

N. R.G. 4814/2021



IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MONZA
SEZ. II CIVILE

Nella persona del giudice unico, **Dott.ssa Caterina Panzarino**

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento iscritto al n. 4814 / 2021 R.G.N.

Promosso da

████████████████████ s.p.a. (C.F. ██████████),
in persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore* ██████████ con sede legale in
Meda (MI), via ██████████ n. 2, elettivamente domiciliato in Meda, Via ██████████ n. 4 presso e nello studio
dell'Avv. ██████████, che la rappresenta e difende, in forza di procura in atti;

opponente

contro

████████████████████ (C.F. ██████████),
rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████ e dall'████████████████████ ed elettivamente
domiciliato presso lo studio di quest'ultima in Milano, ██████████ in forza di procura in atti;

opposta

CONCLUSIONI DELLE PARTI:



Parte opponente:

“L’Avv. [REDACTED] per conto della società [REDACTED] srl con il presente atto contesta integralmente quanto ex adverso dedotto per i motivi di cui agli atti pregressi, **rinunciando alla domanda di compensazione di cui agli atti essendo il credito di [REDACTED] srl, verso [REDACTED] di cui al decreto ingiuntivo 497/21, nelle more, già stato estinto a seguito di transazione, e richiamando, per il resto, in toto, quanto già esposto nei propri scritti difensivi.**

Il sottoscritto procuratore rassegna quindi le seguenti in accoglimento della presente opposizione e, per i motivi esposti in narrativa, revocare il decreto ingiuntivo di pagamento opposto n.1347/21 emesso dal Tribunale di Monza in quanto illegittimo ed errato;

condannare [REDACTED] a rimborsare ad [REDACTED] l’importo di 12.500,00 corrisposto sulla base della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo 1347/2021.

In via subordinata: in accoglimento della presente opposizione, revocare, porre nel nulla e dichiarare privo di ogni effetto giuridico il decreto ingiuntivo opposto 1347/21 e conseguentemente ridurre gli importi dovuti da [REDACTED] s srl quale canone di locazione nei periodi oggetto del decreto ingiuntivo opposto (da aprile 2020 ad aprile 2021) secondo la richiesta fatta da quest’ultima vale a dire: azzeramento del canone di locazione limitatamente al periodo dal 01.03.2020 al 31.05.2020 (mesi coincidenti con la sospensione generale e la chiusura dell’attività aziendale); riduzione del canone del 40% dal 01.06.2020 al 31.12.2020 e riduzione del canone del 30% dal 01.01.2021 al 30.06.2021 o nell’altra misura che Codesta Autorità Giudicante riterrà di Giustizia.

In ogni caso con vittoria di spese e competenze di lite, oltre al rimborso forfettario del 15%, cpa 4%”

Parte opposta:

“Voglia l’Ill.mo Tribunale Ordinario di Monza, respinta ogni diversa domanda, eccezione e deduzione, così decidere:

in via preliminare ed immediata:

- concedere per le ragioni indicate in narrativa la provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo emesso;

nel merito:

- rigettare le domande formulate dall’opponente perché infondate in fatto ed in diritto, per tutti i motivi esposti nel presente atto e per ogni altro motivo dovesse risultare sussistente e per l’effetto

- dichiarare esistente il credito vantato da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, e, pertanto confermare il decreto emesso con condanna di parte avversa alle spese di lite;

in subordine, nel denegato caso in cui il Tribunale dovesse revocare il decreto ingiuntivo opposto:



- condannare in ogni caso [redacted] S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore di [redacted] di Euro 12.500,00 o di quell'importo, maggiore o minore, che risulterà all'esito della causa e/o che sarà ritenuto di giustizia;

in ogni caso:

- condannare [redacted] S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, alla refusione in favore di [redacted] delle spese della procedura monitoria e/o condannare [redacted] S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, alla refusione in favore di [redacted] delle spese e competenze, oltre oneri accessori e fiscali.

