

Tribunale Roma, Sez. VI, Sent., 08/11/2021, n. 17419

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO Tribunale Ordinario di Roma Sezione 6[^] civile

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del Giudice Unico, dott.ssa Maria Flora Febbraro, nell'udienza del 8.11.2021, esaurita la discussione e udite le conclusioni della parte presente, ha pronunciato ai sensi dell'art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile riassunta iscritta al n. 63783 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2020

TRA

E.M. (C.F. (...)), elettivamente domiciliata in Roma, al OMISSIS, presso lo studio dell'Avv. OMISSIS che la rappresenta e difende in virtù di procura in calce all'atto di citazione

ATTRICE

E

S.L.S. S.R.L (C.F. (...)), in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro tempore A.V., elettivamente domiciliata in Roma, al OMISSIS, presso lo studio dell'Avv. OMISSIS, che la rappresenta e difende in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione

CONVENUTO

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Art. 132 – 429 c.p.c.

I. In limine litis va osservato che la recente riforma del processo civile, intervenuta con L. 18 giugno 2009, n. 69, abbia modificato l'art. 132 c.p.c. ed il correlato art. 118 disp. att. c.p.c. escludendo dal contenuto della sentenza (art. 132, n. 4, c.p.c.) lo svolgimento del processo. La novella dell'art. 132 c.p.c. è applicabile ai giudizi pendenti in primo grado alla data di entrata in vigore della legge, ossia dal 4 luglio 2009 (v. art. 58 L. n. 69 del 2009). Ne deriva l'immediata stesura delle ragioni della decisione.

II. Con atto di citazione regolarmente notificato, E.M., ha convenuto in giudizio innanzi al Tribunale di Roma, nel procedimento n.r.g.a.c.c. OMISSIS, la società OMISSIS s.r.l, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro tempore A.V., al fine di convalidare lo sfratto per morosità ed ottenere l'ingiunzione per il mancato pagamento della somma di Euro 63.900,00 a titolo di mancato pagamento del canone di locazione parziale del bimestre febbraio 2020/marzo 2020 (Euro 7.100,00) e per intero dei canoni dei bimestri aprile 2020/maggio 2020, giugno 2020/luglio 2020, agosto 2020/settembre 2020, ottobre 2020/novembre 2020 (Euro 56.800,00); della somma di Euro 851,00 a titolo di mancato pagamento del 50% della quota annuale di registrazione del contratto; di Euro 5.010,14 a titolo di mancato pagamento del residuo della gestione ordinaria condominiale del 2019 e

della gestione ordinaria condominiale del 2020, nonché per i canoni e gli oneri a scadere oltre interessi legali. Con vittoria di spese.

Instauratosi il contraddittorio si è costituito in giudizio l'intimato, contestando in fatto e in diritto l'avversa domanda, eccependo: - l'impossibilità sopravvenuta a causa della situazione emergenziale da Covid-19; - la violazione da parte della locatrice del principio di buona fede avendo asseritamente disatteso alla richiesta di rinegoziare il canone di locazione anche in virtù del fatto che fosse stata già rilasciata in favore della locatrice una fideiussione bancaria; - il mancato godimento del terrazzo sito al quarto piano dell'edificio condominiale.

Sulla scorta di tanto ha precisato le seguenti conclusioni:

"Voglia l'Ill.ma S.V., respinta ogni avversa eccezione e conclusione,

- accertare e dichiarare l'esistenza dei gravi motivi di cui all'art. 665 c.p.c. ostativi all'ordinanza di convalida di sfratto e per l'effetto non emettere l'ingiunzione di pagamento dei canoni

scaduti;

- disporre la riduzione del canone di locazione in una misura più equa e in ogni caso non inferiore al 40% del corrispettivo attuale

Condannare la ricorrente alla refusione delle spese, diritti e onorari di causa nei confronti della presente difesa che si dichiara antistatario".

