

GIURISPRUDENZA

Tribunale | Palermo | Sezione 2 | **Civile** | **Sentenza** | 3 marzo 2021 | **n. 918**

Data udienza 3 marzo 2021

Integrale

Locazioni - Stato immobile - Mantenimento - Obbligo locatore - Adeguamento iniziale - Attività conduttore - Presupposto - Previsione contrattuale

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SECONDA CIVILE

In composizione monocratica, in persona del dott. Filippo Lo Presti, nella causa iscritta al n. 11343 del Ruolo Generale degli affari contenziosi civili del 2020, vertente

tra

Sa.Ga. (c.f.: (...)), elettivamente domiciliato ai fini del presente procedimento in Palermo presso lo studio dell'Avv. Ni.Sa., che lo rappresenta e difende in virtù di procura in calce all'atto di citazione;

Contro

Ci.Sa., (c.f.: (...)), rappresentato e difeso

dall'Avvocato Ch.Co., presso il cui studio in Palermo ha eletto domicilio in virtù di procura allegata telematicamente come in calce alla memoria di costituzione.

Oggetto: azione di risoluzione per inadempimento contratto di locazione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato ex art. 660 c.p.c. Sa.Ga. ha intimato a Ci.Sa. lo sfratto per morosità, a causa del mancato pagamento dei canoni di locazione riferibili al periodo compreso tra marzo e luglio 2020 e relativi al godimento dell'immobile sito a Palermo, via (...), piano terra, oggetto del contratto di locazione commerciale regolarmente registrato il 18 settembre 2009.

Riferiva l'attore che in base al contratto il conduttore avrebbe dovuto corrispondere la somma mensile di Euro 921,00 e che, alla data della notifica dell'intimazione, la mora ammontava già ad Euro 4.605,00. Perciò chiedeva la convalida dello sfratto e la condanna di controparte al pagamento della somma indicata e dei canoni a scadere sino al rilascio dell'immobile commerciale.

Nel corso dell'udienza del 23 settembre 2020 compariva personalmente Ci.Sa. che giustificava il proprio inadempimento, riferendo che a causa delle restrizioni imposte alla sua attività commerciale dalla legislazione emergenziale licenziata per far fronte alla nota emergenza pandemica da Cov-Sars 2, aveva subito un forte calo di fatturato, tanto più che il bar di cui è titolare si trova nei pressi di un istituto scolastico; di modo che lo svolgimento delle attività didattiche a distanza aveva fortemente ridotto il numero degli avventori anche durante i periodi di parziale riapertura al pubblico.

Con ordinanza ex art. 665 c.p.c. si è disposto il rilascio dell'immobile, tenuto conto della integrale e prolungata mora del conduttore, riferibile anche ai mesi di giugno e luglio nel corso dei quali l'attività commerciale non ha subito alcuna restrizione, e ritenuta irrilevante la circostanza per cui la consueta clientela del bar è composta da studenti, non potendosi, infatti, allocare sul conduttore la naturale riduzione della clientela nel periodo estivo a causa di tale peculiarità.

Mutato il rito e fissata l'udienza dell'art. 420 c.p.c., il procedimento è stato rinviato al 10 febbraio 2021 per consentire la documentazione dell'esito negativo della mediazione e per permettere al Ci. - comparso personalmente - di costituirsi con il patrocinio di un difensore, seppure tardivamente.

Costituitosi ritualmente, il convenuto ha chiesto insieme all'attore un ulteriore rinvio, anticipando il bonario componimento della lite. Nel corso dell'udienza odierna le Parti hanno dato atto di non aver transatto la controversia anche se, da pochi giorni, l'immobile è stato riconsegnato spontaneamente dal conduttore ancora moroso e rimasto tale durante tutta la pendenza della lite.

L'attore ha perciò insistito per la risoluzione del contratto e per la condanna di controparte al pagamento dei canoni scaduti. Il conduttore si è riportato al contenuto della comparsa di costituzione tardiva mediante la quale, producendo (tardivamente) estratti non autentici della documentazione dei ricavi riferiti agli anni 2019 e 2020, ha chiesto il rigetto della domanda di risoluzione e in subordine la rideterminazione del canone e perciò del debito in misura del 40%.

Sotto il primo profilo ha fatto appello a quanto dispone l'art. 91 del D.L. 17 marzo 2020 n. 181, per contestare la responsabilità del suo inadempimento. Sotto il secondo profilo, ha richiamato quanto dispone l'art. 1464 c.c. per il caso di impossibilità sopravvenuta della prestazione.

Analizzate le prospettazioni delle Parti, ritiene questo giudice che le domande del locatore siano fondate, non potendosi assecondare le eccezioni del conduttore per le ragioni di seguito spiegate.

Come noto, secondo l'orientamento interpretativo più consolidato, il debitore risponde dell'inadempimento quando la mancata realizzazione del risultato programmato dal creditore per la soddisfazione del suo interesse dipende da un deficit di diligenza. Il debitore è, infatti, tenuto ad adempiere secondo lo sforzo normalmente esigibile dal debitore medio in considerazione della natura del rapporto. Perciò, la responsabilità da inadempimento è esclusa quando la mancata esecuzione della prestazione dipende da un caso fortuito o da forza maggiore non prevedibili né prevenibili, oppure quando dipenda da una sopravvenuta difficoltà prevenibile e rimediabile soltanto attraverso uno sforzo anormale e, perciò, non esigibile secondo buona fede dal creditore. In tali casi eccezionali, non dipendenti dal debitore, e travalicando lo sforzo di cooperazione cui egli è tenuto, l'interesse del creditore si infrange (art. 1228, 1174, 1175, 1256 c.c.).

