



Nel caso di specie, infatti, l'intimato non contesta il mancato pagamento dei canoni, limitandosi a sostenere che l'inadempimento sarebbe dovuto all'impossibilità parziale sopravvenuta derivante dall'applicazione delle misure restrittive dettate con DPCM in materia di Covid19 dal Governo italiano. Inoltre, secondo la sua prospettazione, l'attrice, in ragione del comportamento tenuto anche in occasione degli incontri di mediazione, avrebbe leso il dovere di buona fede di cui all'art. 1375 c.c., che avrebbe imposto, anche a fronte delle ripetute proposte avanzate dall'intimato, quanto meno la rinegoziazione del contratto.

Occorre prima di tutto esaminare l'obbligo di rinegoziazione del contratto di locazione in ragione della sopravvenuta pandemia e in piena attuazione del principio di buona fede contrattuale, il quale imporrebbe l'obbligo contrattuale integrativo, rispetto a quanto pattuito, di rinegoziare le condizioni economiche in caso di circostanze sopravvenute indipendenti dalla volontà delle parti, quali sicuramente la pandemia da Covid-19.

Ciò sarebbe confermato anche dalla lettura della relazione 56/2020 dell'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione. D'altra parte vi sarebbe la risoluzione per impossibilità sopravvenuta della possibilità della conduttrice di fruire della prestazione del locatore. Ciò sarebbe confermato dalla giurisprudenza sia di legittimità che di merito (Cass. 18047/18 e 20811/2014).

Tale rilievo non appare fondato. Ed invero, la causa del contratto di locazione, anche per le locazioni commerciali, non si estende mai alla garanzia della produttività dell'attività imprenditoriale che il conduttore si accinge a svolgere nei locali concessi. Invero, anche la dichiarazione resa nel contratto dello specifico uso che il conduttore intende fare dell'immobile locato non impone al locatore la garanzia della effettiva possibilità di tale uso, rilevando per il conduttore stesso unicamente in relazione all'obbligo di cui all'art. 80 della L. 392/78 di non modificare né alterare la destinazione dell'immobile.

Per il locatore tale dichiarazione rileva nei limiti di cui all'art. 1575 n.2) c.c., secondo il quale il locatore deve mantenere la cosa in stato da servire all'uso convenuto. Ciò che rileva è la dimensione materiale e non giuridica o produttiva dell'immobile. Infatti tale obbligo viene declinato dall'art. 1576 c.c. secondo il quale il locatore deve eseguire tutte le riparazioni necessarie al mantenimento della cosa in relazione all'uso pattuito. Parimenti, l'art. 1578 c.c. prescrive che "se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo". La stessa giurisprudenza della Suprema Corte chiarisce che i vizi afferiscono alla dimensione materiale dell'immobile e, in particolare, alla sua struttura intrinseca. Sul punto si legge: "In tema di locazione immobiliare, le immissioni derivanti da immobili vicini non sono idonee ad integrare vizio della cosa locata, agli effetti dell'art. 1578 c.c., in quanto non attengono all'intrinseca struttura della cosa medesima né alla sua interazione con l'ambiente circostante, ma dipendono da fatto del terzo" (Cassazione, sentenza 23447/2014). Appare di palmare evidenza, lo si ripete, che nella locazione rilevi la sola dimensione materiale e non giuridica o produttiva dell'immobile. Il locatore è tenuto a garantire solamente che l'immobile sia strutturalmente idoneo all'uso pattuito, ma non che tale uso sarà sempre possibile e proficuo per il conduttore.

La Suprema Corte si è pronunciata chiarendo che in materia di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'obbligo normalmente gravante a carico del locatore, di mantenere il bene in condizioni tali da poter servire all'uso convenuto, non è previsto da norme imperative; ne consegue che le parti possono contrattualmente stabilire che siano a carico del conduttore tutti gli oneri relativi all'utilizzabilità del bene, esonerando il locatore da ogni responsabilità" (Cass. sent. nr. 11971/2010) e ancora più chiaramente che "la destinazione particolare dell'immobile diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso (Cass. sentenza n. 147312018, in parte motiva).



D'altra parte, la circostanza che nella locazione il bene non sia considerato nella sua dimensione produttiva, trova ulteriore conferma nella distinzione tra locazione e contratto di affitto. Solo quest'ultimo ha per oggetto un bene considerato nella sua dimensione produttiva. L'art. 1615 c.c. espressamente stabilisce che "quando la locazione ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva mobile o immobile, l'affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione. A lui spettano i frutti e le altre utilità della cosa".