Stante l'intervenuta opposizione, il Tribunale, con ordinanza del 2.12.2020, ha disposto il rilascio dell'immobile ed il mutamento del rito ai sensi degli artt. 667, 447 bis e 426 c.p.c., concedendo termine per il deposito della memoria integrativa e di replica nonché di documenti in Cancelleria.

Nella propria memoria integrativa parte attrice ha precisato le seguenti conclusioni: "Voglia il Tribunale adito, contrariis reiectis, accogliere la domanda e per l'effetto:

A) convalidare l'intimato sfratto per morosità e pronunciare ordinanza definitiva di rilascio dell'immobile;

B) dichiarare la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento grave del conduttore;

C) emettere a carico della OMISSIS S.r.l. (C.F. e P. IVA (...)), decreto di ingiunzione di pagamento, immediatamente esecutivo, quantomeno per la somma ad oggi insoluta per Euro 142.000,00 - centoquarantaduemila/00 a titolo di soli canoni di locazione, Euro 5.010,14 per oneri condominiali ed Euro 851,00 per spese di registrazione del contratto di locazione, ovvero per la diversa somma che ci si riserva di quantificare in corso di causa e che, comunque, risulterà

alla data del rilascio per canoni scaduti nonché per oneri accessori e utenze domestiche, oltre ad interessi e spese.

D) Condannare la convenuta al risarcimento dei danni in favore dell'opponente per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c.

E) Con vittoria di compensi e spese di giudizio, oltre spese generali, Iva e Cpa".

All'udienza di discussione, disposta l'acquisizione della documentazione prodotta, la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza odierna e decisa mediante lettura del dispositivo.

III. Ritenuta, dunque, l'ammissibilità dell'intimazione di sfratto per morosità va osservato che essa rappresenta l'esercizio, in forme speciali, di un'azione costitutiva di risoluzione del contratto per inadempimento, congiuntamente ad un'azione di condanna del conduttore al rilascio dell'immobile ed al pagamento dei canoni ed oneri non corrisposti. Ne deriva che la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore è implicitamente contenuta e, quindi, tacitamente proposta con l'istanza di convalida dello sfratto, con la conseguenza che, in esito al giudizio a cognizione ordinaria, susseguito alla trasformazione dell'originario procedimento per convalida, il giudice deve statuire sulla

domanda di risoluzione; così come nella domanda di convalida di sfratto per morosità ed in quella conseguente di risoluzione del rapporto di locazione per inadempimento del conduttore deve ritenersi implicita l'istanza di rilascio dell'immobile oggetto del contratto. La domanda - volta ad ottenere l'accertamento dell'inadempimento del locatario ed una pronuncia sulla risoluzione e sulla condanna al pagamento dei canoni scaduti e da scadere - è meritevole di accoglimento.

In termini generali appare opportuno premettere che in tema di prova dell'inadempimento di un'obbligazione, il creditore che agisca 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 di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della

prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento o dall'impossibilità oggettiva ed a lui non imputabile della prestazione.

Egual criterio di riparto dell'onere della prova deve ritenersi applicabile al caso in cui il debitore convenuto per l'adempimento, la risoluzione o il risarcimento del danno si avvalga dell'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c. (risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccipiente si limiterà ad allegare l'altrui inadempimento, ed il creditore agente dovrà dimostrare il proprio adempimento ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione).

Anche nel caso in cui sia dedotto non l'inadempimento dell'obbligazione, ma il suo inesatto adempimento, al creditore istante sarà sufficiente la mera allegazione dell'inesattezza dell'adempimento (per violazione di doveri accessori, come quello di informazione, ovvero per mancata osservanza dell'obbligo di diligenza, o per difformità quantitative o qualitative dei beni), gravando ancora una volta sul debitore l'onere di dimostrare l'avvenuto, esatto adempimento (v. cfr., ex multis, Cass. Civ., Sez. Un., 30.10.2001 n. 13533).

