

## OBBLIGAZIONI E CONTRATTI



NORMATIVA COVID | 03 Febbraio 2021

### Mensilità non versate durante il lockdown, ma poi saldate: esclusa la gravità dell'inadempimento

di Fabio Valerini - Avvocato cassazionista, Dottore di ricerca nell'Università di Roma Tor Vergata

Tra le molte sentenze che si sono occupate degli inadempimenti in periodo di emergenza COVID-19 quella emessa dal Tribunale della Spezia il 14 dicembre 2020, n. 617 merita di essere segnalata per l'equilibrata applicazione delle norme e dei principi alla controversia oggetto di giudizio.

*(Tribunale della Spezia, sentenza n. 167/20; depositata il 14 dicembre 2020)*

**Sfratto per morosità.** Nel caso di specie tutto era partito da un'intimazione di sfratto per morosità da parte del locatore nei confronti del conduttore che non aveva corrisposto il canone da aprile a giugno 2020.

Il conduttore, una volta ricevuta la notifica dell'atto, provvedeva a saldare tutta la morosità pregressa oltre alle spese legali rappresentando anche che quell'inadempimento era dovuto al fatto che la sua attività che svolgeva nell'immobile (e, cioè, quella di odontoiatra) aveva risentito della «pandemia Covid19 che aveva causato un fermo all'attività del suo studio».

Una volta mutato, le conclusioni delle parti erano state, da parte del locatore, di risolvere il contratto per inadempimento e, da parte del conduttore, il rigetto della domanda attorea perché l'inadempimento era di scarsa importanza.

**Niente termine di grazia...** Ebbene, secondo il Tribunale non vi può essere alcun dubbio che «nei contratti di locazione ad uso non abitativo non possa realizzarsi la purgazione della mora con il pagamento in ritardo dei canoni arretrati».

**...ma valutazione dell'inadempimento.** Tuttavia, non è sufficiente un inadempimento sic et simpliciter (che pure effettivamente c'era stato nel caso di specie) essendo necessario che «per potersi avere la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, lo stesso deve essere qualificato grava, ovvero di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c.».

Quella valutazione, però, non può essere condotta soltanto riscontrando l'esistenza di un inadempimento e la sua entità (pur ponendosi in contrasto con la principale obbligazione del conduttore).

Ed infatti, occorre valutare anche «il concorso di altre circostanze e l'interesse che l'altra parte intende realizzare» avuto riguardo alle «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».

**Inadempimento temporaneo causa Covid.** Ed allora l'inadempimento fatto valere nel giudizio non può essere certamente qualificato come "grave" inadempimento proprio alla luce di alcune circostanze specifiche.

Da un lato, infatti, il rapporto contrattuale è risalente nel tempo partendo dal 1989.

Dall'altro lato, le tre mensilità non pagate (e poi saldate) hanno determinato un inadempimento che «si è verificato durante il periodo di emergenza sanitaria causata dal c.d. Covid19 che ha sicuramente inciso, suppur in via riflessa, anche sulle attività professionali che hanno continuato ad essere esercitate come quella del convenuto».

Sul punto il Tribunale richiama anche il principio ricavabile anche dalla normativa emergenziale (e, cioè, l'art. 91, comma 1, d.l. n. 18/2020 la cui regola qui non era forse applicabile perché più che il rispetto delle misure, dalla lettura della motivazione pare fosse stato sostanzialmente invocato l'effetto economico derivante dal rispetto di quelle misure) secondo cui occorre valutare il rispetto delle misure di contenimento ai fini della valutazione della responsabilità del debitore.

Ecco allora che:

- a) l'importo non rilevante della morosità,
- b) la durata temporanea della medesima e circoscritta ai mesi dell'emergenza sanitaria e
- c) la condotta del convenuto improntata a buona fede e correttezza e buona fede hanno portato a concludere per il rigetto della domanda attorea per mancanza di un grave inadempimento.



||||

Francis Lefebvre S.p.A. - Capitale Sociale 2.000.000 i.v. -  
Sede legale: via Busto Arsizio, 40 - 20151 Milano P.IVA 00829840156  
Società a socio unico. Società soggetta alla direzione e coordinamento  
di Editions Lefebvre Sarrut S.A.

 **Associata Unione Stampa Periodica Italiana**