Dunque il discrimen tra locazione e affitto starebbe proprio nella produttività della cosa concessa in locazione. Sul punto la Cassazione chiarisce che il contratto che ha per oggetto la concessione dello sfruttamento di una cava di pietra, che è un bene produttivo, deve essere inquadrato nello schema dell'affitto e non nella diversa figura contrattuale della locazione; pertanto, ad esso non sono applicabili le leggi di proroga delle locazioni urbane, né la legge n. 392 del 1978, nella parte concernente la disciplina delle locazioni non abitative, né, in ragione della tassatività della previsione dell'art. 657 c.p.c., lo speciale provvedimento per convalida di licenza o sfratto (Cassazione sentenza n. 250/2008).

Pertanto non può mai dirsi che la garanzia del locatore si estenda alla produttività del bene concesso in godimento. La profonda differenza tra le due tipologie contrattuali si palesa nella lettura dell'art. 1623 c.c., secondo la quale "se, in conseguenza di una disposizione di legge, di una norma corporativa o di un provvedimento dell'autorità, riguardanti la gestione produttiva, il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo tale che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto, ovvero, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto. Sono salve le diverse disposizioni della legge, della norma corporativa o del provvedimento dell'autorità". Tale norma è dettata solo in materia di affitto e non anche di locazione a riconferma che solo nel primo tipo contrattuale il bene è considerato nella sua dimensione produttiva.

Le prefate riflessioni generali trovano piena conferma nel contratto di locazione di che trattasi, dalla lettura delle cui clausole emerge come la causa del contratto non sia la garanzia dello svolgimento dell'attività commerciale, ma l'idoneità dell'immobile a tale attività. A riprova di tanto, in nessuna delle proprie difese la convenuta lamenta inidoneità dell'immobile all'uso pattuito.

In conclusione, nessuna ipotesi di impossibilità sopravvenuta occorre nel caso di specie.

Venendo ora al rilievo per cui l'intimante non avrebbe agito secondo buona fede, occorre rilevare come quest'ultima imponga al paciscente di attivarsi in favore dell'altro contraente, ma "nei limiti dell'interesse proprio" (Cass. 23069/2018) ovvero "nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio di altri valori" (Cass. 17642/2018) ovvero "nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio a suo carico" (Cass. 1082/2009), ovvero "sempre che non pregiudichi in modo apprezzabile il proprio interesse" (Cass. 5240/2004). Appare di chiara evidenza che la rinuncia ad un proprio diritto contrattuale per addivenire ad un accordo costituisca certamente un apprezzabile sacrificio che non può essere preteso.

Parimenti, nessun rilievo può muoversi alla locatrice in merito alla mancata accettazione del nuovo contraente che le è stato proposto dal conduttore in sede di mediazione, proprio perché non sussiste nessun obbligo giudico in capo alla stessa di accettare le pattuizioni intervenute tra questo terzo soggetto ed il conduttore (accordi che costituiscono pur sempre *res inter alios acta* e, come tali, alla locatrice neque nocent neque prosunt), il cui unico fine era, semmai, quello di salvare il patrimonio del conduttore, ma non certo quello di preservare le ragioni della locatrice, già a lungo pretermesse dalla prolungata mancata percezione del canone.

Il principio della buona fede oggettiva si concretizza nel dovere di ciascun contraente di cooperare alla realizzazione dell'interesse della controparte e nel porsi come limite di ogni situazione, attiva o passiva, negozialmente attribuita, determinando così integrativamente il contenuto e gli effetti del contratto. La buona fede pertanto, si atteggia come un impegno od obbligo di solidarietà, che impone a ciascuna parte di tenere quei comportamenti che, a prescindere da specifici obblighi contrattuali e dal dovere del *neminem laedere*, senza rappresentare un apprezzabile sacrificio a suo carico, siano idonei a preservare gli interessi dell'altra parte (Cass. 13345/2006). Se è certamente possibile, quindi,



far discendere da tale disposizione un obbligo di collaborazione di ciascuna delle parti alla realizzazione dell'interesse della controparte quando ciò non comporti un apprezzabile sacrificio a suo carico, assai arduo ed in definitiva impercorribile appare invece il tentativo di dilatarne l'ambito applicativo sino a toccare in modo sensibile le obbligazioni principali del contratto, a partire dai tempi e dalla misura di corresponsione del canone; si tratterebbe, del resto, di esito interpretativo - oltre che sconosciuto alla giurisprudenza formatasi in argomento - che rischierebbe di minare la possibilità, per le parti, di confidare nella necessaria stabilità degli effetti del negozio (quanto meno, i principali) nei termini in cui l'autonomia contrattuale li ha determinati.

Venendo ora all'eccezione di impossibilità sopravvenuta parziale della prestazione dedotta dall'opponente, si osserva come il richiamo alla normativa emergenziale non offra elementi nella direzione indicata: è sufficiente osservare che ancora una volta non vi è alcuna norma di carattere generale che preveda una sospensione dell'obbligo di corrispondere i canoni di locazione o di diminuirne l'importo ad nutum del conduttore.