Ciò posto, nella fattispecie, risulta, senz'altro, dimostrata, per tabulas, la legittimazione attiva della parte attrice in quanto dal contratto di locazione prodotto in giudizio E.M. è indicata quale locatrice dell'immobile sito in R., Via S. S. n. 10, concesso in locazione ad uso affittacamere alla parte convenuta, società OMISSIS s.r.l, sottoscritto in data 19.12.2013.

Va, altresì, osservato che alle locazioni di immobili ad uso abitativo è applicabile l'art. 5 della L. n. 392 del 1978, secondo cui il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 c.c..

Detta norma stabilisce in modo tassativo il presupposto dell'inadempimento contrattuale, effettuando in via automatica la valutazione dell'importanza dell'inadempimento nei contratti ad uso abitativo (mentre negli immobili ad uso diverso è il giudice a dover determinare, con valutazione discrezionale, la gravità dell'inadempimento): infatti, a seguito dell'entrata in vigore della L. 27 luglio 1978, n. 392, la valutazione, quanto al pagamento del canone, della gravità e dell'importanza dell'inadempimento del conduttore, in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto, non è più rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente, mediante la previsione di un parametro ancorato (artt. 5 e 55 della legge) a due elementi: l'uno, di ordine quantitativo, afferente al mancato pagamento di una sola rata del canone o al mancato pagamento di oneri accessori per un importo superiore a due mensilità del canone; l'altro, di ordine temporale, relativo al ritardo consentito e tollerato (fermo restando - come subito si dirà - ai fini della pronuncia di risoluzione del contratto, il concorso dell'elemento soggettivo dell'inadempimento, costituito dalla imputabilità della mora debendi al dolo o alla colpa del debitore).

Poiché, tuttavia, nel caso in esame, si verte in materia di locazione di immobile ad uso diverso, la questione all'esame di questo giudice va risolta attraverso l'applicazione, non del citato art. 5 L. n. 392 del 1978, bensì dei criteri generali che presiedono alla disciplina dei contratti in tema di risoluzione per inadempimento e, in particolare, dell'art. 1455 c.c. che richiede, ai fini della pronuncia risolutoria, un inadempimento di non scarsa importanza di una delle parti, avuto riguardo all'interesse dell'altra. Ne deriva che, in caso di morosità per mancato pagamento del canone, non può reputarsi automaticamente sussistente la gravità sol perché l'inadempimento incide su una delle obbligazioni primarie scaturenti dal contratto, dovendosi invece accertare la gravità in concreto, cioè l'idoneità della mora a sconvolgere l'intera economia del rapporto e a sopprimere l'interesse del locatore alla prosecuzione del medesimo. Secondo la giurisprudenza, infatti, la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento (che nel giudizio di risoluzione del contratto con prestazioni corrispettive deve essere verificata anche di ufficio, trattandosi di elemento costitutivo della domanda) va operata alla stregua di un

duplice criterio, applicandosi, in primo luogo, un parametro oggettivo, attraverso la verifica che l'inadempimento abbia inciso in modo apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto, sì da dar luogo ad uno squilibrio sensibile del sinallagma negoziale; completandosi, poi, l'indagine mediante la considerazione di eventuali elementi di carattere soggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti che possano, in relazione alle particolarità del caso, attenuare il giudizio di gravità, nonostante la rilevanza della prestazione mancata o ritardata.