Importi da distrarsi a favore del procuratore antistatario."

Occorre premettere che il presente procedimento è stato assegnato a questo giudice in data 13 settembre 2023, ad istruttoria già conclusa, e si precisa che la trattazione è stata effettuata con il rito ordinario piuttosto che con il rito lavoro; tuttavia, la questione non assume rilievo, osservato che l'iscrizione della causa a ruolo (4 giugno 2021) è intervenuta entro giorni 40 dalla notifica del decreto ingiuntivo (26 aprile 2021). In proposito la Suprema Corte, nel confermare l'orientamento pressoché univoco, ha affermato che l'opposizione a decreto ingiuntivo concesso in materia di locazione, come tale soggetta al rito speciale di cui all'art. 447 bis c.p.c., deve ritenersi tempestiva anche se erroneamente proposta con citazione, anziché con ricorso, qualora entro il termine previsto dall'art. 641 c.p.c., avvenga l'iscrizione a ruolo mediante deposito in cancelleria dell'atto di citazione o di una copia di esso (cd. velina) purché, in quest'ultimo caso, segua poi il deposito dell'originale dell'atto (cfr. Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. [21671](#) del 19/09/2017; . Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. [7071](#) del 12/03/2019; decreto ingiuntivo notificato in data 20.03.2019 – iscrizione a ruolo 30.04.2019).

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre osservare, preliminarmente, che in adesione al consolidato orientamento della Corte di Cassazione, in primo luogo, difese, eccezioni ed asserzioni delle parti verranno esaminate per quanto necessario ai fini della motivazione del presente provvedimento, trovando applicazione il principio *“della ragione più liquida”* (cfr. Cass., Sez. 5, Sentenza n. 11458 dell'11.5.2018); inoltre, le circostanze di fatto rilevanti ai fini della decisione sono esclusivamente quelle allegate entro il termine fissato dalla legge processuale per la maturazione in capo alle parti delle preclusioni assertive aventi ad oggetto i fatti costitutivi delle pretese azionate in causa (vale a dire, applicato il “rito ordinario”, le memorie ex art. 183,



comma VI c.p.c. – perché tardive – deduzioni successive a tale termine (cfr. Cass., Sez.3, Sent. n.7270 del18.3.2008); senza che neppure rilevi il fatto che le circostanze non oggetto di specifica allegazione risultino, in tesi, evincibili dai documenti prodotti (quanto al rapporto tra deduzione e produzione documentale, cfr. Cass., Sez. 3, Sent. n. 7115 del 21.3.2013).

██████████ depositava ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti di ██████████ ██████████ S.p.A., per il mancato pagamento della somma di Euro 12.500,00 (oltre “*interessi di mora convenzionalmente pattuiti nel contratto sottoscritto*”) a fronte del mancato pagamento della propria quota del canone di locazione relativo al “*contratto registrato presso l’Ufficio territoriale di Desio in data 29.7.2014 (con cui) i signori ██████████ e ██████████ concedevano in locazione ad ██████████ S.r.l (poi S.p.A.), che accettava, le unità immobiliari site nel Comune di Meda (MB), via ██████████, 61*” (canone di locazione annuo Euro 25.000, da corrispondersi in quattro rate trimestrali anticipate dell’importo di Euro 6.250,00 ciascuna), allegando al ricorso il contratto di locazione debitamente registrato.

A seguito del ricorso, veniva emesso nei confronti di ██████████ S.p.A., dal Tribunale di Monza, il decreto ingiuntivo, n. 1347/2021 – RG N 290/2021, per la somma di Euro 12.500,00 (oltre interessi come da domanda sui canoni di locazione da ciascuna scadenza al saldo).

La società intimata proponeva opposizione a decreto ingiuntivo con cui chiedeva, revocarsi il decreto ingiuntivo opposto, a fronte dell’infondatezza della pretesa ed in ogni caso “*accertare e dichiarare la compensazione del credito vantato da ██████████ (Euro 12.500,00), con il credito dell’opponente nei confronti di quest’ultimo per Euro 9682,60 (D.I. 497/2021, con un residuo dovuto di Euro 2.817,40*”.

