesimo tramite il raggiungimento di un accordo con la controparte è da considerarsi sicuramente un importante sacrificio che non può essere in alcun modo preteso.

Ciò posto, occorre a questo punto valutare se, in conformità del disposto degli artt. 1453 e 1455 c.c. (applicabili al caso di specie, non versandosi in ipotesi di locazione ad uso abitativo e, dunque, non trovando applicazione il disposto dell'art. 5, l. 1. 392/1978), sussistono gli estremi della risoluzione contrattuale per inadempimento.

Sul punto è necessario tener conto del fatto che la giurisprudenza di legittimità (Cass., n. 30730/2019) ha sostenuto che nel valutare la gravità dell'inadempimento del conduttore di un immobile ad uso non abitativo il Giudice può, comunque, utilizzare, come parametro di orientamento, l'art. 5 della l. n. 392/1978, che stabilisce presuntivamente la gravità dell'inadempimento in corrispondenza del mancato pagamento –decorsi 20 giorni dalla scadenza –del canone.

È necessario, finanche, considerare che la principale obbligazione che discende dal contratto di locazione a carico del conduttore consiste proprio nel pagamento del canone e pare coerente ritenere che anche il mancato pagamento di un'unica mensilità possa rappresentare per il locatore un inadempimento essenziale.

Ora, nella specie, la parte conduttrice risulta essere ancora debitrice della parte locatrice della somma dovuta per canoni scaduti e non pagati [REDACTED]



Il debito accumulato dal resistente, pertanto, è di gran lunga superiore alla somma dovuta per ciascuna

Alla luce della giurisprudenza sopra richiamata e delle osservazioni fin qui svolte sembra, quindi, potersi dichiarare che l'inadempimento della parte resistente sia grave ai sensi dell'art. 1455 c.c..

Il contratto di locazione in corso tra le parti deve essere dichiarato, quindi, risolto per grave inadempimento della parte conduttrice e, per l'effetto, la parte resistente va condannata al rilascio dell'immobile in favore della parte ricorrente, mentre la data dell'esecuzione ex art. 56 l. 392/78, avuto riguardo ai contrapposti interessi delle parti ed alla circostanza che il contratto viene risolto per morosità, può essere fissata per il 31/08/2022.

La parte resistente va condannata, inoltre, a pagare alla parte ricorrente la somma [redacted] per i canoni scaduti dal mese di [redacted] oltre ai canoni a scadere fino al rilascio ed agli interessi legali dalla domanda al saldo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e, visto il D.M. 55/2014, si liquidano, in aderenza ai valori minimi, come segue:

[redacted]

[redacted]	
[redacted]	€
[redacted]	€
[redacted]	567,00
[redacted]	€
[redacted]	€

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

1. dichiara la risoluzione del contratto di locazione intercorso tra le parti per inadempimento della parte conduttrice;
2. condanna la parte resistente al rilascio, nella disponibilità della parte ricorrente,
3. condanna la parte resistente al pagamento, in favore della parte ricorrente, della somma di euro [redacted]
4. condanna la parte resistente alla rifusione, in favore della parte ricorrente, delle spese di lite,

Fissa il termine di giorni 60 per il deposito della sentenza.

Così deciso in Sassari il 14 giugno 2022

Depositata in Cancelleria il 28 luglio 2022

Il G.O.P.

Salvatore Barmina

Firmato Da: SALVATORE BARMINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 655600842786517bb1cu9096562bcb



Firmato Da: BONU TOMASA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2f1c2ada8e6340a56cd2d2f08b1f90cb



