

## **Covid e canone di locazione di studi professionali: requisiti per la concessione dello sfratto per morosità**

Valutazione della gravità dell'inadempimento del conduttore ai fini della risoluzione del contratto.

Con la recente sentenza n. 617/2020 pubblicata in data 15.12.2020, il Tribunale della Spezia si è pronunciato sul tema della gravità dell'inadempimento di un conduttore moroso nell'ambito di un contratto di locazione a uso non abitativo, con locali adibiti a studio professionale (odontoiatrico) per canoni non pagati nel periodo di *lockdown* e post *lockdown*.

Nello specifico, il locatore intimava lo sfratto per morosità al professionista (conduttore) a causa del mancato pagamento dei canoni dei mesi di aprile, maggio e giugno 2020.

A seguito della notifica dell'atto di intimazione, il conduttore provvedeva a saldare integralmente la morosità accumulata in favore del locatore giustificando il proprio inadempimento in virtù della situazione emergenziale causata dalla pandemia da Covid-19, che aveva influito negativamente sulla propria situazione economica.

Il giudice, nel valutare l'inadempimento del conduttore, ha tenuto conto non solo dell'omesso versamento dei canoni di locazione – circostanza pacifica – ma di tutte le peculiarità del caso concreto, tra cui *“l'entità oggettiva dell'inadempimento”*, la durata del rapporto contrattuale tra le parti, la condotta tenuta dal professionista convenuto in giudizio, *“l'interesse che l'altra parte intende realizzare”* e, non da ultimo, la situazione contingente di emergenza sanitaria in cui si è verificato il mancato rispetto dell'obbligazione da parte del conduttore.

Sul punto, il Tribunale ha infatti precisato che, nonostante al momento della notifica dell'intimazione di sfratto per morosità il professionista risultasse senza dubbio inadempiente e *“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”.*

Al riguardo, la pronuncia in esame ha fatto propri i principi espressi anche dalla giurisprudenza di legittimità evidenziando che *“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 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)”.*

In altri termini, sebbene il mancato pagamento del canone abbia una propria rilevanza, non può ritenersi di per sé da solo sufficiente a giustificare la risoluzione del contratto *tout court* ma è necessario contestualizzare l'inadempimento e valutare tutti gli ulteriori elementi della fattispecie concreta per stabilire se lo stesso abbia *“comportato una notevole alterazione dell'equilibrio e della complessiva economia del contratto”.*

Nel caso di specie, il giudice ha accertato che l'inadempimento contrattuale del professionista non fosse connotato dal necessario requisito della gravità e ha di conseguenza rigettato integralmente la domanda di risoluzione contrattuale formulata dal locatore, compensando le spese di lite.

In particolare, il Tribunale ha evidenziato che *“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”* e che *“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”.*

Continua il giudice – ed è proprio questo il passaggio argomentativo di maggiore novità – affermando che *“inoltre che 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, 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”.*

Il Tribunale ha quindi ritenuto in via presuntiva la sussistenza di un nesso di causalità tra il periodo di emergenza sanitaria e la contrazione economica del professionista che non gli ha consentito di adempiere la propria obbligazione contrattuale, ossia che l'inadempimento del conduttore fosse intimamente collegato alla (e dipendente dalla) situazione pandemica nonostante le attività professionali come quella del convenuto *“hanno continuato ad essere esercitate”* anche in tale periodo.

Si nota quindi che il giudice ha dato particolare e specifica rilevanza al contesto emergenziale all'interno del quel si è inserito l'inadempimento contrattuale del professionista ritenendo che abbia a prescindere dal fatto che la sua attività non fosse stata coinvolta in maniera diretta dalle misure restrittive attuate dal Governo.

Alla luce di quanto sopra, il giudice *“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)”* ha statuito che *“l'inadempimento del convenuto non può considerarsi grave e la domanda attorea non può conseguentemente trovare accoglimento”*.

Il Tribunale ha infine compensato le spese processuali tra le parti *“tenendo conto del fatto che, seppur non possa essere valutato ai fini della risoluzione del contratto, l'inadempimento del convenuto si è comunque verificato”*.

Avv. Vladimiro Sala