A sostegno della propria pretesa, l’opponente osservava che:

- il presente giudizio doveva essere dichiarato improcedibile a fronte del mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione;
- il ricorso ed il decreto ingiuntivo dovevano essere dichiarati nulli per difetto di procura essendo indicato nel testo del mandato un avvocato diverso (Avv. Chiara Longoni) da quello firmatario (Avv. Fabrizio Seregni);
- l’opponente non avrebbe potuto richiedere gli interessi (relativi ai canoni impagati) in quanto “*detti interessi (...) per dottrina e giurisprudenza non sono dovuti in quanto, il mancato pagamento dei canoni di locazione da parte del conduttore avvenuto in epoca c.d. COVID integra la fattispecie dell’impossibilità sopravvenuta della prestazione per causa non imputabile al debitore di cui agli artt. 1256 e 1463 c.c., in quanto in quel periodo temporale, il governo italiano, con il d.p.c.m. del 11.3.2020 per contrastare l’emergenza Coronavirus aveva*



previsto misure drasticamente restrittive, imponendo la chiusura di tutte le attività commerciali ritenute non essenziali, cagionando così una drastica riduzione di fatturato e liquidità. Con il decreto n.18 del 17 marzo 2020 (c.d. “cura italia”) il Governo Italiano in materia di ritardi o inadempimenti contrattuali derivanti dall’attuazione delle misure di contenimento, richiamando appunto l’art. 1256 c.c. e l’art. 1463 c.c. ha previsto, tra le altre cose, a beneficio dei conduttori, la possibilità di sospendere il canone di locazione per impossibilità sopravvenuta della prestazione per causa non imputabile al medesimo (...). Nel caso in cui il conduttore abbia comunque interesse alla prosecuzione del contratto di locazione in essere giova l’art. 1256, comma 2, secondo cui – se l’impossibilità è solo temporanea il debitore finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell’adempimento. (...) Con tale disposizione, fino al perdurare dell’emergenza il ritardo nei pagamenti del canone non configura responsabilità in capo al conduttore, che a seguito della ripresa della propria attività commerciale dovrà pagare quanto non versato senza però essere tenuto a versare alcun interesse sui pagamenti a suo tempo non corrisposti”;

- che “l’opponente ha formulato più volte richiesta per la rideterminazione dei canoni di locazione e per una moratoria dei pagamenti rimaste del tutto inevasse”-

In sede di memoria ex art. 183, comma VI c.p.c. n. 2 la parte opponente modificava le proprie domande come segue “in accoglimento della presente opposizione, si insiste, in via principale, per la revoca del decreto ingiuntivo n. 1347/21 del Tribunale di Monza essendo il medesimo illegittimo e/o erroneo; in via subordinata per la revoca del decreto ingiuntivo n. 1347/21 del Tribunale di Monza essendo il decreto ingiuntivo illegittimo e/o erroneo e conseguentemente per la riduzione degli importi dovuti da [redacted] quale canone di locazione nel periodo oggetto del decreto ingiuntivo (da aprile 2020 ad aprile 2021) secondo la richiesta fatta da quest’ultima vale a dire azzeramento del canone di locazione limitatamente al periodo dal 01.03.2020 al 31.05.2020 (mesi coincidenti con la sospensione generale e la chiusura dell’attività aziendale) riduzione del canone del 40% dal 01.06.2020 al 31.12.2020 e riduzione del canone del 30% dal 01.01.2021 al 30.06.2021, o nell’altra misura che Codesta Autorità Giudicante riterrà di Giustizia”.

In sede di precisazione delle conclusioni, [redacted] S.p.A. rinunciava alla domanda di compensazione “di cui agli atti essendo il credito di [redacted] srl, verso [redacted] di cui al decreto ingiuntivo 497/21 , nelle more, già stato estinto a seguito di transazione”.