Spettando al Giudice il giudizio sulla gravità e sulla colpevolezza dell'inadempimento del conduttore, nella fattispecie, ritiene il Tribunale che sia notevolmente grave il mancato pagamento del canone di locazione parziale del bimestre febbraio 2020/marzo 2020 (Euro 7.100,00) e per intero dei canoni dei bimestri aprile 2020/maggio 2020, giugno 2020/luglio 2020, agosto 2020/settembre 2020, ottobre 2020/novembre 2020, dicembre 2020/gennaio 2021, febbraio/marzo 2021, aprile/maggio 2021, giugno/luglio 2021, agosto/settembre 2021, ottobre 2021; della somma di Euro 851,00 a titolo di mancato pagamento del 50% della quota annuale di registrazione del contratto; di Euro 5.010,14 a titolo di mancato pagamento

del residuo della gestione ordinaria condominiale del 2019 e della gestione ordinaria condominiale del 2020.

Alla stregua delle considerazioni che precedono, escluso che l'inadempimento possa essere stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa non imputabile al debitore, dev'essere accolta la domanda attorea e dichiarata la risoluzione del contratto di locazione immobiliare de quo agitur.

A siffatta pronuncia segue la condanna del conduttore alla restituzione, in favore del locatore, dell'immobile locato, libero da persone e sgombro da cose ex art. 56 della L. n. 392 del 1978.

Dev'essere, pertanto, confermata, sul punto, l'ordinanza di rilascio in atti, in cui era stato fissato come termine quello del 30.3.2021, prorogato ai sensi dell'art. 40 quater della L. n. 69 del 21 maggio 2021 al 31.12.2021.

A ciò si aggiunga che in materia di locazione è 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" configurino un caso di impossibilità sopravvenuta e ciò sia con riferimento all'obbligazione di pagamento del canone della conduttrice (un'obbligazione di pagamento non può diventare obiettivamente impossibile, attesa la natura di bene fungibile del denaro mentre i mancati pagamenti riferibili, come quelli qui in esame, a condizioni soggettive dell'obbligato, quali la sua incapacità patrimoniale, non possono essere ritenuti rilevanti ai fini dell'impossibilità sopravvenuta), sia con riferimento all'impossibilità per la stessa conduttrice di utilizzare, in tutto o in parte, la prestazione della locatrice, avendo questi messo a completa disposizione, senza limitazioni alcune, il bene locato.

Dipendono dal Governo le misure di contrasto alla pandemia che, in concreto, hanno impedito, in via temporanea e non definitiva, la libera esplicazione dell'attività commerciale esercitata

nell'immobile locato. Nei contratti sinallagmatici, a prestazioni corrispettive, quale è la locazione, l'art. 1463 del c.c. prevede che nell'ipotesi di impossibilità totale, la parte liberata dalla prestazione dovuta per la sopravvenuta impossibilità della stessa non possa chiedere la controprestazione e debba restituire quella che abbia già ricevuta, secondo le norme relative alla ripetizione dell'indebito.

Tale disciplina non è applicabile all'ipotesi de qua agitur poiché a causa del factum principis, che vieta le attività socialmente pericolose, non è l'immobile che diventa inidoneo all'uso ma l'attività che in essa vi si svolge ad essere impedita e ciò ricade nella sfera di rischio dell'imprenditore-conduttore.

Non ricorre alcuna materiale o giuridica oggettiva impossibilità ma solo la soggettiva impossibilità del conduttore derivante dall'interruzione dei flussi di cassa. Ad ogni buon conto,

volendo riferire l'impossibilità al godimento dell'immobile essa è solo temporanea. Pertanto, chi si duole del mancato godimento dell'immobile locato a causa della osservanza della serrata governativa non può esperire la risoluzione per inadempimento del locatore né agire ex art. 1463 c.c.

Tale rimedio è consentito alla sola ipotesi in cui è definitivo il sopravvenuto impossibile godimento ed utilizzo del locale commerciale o dell'immobile (v. Cass. Civ., sez. III, sent. n.