L'assenza, da un lato, di una norma generale che detti una disciplina per tutti i rapporti di durata e la presenza e, dall'altro, l'erogazione di una miriade di regole speciali (sospensione dei termini di versamento di alcune imposte; proroga dei termini di pagamento delle rate di mutuo e dei finanziamenti; sospensione dei termini processuali) impone di prendere atto che il legislatore ha inteso, in relazione a talune, pur numerose, fattispecie, assumere iniziative di agevolazione ma nulla ha voluto disporre in ordine al quantum ed al quando del pagamento dei canoni di locazione commerciale o di affitto di azienda.

Dirimente in tal senso è il rilievo per cui gli interventi governativi in materia locatizia, fino ad oggi, si siano limitati a concedere agevolazioni fiscali in favore di imprese, la cui attività è stata sospesa a seguito delle misure restrittive "anti coronavirus". Nel particolare, è stato concesso un credito d'imposta pari al 60% del canone di locazione di negozi e botteghe (categoria catastale C/1) pagato per il mese di marzo 2020. Il suddetto credito è stato destinato alle sole attività ritenute "non essenziali", mentre sono state escluse tutte le attività che non hanno dovuto sospendere il proprio servizio in virtù delle imposizioni governative.

Il fatto che, lungi dal concedere un'esenzione dal pagamento dei canoni, si sia concesso una misura agevolativa sub specie di credito di imposta commisurato all'importo del canone stesso, sta a significare una ben precisa volontà del legislatore di non far venir meno né limitare l'obbligazione di versare il canone stesso. Non è neppure stata prevista una "moratoria" dei canoni derivanti da contratti di locazione in essere, che vanno quindi adempiuti.

Non è dunque possibile applicare in questa sede alcuna norma sospensiva dell'obbligo di pagamento di canoni di locazione dalla disciplina emergenziale ad oggi adottata, per la ragione - tanto semplice quanto decisiva - che una norma di tal fatta non esiste; non vi è di conseguenza spazio per una misura cautelare di mero differimento dei termini contrattuali di pagamento del canone (ed a maggior ragione della debitoria maturata nel periodo pregresso). Il richiamo alle disposizioni di cui agli articoli 1175 e 1375 c.c., pur suggestivo e pur se variamente declinato in dottrina, non persuade.

La sollecitazione ad una applicazione dell'articolo 1467 c.c. in tema di eccessiva onerosità sopravvenuta, a prescindere da ogni altra considerazione in ordine alla sua applicabilità al caso di specie, non può trovare accoglimento trattandosi di rimedio incompatibile con la conservazione del contratto, ma idoneo solo a provocarne lo scioglimento. Assai più delicata è invece la questione afferente l'eccepita impossibilità della prestazione ovvero, il venir meno dell'obbligazione avente ad oggetto il corrispettivo per l'impossibilità di utilizzare la prestazione contrattuale dovuta.

A tal fine, è da escludere che la fattispecie in esame possa configurare 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 incapienza patrimoniale, non possono essere ritenuti rilevanti ai fini dell'impossibilità sopravvenuta), sia con riferimento all'impossibilità per lo stesso conduttore



di utilizzare, in tutto o in parte, la prestazione della locatrice (cioè la messa a disposizione dell'immobile locato, trattandosi di impedimento non definitivo ma temporaneo).

Invero la esistenza di una emergenza sanitaria non è di per sé condizione intrinsecamente impediente in termini assoluti, diversamente dal caso di scuola, ad esempio, del crollo dell'immobile a seguito di terremoto o del crollo dell'unica via di accesso all'immobile a seguito di calamità naturale. In altre parole, in via astratta, ogni attività umana avrebbe potuto continuare a svolgersi regolarmente anche in periodo di emergenza sanitaria, con la sola differenza che il soggetto interessato avrebbe corso il rischio di contrarre il virus (così come, in modo diverso, il conducente che si pone alla guida accetta il rischio di essere coinvolto in un incidente mortale causato da altri, ipotesi che nella moltitudine dei casi è statisticamente certa).

Fermo restando che, a tutto voler concedere, nelle spiegate opposizioni manca del tutto la prova che, in ragione dell'attività svolta nei locali oggetto di locazione, l'attività economica del conduttore sia stata integralmente interdetta, mancando anche la specifica del periodo esatto in cui eventualmente egli sarebbe stato costretto da disposizioni governative alla chiusura integrale.

Per vero, in fattispecie quali quella qui esaminata, potrebbe ipotizzarsi un'eccessiva onerosità sopravvenuta ai sensi dell'art. 1467 c.c. che tuttavia consentirebbe alla parte conduttrice di domandare unicamente la risoluzione del contratto, non anche di ottenere l'esonero, ancorché temporaneo, dal pagamento del canone e la prosecuzione della locazione.