Si costituiva la parte opposta, e chiedeva il rigetto dell’opposizione oltre che la concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto.

[redacted] a fondamento delle proprie domande, esponeva che:



- già dal terzo trimestre 2019, l'opponente cessava di corrispondere regolarmente il canone di locazione dovuto, così come nel periodo relativo al decreto ingiuntivo qui opposto (aprile 2020 – aprile 2021), ed anche per il periodo successivo (per il quel è stata già ottenuto ulteriore decreto ingiuntivo), dunque, invocare la pandemia COVID-19 per escludere l'obbligo di pagamento non assume rilievo;
- *“controparte ha pacificamente ammesso il debito di cui ai canoni insoluti e il loro omesso pagamento”*;
- *“Controparte, si ribadisce non contesta il contratto, e conferma sia l'entità dei canoni che il loro omesso pagamento, e quindi si insiste per la concessione della provvisoria esecuzione del decreto fondato su prova scritta, pronta soluzione e peraltro quindi incontestato”*;
- l'opponente ha già fruito di una riduzione nell'ordine della metà del canone di locazione dovuto a fronte della rinuncia da parte di [REDACTED] alla propria quota.

Da ultimo, l'opposta, in sede di comparsa di costituzione e risposta, rinunciava al riconoscimento degli interessi sulle somme dovute, a fronte della contestazione da parte dell'opponente in ordine alla debenza della stessa.

All'udienza del 16 dicembre 2021, il Giudice Assegnatario concedeva la provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo opposto nei limiti della somma di Euro 12.500,00, a fronte della rinuncia da parte dell'opposta alle somme dovute a titolo di interessi.

L'opposizione non è fondata e deve, dunque, essere rigettata, con le precisazioni che seguono.

Occorre premettere che le domande formulate dalla parte opponente in sede di memoria ex art. 183, comma VI c.p.c. n. 2 (azzeramento e riduzione del canone dovuto, compensazione con crediti di formazione successiva e differenti da quelli indicati in sede di opposizione a decreto ingiuntivo ed oggetto di pagamento a fronte di successiva transazione), in quanto domande nuove, tardivamente formulate, devono essere dichiarate inammissibili.

Deve essere, inoltre, disattesa l'eccezione di improcedibilità del presente giudizio per non essere stata proposta la domanda di mediazione obbligatoria. Ed invero, è stata depositata in atti (cfr. doc n. 5 parte opposta) prova dell'avveramento della condizione di procedibilità (invito e verbale negativo per mancata partecipazione dell'opponente).

Parimenti priva di pregio l'eccezione di nullità del ricorso per decreto ingiuntivo per difetto di procura essendo indicato nel testo del mandato un avvocato diverso (Avv. Chiara Longoni) da quello firmatario (Avv. Fabrizio Seregni). Ed invero, dalla verifica della procura depositata in atti risulta che sia nel testo che in calce (per autentica) procuratore risulta l'Avv. Chiara Longoni ed il ricorso per decreto ingiuntivo è stato firmato digitalmente dallo stesso avv. Longoni, essendo l'indicazione di Seregni nel



testo un chiaro errore materiale, rilevando unicamente l'identità tra il difensore indicato in procura e quello che ha sottoscritto digitalmente l'atto e, dunque, l'Avv. Longoni.

Venendo all'esame del merito, occorre premettere, come da orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità, che *“l'opposizione a decreto ingiuntivo dà luogo ad un ordinario giudizio di cognizione, nel quale il giudice deve accertare la fondatezza della pretesa fatta valere dall'opposto, che assume la posizione sostanziale di attore, mentre l'opponente, il quale assume la posizione sostanziale di convenuto, ha l'onere di contestare il diritto azionato con il ricorso, facendo valere l'inefficacia dei fatti posti a fondamento della domanda o l'esistenza di fatti estintivi o modificativi di tale diritto”*.