2987 del 26.9.2019: "In caso di risoluzione del contratto di locazione per impossibilità sopravvenuta per causa non imputabile alle parti (nella specie per lo stato di inagibilità dell'immobile conseguente ad evento sismico), non trova applicazione l'art. 1591 c.c. - non essendo configurabile il godimento, anche di mero fatto, dei beni già locati e la possibilità di una utilizzazione diretta o di un reimpiego da parte del locatore dei beni stessi nel periodo tra la cessazione del contratto e la effettiva riconsegna - ma la disciplina generale dettata dall'art. 1463 c.c. Ne consegue che il locatore è tenuto, per far valere il diritto alla restituzione del bene, a formulare apposita domanda - valendo essa a rendere imputabile al conduttore il ritardo - e, per ottenere il risarcimento del danno per ritardata restituzione, a dare prova di aver subito un effettivo pregiudizio dalla mancata disponibilità dell'immobile, non potendo tale pregiudizio ritenersi sussistente in re ipsa", conf. N. 17844 del 2007).

Né può farsi applicazione, nell'ipotesi de qua agitur, della disposizione di cui all'art. 1464 c.c.. Invero quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta e può, anche, recedere dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale (ex art. 1464 c.c.). Tale rimedio è invocato da chi stima che, per effetto del factum principis costituito dai decreti emergenziali emanati a decorrere dall'11 marzo 2020, il locatore abbia violato l'obbligo di consegnare e di mantenere il bene in condizione da essere utilizzato secondo l'uso contrattualmente stabilito ai sensi dell'art. 1575 c.c.. Il lockdown - secondo questa impostazione, avrebbe comportato un'impossibilità sopravvenuta, non imputabile al locatore, destinata a cessare al momento della revoca delle misure di contenimento che darebbe diritto ad una riduzione della prestazione ed alla possibilità di recedere dal contratto se il locatore non avesse più interesse apprezzabile ad un adempimento parziale. A ciò va obiettato che il locatore ha adempiuto alla propria prestazione e l'immobile durante l'emergenza è stato occupato per la sua interezza da cose e beni del conduttore e dunque la limitazione all'esercizio dell'attività non ha in realtà riguardato l'uso dell'immobile in sé. Il mancato godimento dello stesso non è, comunque, definitivo bensì parziale e temporaneo e dipende dalla rischiosità della ripresa dell'attività in essa svolta sicché il conduttore è tenuto ad offrire la propria prestazione rimasta possibile. Inoltre superata l'emergenza l'immobile è nuovamente e totalmente utilizzabile. Se la impossibilità è solo temporanea si dovrebbe applicare soltanto la sospensione del contratto ex art. 1256 c.c. con posticipazione della esecuzione degli obblighi, al termine del lock-down (nella specie, i canoni sono, quelli maturati successivamente al febbraio 2020). Alla

impossibilità temporanea è, invece, applicabile analogicamente l'art. 1464 seconda parte c.c. (con conseguente diritto al recesso) soltanto se a causa della stessa sia venuto meno l'interesse apprezzabile all'adempimento da parte del creditore. Tale situazione specifica non è invocata ma soprattutto la chiusura totale è terminata a far tempo dal 18 maggio 2021.

Infine, non può ritenersi esistente un diritto, fondato sulla disciplina della emergenza epidemiologica e sulla crisi che ne è scaturita, alla sospensione od alla riduzione del canone od ancora alla sua modifica da parte del conduttore che è rimasto nel godimento materiale dell'immobile con la propria famiglia oppure con la propria struttura, con i propri beni strumentali e con le proprie merci.

Neanche può ritenersi legittima la unilaterale auto-sospensione od autoriduzione dei pagamenti, essendo tra l'altro, di regola, prevista nei contratti di locazione la clausola del c.d. solve et repete.

Con l' art. 10 del D.L. n. 9 del 2020, dettato per i residenti nelle zone rosse, in cui non rientrava il Lazio, è stato previsto: "Per i soggetti che alla data di entrata in vigore del presente decreto sono residenti, hanno sede operativa o esercitano la propria attività lavorativa, produttiva o funzione nei comuni di cui all'allegato 1 al D.C.P.M. 1 marzo 2020, il decorso dei termini perentori, legali e convenzionali, sostanziali e processuali, comportanti prescrizioni e decadenze da qualsiasi diritto, azione ed eccezione, nonché dei termini per gli adempimenti contrattuali è sospeso dal 22 febbraio 2020 fino al 31 marzo 2020 e riprende a decorrere dalla fine del periodo di sospensione.