Venendo ora al motivo di opposizione concernente la nullità parziale del contratto di locazione, nella parte in cui prevede che il canone di locazione, stabilito in € 1.400,00 per i primi sei anni, aumenti ad € 1.500,00 dal settimo anno in poi senza che tale aumento sia giustificato da una qualsivoglia attività posta a carico del locatore ed a favore del conduttore, tale rilievo merita accoglimento alla stregua del costante arresto della Suprema Corte, la quale ha rilevato la contrarietà di una clausola siffatta al disposto dell'art. 79 della L. 392/78.

Secondo la notissima sentenza n.34148/2019, infatti, *“il diritto del conduttore a non erogare somme eccedenti il canone legalmente dovuto (corrispondente a quello pattuito, maggiorato degli aumenti c.d. Istat, se previsti) sorge nel momento della conclusione del contratto, persiste durante l'intero corso del rapporto e può essere fatto valere, in virtù di espressa disposizione di legge, dopo la riconsegna dell'immobile, entro il termine di decadenza di sei mesi”*.

Legittima è quindi la domanda del conduttore di vedersi riconosciuto il diritto alla ripetizione delle somme versate in eccesso rispetto al giusto canone di € 1.400,00, da quantificarsi nella somma complessiva di € 6.600,00, pari al coacervo dei maggiori importi pagati, in misura di € 100,00 al mese, dal dicembre 2014 al maggio 2020 (ovvero € 100,00 al mese per n. 66 mensilità). Tale somma va parzialmente a compensare le maggiori somme dovute dal conduttore alla locatrice, in ragione del mancato pagamento dei canoni di locazione (da calcolarsi correttamente in misura pari ad € 1.400,00) per il periodo dal giugno 2020 a febbraio 2022 (21 mensilità di € 1.400,00 ciascuna), originando quindi un residuo a pagare a carico del conduttore pari a complessivi € 22.800,00, oltre interessi legali dalla maturazione dei singoli importi al saldo effettivo.

E' appena il caso di rilevare che, pur a seguito della praticata compensazione, il protrarsi della morosità e la sua entità assumano rilievi di gravità tale da legittimare la domanda di colpevole risoluzione del contratto.

Le domande proposte dalla locatrice vanno dunque accolte.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo.

Per Questi Motivi

il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando nella causa civile di primo grado, indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- accoglie per quanto di ragione le domande svolte da [REDACTED] ai danni di [REDACTED] e per l'effetto:
- dichiara risolto, per inadempimento grave del convenuto, il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione del 04/12/2008, registrato in data 05/12/2008 presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 3 al n. 866, afferente al locale commerciale di sua esclusiva e piena proprietà, sito in Roma,



██████████ e, precisamente: locale uso negozio sito al piano terra, consistenza mq 99, superficie catastale ██████ rendita catastale € 3.124,00, cat. C/1, dichiarato in N.C.E.U. del Comune di Roma, al foglio ██████ particella ██████ sub. ██████ classe 4, z.c. 4;

- conferma per l'effetto l'ordinanza emessa, ex art. 665 c.p.c., all'esito dell'udienza di convalida e condanna a rilasciare, in favore della parte attrice, l'immobile sopra indicato libero da persone e cose;

- visto ed applicato l'art. 56 L. n°392/1978, conferma la data del 21 ottobre 2021 per l'inizio di esecuzione della presente condanna al rilascio;

- accerta quale importo complessivo della morosità la somma di € 29.400,00, a titolo di canoni locativi relativi ai mesi da giugno 2020 a febbraio 2022 (21 mensilità di € 1.400,00 ciascuna); dispone la parziale compensazione della stessa con quella di € 6.600,00 indebitamente versata dal conduttore nel corso del rapporto quale illecita maggiorazione del giusto canone di locazione, stante la nullità della clausola contrattuale che disponeva la maggiorazione dello stesso allo scadere dei primi sei anni di rapporto, e, per l'effetto, condanna ██████ ██████ a pagare a ██████ ██████ la somma complessiva di € 22.800,00, oltre interessi legali dalle singole maturazioni al saldo;

- condanna il convenuto al pagamento, in favore dell'attrice, della somma di € 1.400,00 per ogni mensilità a far data dal mese di marzo 2022, sino alla data di effettivo rilascio dell'immobile, ex art.1591 c.c.;

- condanna il convenuto a rifondere, a ██████ ██████ le spese di lite che liquida in € 250,00 per esborsi ed € 3.250,00 per compensi legali (liquidati ex D.M. n°55/2014) quanto alle parti attrici, ed in € per compensi legali, oltre spese generali al 15%, iva e cpa come per legge.

Roma li 11 febbraio 2022

Il gop designato  
(Roberto Valentino)