Tanto detto, sulla base degli ordinari principi in materia di onere della prova, spetta a chi fa valere un diritto in giudizio e, nel caso che ci occupa, all'opposto, fornire la prova dei fatti costitutivi della pretesa azionata in via monitoria, mentre l'opponente deve allegare i fatti estintivi, modificativi del diritto o l'inefficacia dei fatti posti a fondamento della domanda.

In particolare, infatti, secondo Cass. Civ. SSUU 30.10.2001 n. 13533 *“Il creditore che agisce in giudizio, sia per l'adempimento del contratto sia per la risoluzione ed il risarcimento del danno, deve fornire la prova della fonte negoziale o legale del suo diritto (ed eventualmente del termine di scadenza), limitandosi ad allegare l'inadempimento della controparte, su cui incombe l'onere della dimostrazione del fatto estintivo costituito dall'adempimento”*.

Parte opposta ha provveduto a depositare contratto di locazione debitamente registrato ed a dedurre l'inadempimento della parte opponente.

In sede di comparsa di costituzione e risposta, ha rinunciato alla domanda di pagamento degli interessi moratori contrattualmente pattuiti.

La parte opponente non ha contestato specificamente quanto dedotto dall'opposta. Anzi ha riconosciuto la sussistenza del credito, limitandosi ad opporre la circostanza per la quale non fossero dovuti gli interessi causa pandemia Covid-19 (poi rinunciati dall'opposta) e deducendo il rifiuto da parte di [REDACTED] di procedere ad un azzeramento dei canoni dovuti ed ad una rinegoziazione degli stessi per i periodo in questione (aprile 2020 - aprile 2021).

In sostanza, a fronte della prova fornita dall'opposta del titolo e del dedotto inadempimento della controparte, quest'ultima non ha fornito prova di fatti estintivi ovvero modificativi della pretesa vantata da [REDACTED].

Ed invero, in primo luogo, l'opposta ha rinunciato agli interessi a fronte della generica contestazione sulla debenza degli stessi, in secondo luogo, l'opponente ha beneficiato di una riduzione nella misura del 50% (circostanza provata documentalmente ed in alcun modo contestata) del canone annuo dovuto.



Tanto detto, per mera completezza, osservato che le domande di azzeramento e riduzione del canone sono inammissibili in quanto tardive, occorre osservare quanto segue.

In primo luogo, occorre rilevare come in materia di locazione debba escludersi che la grave situazione epidemiologica ed i provvedimenti limitativi della libertà di iniziativa economica emanati per effetto della diffusione del virus "Covid-19" consentano di configurare un'ipotesi di impossibilità sopravvenuta della prestazione 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 incapienza 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 alcuna, il bene locato.

Nei contratti sinallagmatici, a prestazioni corrispettive, tra i quali 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 per cui è causa, osservato che l'adozione dei provvedimenti governativi (*factum principis*), ha determinato il divieto di svolgimento di alcune attività ritenute pericolose per i contagi, mentre l'immobile è sempre rimasto idoneo all'uso, e l'attività che in esso si svolge è stata impedita (per un periodo che non è stato neppure allegato dalla parte opponente) e ciò ricade nella sfera di rischio dell'imprenditore-conduttore.

In ogni caso, anche volendo riferire l'impossibilità al godimento dell'immobile la medesima è solamente 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.

La Suprema Corte ha affermato che tale rimedio è consentito unicamente nell'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).

Perle medesime ragioni non può trovare applicazione il disposto dell'art. 1464 c.c. in base al quale 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.).

Ed invero, sempre i provvedimenti governativi hanno inciso sullo svolgimento dell'attività di impresa, in assenza di violazioni contrattuali da parte del locatore che, nel caso di specie, non risulta 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.

Pertanto, il Legislatore è intervenuto sia prevedendo delle ipotesi di riduzione del canone esclusivamente per determinate categorie (impianti sportivi) e, sia, introducendo forme di sostegno per le attività commerciali.