Ove la decorrenza del termine abbia inizio durante il periodo di sospensione, il termine decorre dalla fine del medesimo periodo. Sono altresì sospesi, per lo stesso periodo e nei riguardi dei medesimi soggetti, i termini relativi ai processi esecutivi e i termini relativi alle procedure concorsuali, nonché i termini di notificazione dei processi verbali, di esecuzione del pagamento in misura ridotta, di svolgimento di attività difensiva e per la presentazione di ricorsi giurisdizionali.". Al comma 18 del medesimo art. 10 del D.L. n. 9 del 2020 è stata dettata la clausola di salvaguardia in base al quale: "In caso di aggiornamento dell'elenco dei comuni di cui all'allegato 1 al D.C.P.M. 1 marzo 2020, ovvero di individuazione di ulteriori comuni con diverso provvedimento, le disposizioni del presente articolo si applicano con riferimento ai medesimi comuni dal giorno successivo alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del relativo provvedimento". Il D.L. 2 marzo 2020, n. 9, recante: "Misure urgenti di sostegno per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19" è stato abrogato

dall'art. 1, comma 2, della L. 24 aprile 2020, n. 27 pur essendo stato specificato che: "Restano validi gli atti ed i provvedimenti adottati e sono fatti salvi gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei medesimi decreti-L. 2 marzo 2020, n. 9, L. 8 marzo 2020, n. 11, e L. 9 marzo 2020, n. 14". Con l'art. 95 del D.L. n. 17 del 2020 conv. in L. n. 27 del 2020 è stata prevista la sospensione del versamento dei canoni di locazione e concessori relativi all'affidamento di impianti sportivi pubblici dello Stato e degli enti territoriali per il settore sportivo, per le federazioni sportive nazionali, per gli enti di promozione sportiva, per le società e le associazioni sportive, professionistiche e dilettantistiche, aventi il domicilio fiscale, la sede legale o la sede operativa nel territorio dello Stato, a far tempo dalla data di entrata in vigore del presente decreto e fino al 31 maggio 2020. I versamenti dei predetti canoni avrebbero potuto essere effettuati, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in un'unica soluzione entro il 30 giugno 2020 o mediante rateizzazione fino a un massimo di 5 rate mensili di pari importo a decorrere dal mese di giugno 2020.

In base a tale disposizione, a cagione di tale squilibrio, il conduttore avrebbe avuto 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 parte interessata, è stata presunta pari al cinquanta per cento del canone contrattualmente stabilito.

Al di fuori di tale ipotesi e fattispecie, alcuna altra disposizione della normativa emergenziale si è preoccupata delle sorti del contratto di locazione e delle sue possibili variazioni, nel corso del rapporto o sino alla sua naturale scadenza.

L'obbligo di pagamento del canone per il locale chiuso per l'emergenza COVID non è, del resto, escluso sulla scorta del citato art. 3 comma 6-bis D.L. n. 6 del 2020, introdotto dall'art. 91 del D.L. n. 17 del 2020 conv. In L. n. 27 del 2020, cd. Cura Italia tuttora vigente. Né in simili ipotesi opera l'art. 3 della L. 9 ottobre 2002, n. 231, sui ritardi di pagamento nelle transazioni

commerciali, perché esso giustifica il ritardo nel pagamento giustificato da impossibilità, e qui il rispetto delle misure di contenimento non impedisce affatto di pagare la locazione, le forniture, i servizi.