Con l'art. 95 del D.L. n. 17 del 2020 conv. in [L. n. 27 del 2020](#) è stata disciplinata l'ipotesi di 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. Al comma 3 dell'art.216 del DL rilancio n.34/2020, in materia di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi, è stata eccezionalmente ipotizzata, quanto ai canoni da marzo a luglio 2020 e COVID, 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, sarebbe stata sempre valutata, ai sensi degli articoli 1256, 1464, 1467 e 1468 del codice civile, 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, a decorrere dalla data di entrata in vigore degli stessi decreti attuativi. 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 tali ipotesi normativamente tipizzate di riduzione del canone, e non interpretabili in forma estensiva, sono state introdotte altre forme di sostegno per le attività commerciali.

In particolare, è stato previsto il credito d'imposta fino al 30.4.2021 dall'art. 28 del D.L. n. 34/2020, nella misura del 60 per cento dell'ammontare mensile del canone di locazione dell'immobile destinato allo svolgimento dell'attività. Invero, 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).

Inoltre, 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 DL 104/2020, comma 1, lett. b), a modifica del comma 5 dell'art. 28 del DL 34/2020, 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 decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 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. 104/2020) ed il c.d. Bonus Affitto (D.L. n. 24/2020 e 137/2020).

Le suddette misure presuppongono che, per il periodo di emergenza sanitaria Covid 19, il canone sia dovuto integralmente e non possa esserne sospeso o autoridotto il versamento.

Ulteriore disposizione normativa è l'art. 6 *novies* della L. 69/21, rubricato *Percorso condiviso per la ricontrattazione delle locazioni commerciali*, a tenore del quale “*Le disposizioni del presente articolo sono volte a consentire un percorso regolato di condivisione dell'impatto economico derivante dall'emergenza epidemiologica da COVID-19, a tutela delle imprese e delle controparti locatrici, nei casi in cui il locatario abbia subito una significativa diminuzione del volume d'affari, del fatturato o dei corrispettivi, derivante dalle restrizioni sanitarie, nonché dalla crisi economica di taluni comparti e dalla riduzione dei flussi turistici legati alla crisi pandemica in atto. Locatario e locatore sono tenuti a collaborare tra di loro per rideterminare il canone di locazione*”.

La suddetta disposizione in primo luogo assume una valenza meramente precettiva, tanto da non individuare alcun criterio automatico di rimodulazione del canone di locazione pattuito ante pandemia



tra le parti, e dall'altro, presuppone comunque la rigorosa prova di una effettiva contrazione del volume d'affari o del fatturato.

Tale prova in applicazione del generale principio di vicinanza che regola la ripartizione dell'onus probandi, grava sulla parte debitrice, che quindi ha l'onere di provare una effettiva contrazione delle entrate in conseguenza della pandemia sanitaria.

Occorre premettere che, nel caso di specie, circostanza documentata e non contestata questa, l'opponente ha già beneficiato di una riduzione nella misura del 50% del canone dovuto come poco sopra esposto, ed [REDACTED] ha richiesto la metà dell'intero (essendo l'altra metà già stata rinunciata da [REDACTED] che è titolare unitamente al fratello [REDACTED] del 50% degli immobili concessi in locazione alla [REDACTED] S.p.A. società amministrata sempre da [REDACTED]).

Ciò di per sé già basterebbe a ritenere infondata ogni eccezione di parte opponente in ordine alla mancata riduzione del canone, ed a rendere prive di pregio ogni osservazione sul punto.

Tuttavia, dall'esame della documentazione economica depositata in atti dalla parte opponente non appare la "significativa diminuzione del volume di affari" richiesta per l'applicazione della norma, che peraltro di fatto, lo si ribadisce è stata già applicata. Ed invero, il conto economico 2018 vede ricavi di vendite e prestazioni per Euro 8.428.883, per il 2019 per Euro 4.847.211, per il 2020 per Euro 3.394.969, per il 2021 per Euro 3.447,605.

E' evidente che il trend in riduzione dei ricavi di vendite e prestazioni era già in corso nel 2019 (ben prima della Pandemia), quando già il conduttore aveva interrotto il versamento dei canoni, tanto che l'opposto aveva ottenuto altro decreto ingiuntivo, inadempimento che è proseguito anche successivamente.

Ciò posto, a fronte della riduzione di fatto del canone nella misura del 50%, in assenza di ulteriore prova "di una significativa diminuzione del volume di affari" (che da norme speciali viene quantificata nella misura del 50%), non può ritenersi parte locatrice inadempiente rispetto all'obbligo di rinegoziazione secondo buona fede, tenuto conto peraltro che la controparte ha sospeso integralmente il pagamento integrale dei canoni, anche a fronte dell'effettiva riduzione del canone già nella misura della metà. Ed invero, come ampiamente riferito, il canone effettivamente era stato già ridotto con la rinuncia del socio [REDACTED] alla percezione della propria quota, con la conseguenza che deve escludersi



allo stato che la parte locatrice abbia tenuto un complessivo comportamento contrario ai doveri di buona fede che, giova ricordare, può esclusivamente integrare l'originaria pianificazione convenzionale arricchendola di obblighi ulteriori che, tuttavia, debbono risultare coerenti con il programma concordato e - proprio in chiave solidaristica – funzionali all'interesse di entrambi i contraenti, avuto anche riguardo all'attuazione complessiva del rapporto (v., in tal senso, Ufficio del Massimario della Suprema Corte di Cassazione, "Novità normative sostanziali del diritto emergenziale anti-Covid 19 in ambito contrattuale e concorsuale", 8.7.2020, pp. 20 e ss).

In sostanza, dunque, essendo stato stipulato un contratto di locazione tra la parte opposta e la parte opponente debitamente sottoscritto e registrato, non essendo stata data prova da parte della convenuta dell'adempimento, né di circostanze modificative o estintive del diritto di [REDACTED] al pagamento del corrispettivo, la domanda formulata da quest'ultima deve essere accolta con conseguente condanna della convenuta al pagamento in favore dell'attrice della somma di Euro 12.500,00 oltre interessi dal deposito della sentenza al saldo.

In conclusione, sulla base di quanto sopra detto, l'opposizione deve essere ritenuta assolutamente infondata e, pertanto, deve essere rigettata.

Tuttavia, a fronte della rinuncia della parte opposta alla domanda di interessi moratori, così come contrattualmente pattuiti, il decreto ingiuntivo n. 1347/2021 – RG N 290/2021 deve essere revocato, con condanna di [REDACTED] S.p.A. a corrispondere in favore di [REDACTED] la somma di Euro 12.500,00, oltre interessi legali dal deposito della sentenza sino al saldo.

Le spese seguono il criterio della soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo tenuto conto dell'attività svolta, con particolare riferimento alla fase istruttoria che ha visto il solo deposito delle memorie ex art. 183, comma VI c.p.c. e comprensive della fase monitoria

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa:

- rigetta l'opposizione proposta da [REDACTED] S.p.A.;
- revoca il decreto ingiuntivo 1347/2021 – RG N 290/2021 emesso dal Tribunale di Monza in data 22 marzo 2021;
- condanna [REDACTED] S.p.A. al pagamento nei confronti di [REDACTED] della somma di Euro 12.500,00, oltre interessi dal deposito della sentenza al saldo;
- dichiara inammissibili le domande nuove formulate da [REDACTED] S.p.A. in sede di memoria ex art. 183, comma VI, c.p.c. n. 2;



- condanna [REDACTED] S.p.A. al pagamento delle spese legali del presente giudizio nei confronti di [REDACTED] che liquida in complessivi Euro 5182,00, oltre IVA, rimborso forfettario nella misura del 15% delle spese generali ed oneri di legge da distrarsi in favore del procuratore antistatario.

Monza, 18 giugno 2024

Il Giudice

dott.ssa Caterina Panzarino