Sono state, del resto, dettate disposizioni in favore dell'attività commerciale quale il credito d'imposta, previsto fino al 30.4.2021 dall'art. 28 del D.L. n. 34 del 2020, nella misura del 60 per cento dell'ammontare mensile del canone di locazione dell'immobile destinato allo svolgimento dell'attività. Al comma 6 di detta norma è stato precisato al comma 6 che: "Il credito d'imposta di cui ai commi precedenti è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa ovvero in compensazione..." in tal modo presupponendo, per la sua applicabilità, che i canoni di locazione fossero stati effettivamente corrisposti, ovvero che il Locatore abbia accettato la cessione, da parte del Conduttore, del credito di imposta in luogo del pagamento della corrispondente parte del canone (comma 5-bis).

L'art. 65 del Decreto Cura Italia (poi modificato ed integrato con il Decreto Rilancio) ha introdotto in favore dei soggetti esercenti attività d'impresa un bonus nella misura del 60 % dell'ammontare mensile dei canoni di locazione pagati nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020, qualora l'esercizio avesse subito - nel medesimo periodo - una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente e con ricavi comunque non superiori a 5 milioni di Euro. L'art. 77 del D.L. n. 104 del 2020, comma 1, lett. b), a modifica del comma 5 dell'art. 28 del D.L. n. 34 del 2020, cd. Rilancio, ha esteso la previsione del credito d'imposta del 60% sul canone di locazione e del 30% sul canone di affitto d'azienda anche per il mese giugno 2020. Con l'art. 28 del Decreto Rilancio, con specifico riferimento ai contratti di affitto di azienda, è stato riconosciuto agli affittuari un credito di imposta per i canoni versati a titolo di affitto d'azienda per i mesi di marzo, aprile e maggio

2020 nella misura del 30% dei relativi canoni (bonus successivamente esteso con l'art. 8 del Decreto Ristori e con l'art. 4 del Decreto Ristori bis al trimestre ottobre/dicembre 2020). Con l'art. 8 del Decreto Ristori n. 137/2020 è stato previsto per le imprese operanti nei settori riportati nella tabella di cui all'Allegato 1 al presente decreto, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente, il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'articolo 28 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020 n. 77, altresì con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre. Sono stati, poi, introdotti contributi a fondo perduto ai soggetti con partita IVA col Decreto Rilancio n. 24/2020, con Decreto Ristori n. 137/2020 e con Decreto cd. Ristori bis n. 149/2020.

Analoga disposizione è stata dettata per i negozi dei centri storici dal c.d. Decreto Agosto n. 104/2020. E' stato inserito, poi, il c.d. Bonus Ristoranti (con D.L. n. 104 del 2020) ed il c.d. Bonus Affitto (D.L. n. 24 del 2020 e D.L. n. 137 del 2020).

Tutte tali misure implicano che per il periodo di emergenza sanitaria Covid 19 il canone sia dovuto integralmente e non possa esserne sospeso o autoridotto il versamento.

IV. Va, poi, in questa sede adottata pronuncia sull'originaria domanda di ingiunzione, laddove all'esito del disposto mutamento del rito, la richiesta di emissione di decreto ingiuntivo si è trasformata in domanda di pagamento dei canoni scaduti pari ad Euro 142.000,00 a titolo di mancato pagamento del canone di locazione parziale del bimestre febbraio 2020/marzo 2020 (Euro 7.100,00) e per intero dei canoni dei bimestri aprile 2020/maggio 2020, giugno 2020/luglio 2020, agosto 2020/settembre 2020, ottobre 2020/novembre 2020, dicembre

2020/gennaio 2021, febbraio/marzo 2021, aprile/maggio 2021, giugno/luglio 2021, agosto/settembre 2021, ottobre 2021; oltre ulteriori canoni sino al rilascio effettivo e della somma di Euro 851,00 a titolo di mancato pagamento del 50% della quota annuale di registrazione del contratto; di Euro 5.010,14 a titolo di mancato pagamento del residuo della gestione ordinaria condominiale del 2019 e della gestione ordinaria condominiale del 2020.

Non essendo provato il versamento della pigione, il conduttore va condannato a pagare la somma capitale e gli interessi nella misura legale sui canoni scaduti ed a scadere come da dispositivo.

V. Non si ravvisano "gravi ed eccezionali ragioni" per compensare, parzialmente o per intero, le spese tra le parti, così come previsto dall'art. 92 c.p.c., nel testo aggiornato con le modifiche introdotte dalla L. n. 69 del 2009.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e, in mancanza di specifica nota-spese, sono liquidate d'ufficio come da dispositivo, tenuto conto della natura e del valore della controversia e considerata l'importanza ed il numero delle questioni trattate che giustificano l'applicazione di medi tariffari dell'indicato scaglione (v. S.U. Civili dell'11/09/2007, ud. 3/07/2007, sentenza n. 19014, secondo cui, in caso di rigetto, il valore della controversia viene fissato sulla base del criterio del quid disputatum mentre, in caso di accoglimento, si deve considerare il contenuto effettivo del decisum) di cui al D.M. n. 55 del 2014, come modificato dal D.M. n. 37 del 2028.

La presente sentenza, laddove contiene statuizioni di condanna, è provvisoriamente esecutiva ai sensi dell'art. 282 c.p.c., come modificato dall'art. 33 della L. n. 353 del 1990. Poiché pertanto tale provvisoria esecutorietà promana direttamente dalla legge, non è necessario fare espressa menzione di ciò nel dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, sezione sesta civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande come proposte in narrativa, ogni contraria domanda, eccezione, deduzione disattesa, nel contraddittorio delle parti, così decide:

1) accoglie, per le ragioni di cui in motivazione, la domanda e per l'effetto;

2 a) dichiara la risoluzione del contratto di locazione ad uso affittacamere dell'unità immobiliare sita in R., alla Via S. S. n. 10, per grave inadempimento colpevole della parte conduttrice;

2 b) condanna la convenuta conduttrice a rilasciare, in favore della parte locatrice attrice, libero e vuoto di persone e cose, l'immobile indicato al capo che precede, entro la data fissata nell'ordinanza di rilascio del 2.12.2020;

2 c) condanna la società OMISSIS s.r.l, al pagamento in favore della parte ricorrente della somma di Euro 142.000,00 a titolo di mancato pagamento del canone di locazione parziale del bimestre febbraio 2020/marzo 2020 (Euro 7.100,00) e per intero dei canoni dei bimestri aprile 2020/maggio 2020, giugno 2020/luglio 2020, agosto 2020/settembre 2020, ottobre 2020/novembre 2020, dicembre 2020/gennaio 2021, febbraio/marzo 2021, aprile/maggio 2021, giugno/luglio 2021, agosto/settembre 2021 (Euro 14.20000 per bimestre), ottobre 2021

(Euro 7.100,00); della somma di Euro 851,00 a titolo di mancato pagamento del 50% della quota annuale di registrazione del contratto; di Euro 5.010,14 a titolo di mancato pagamento del residuo della gestione ordinaria condominiale del 2019 e della gestione ordinaria condominiale del 2020, nonché al versamento dei canoni a scadere nella misura pattuita sino al rilascio;

3) condanna la parte resistente alla rifusione delle spese processuali sostenute dalle parti ricorrenti che liquida, d'ufficio, in Euro 13.430,00 per compensi professionali, oltre spese generali al 15%, oltre c.p.a. ed i.v.a., se dovuta, come per legge.

La presente sentenza si intende pubblicata con la sottoscrizione da parte del Giudice del verbale d'udienza che la contiene, ai sensi e per gli effetti dell'art. 429 e dell'art. 281 sexies/2 c.p.c..

Conclusionione

Così deciso in Roma, il 8 novembre 2021. Depositata in Cancelleria il 8 novembre 2021.