Tale impostazione soggettiva dell'inadempimento, orientata evidentemente sul criterio della responsabilità colposa, ha tradizionalmente incontrato resistenze nell'ambito delle obbligazioni di matrice commerciale, essendo lì intesa la maggiore difficoltà del debitore come un rischio dell'attività commerciale non allocabile sul creditore. Nel settore commerciale, infatti, si può esigere un maggior rigore nei confronti del debitore imprenditore che, più del comune operatore economico, deve programmare prudentemente i propri sforzi in base all'assetto aziendale di cui dispone.

Vigente ancora il codice civile del 1865, allorché l'interpretazione delle norme sull'inadempimento (arti 1224, 1225) si radicava su un'impostazione oggettiva, in base alla quale la colpa non era elemento della fattispecie di inadempimento ma era, piuttosto, la sua assenza un elemento impeditivo di imputabilità dell'impossibilità della prestazione, il legislatore intervenne con l'art. 2 del D.L. 26 maggio 1915 n. 739. Per risolvere le situazioni morose dipendenti dalle vicende del conflitto mondiale, che aveva devastato l'intera rete operativa dei debitori, si stabilì che le difficoltà derivanti da quella situazione andavano intese senz'altro come forza maggiore, con liberazione dell'obbligato.

Travolto dalla sciagura pandemica causata dalla diffusione del Cov - Sars. 2, il legislatore è intervenuto con l'art. 91, comma 1, D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, aggiungendo all'art. 3 del D.L. n. 6 del 2020 il comma 6 bis in base al quale "Il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 del codice civile, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti".

Si tratta di una regola di giudizio che limita il libero convincimento del giudice, qualificando come causa di esclusione della responsabilità soggettiva, e perciò come ipotesi di impossibilità oggettiva sopravvenuta, "il rispetto delle misure di contenimento" che rendono difficoltosa la materiale esecuzione del comportamento deontico stabilito a carico del debitore. Tale norma certamente opportuna con riguardo soprattutto alle obbligazioni che hanno ad oggetto la prestazione di dare cose determinate soltanto nel genere (rispetto alle quali potrebbe, caso per caso, ad esempio, ritenersi sussistente per il debitore tenuto alla consegna di approntare soluzioni alternative per l'approvvigionamento o il trasporto di merce nonostante il blocco degli spostamenti tra le Regioni), non è però applicabile alle obbligazioni di pagamento di somme di denaro. L'esecuzione di tale prestazione non implica una fase preparatoria o strumentale e non può ritenersi ostacolata o più difficoltosa a causa del rispetto delle misure di contenimento. La prestazione del conduttore non è dedotta in contratto come promessa di una condotta o impegno a uno sforzo, ma come mezzo per conseguire il risultato. La difficoltà e persino l'impossibilità di essa costituiscono sempre un rischio del debitore. Allocare la difficoltà finanziaria del debitore in capo al creditore sarebbe del resto in contrasto con la serietà del vincolo giuridico. E ciò vale anche quando l'incapacità finanziaria del debitore sia sopravvenuta a causa di ragioni esogene di tipo economico, non potendosi, salvo accordo contrario, imporre al creditore di partecipare alla sfera economica del debitore.

In definitiva, secondo questo giudice, con l'art. 3 comma 6 bis del d.l. n. 6 del 2020, non può approdarsi all'esonero dell'obbligo di pagamento dovuto dal conduttore, né può giustificarsi il suo ritardato.

Seguendo un diverso percorso argomentativo, il conduttore convenuto ha sostenuto di non essere tenuto a pagare l'intero canone ma di aver diritto alla sua riduzione al 40% in considerazione della sopravvenuta impossibilità parziale della prestazione del locatore. In questa impostazione, l'inibizione temporanea all'esercizio consueto della sua attività di bar/pasticceria corrisponderebbe, per tutto il periodo di chiusura totale delle attività commerciali, ad una forma di impossibilità parziale della prestazione del locatore. Sviluppando il ragionamento, invero laconico del conduttore, si deve in altri termini ritenere che nel contesto del contratto di locazione, che è ad esecuzione continuata, la temporaneità

dell'impossibilità dal lato del locatore si traduce, nella singola unità di tempo, in impossibilità definitiva ma parziale della prestazione a suo carico; il contratto riprenderà poi normalmente al termine dell'emergenza sanitaria. Trattandosi perciò di impossibilità parziale, ed avendo il conduttore ancora interesse sia all'adempimento

parziale, sia alla futura prosecuzione del contratto secondo il consueto svolgimento, dovrebbe allora essergli riconosciuto il diritto alla riduzione della controprestazione a suo carico (art. 1464 c.c.).

Si tratta di una tesi che questo giudice non può condividere.

In base all'art. 1575 c.c. il locatore è obbligato a consegnare la cosa locata al conduttore; a mantenerla in stato da servire all'uso convenuto; a garantirne il pacifico godimento e cioè a gestire la lite in caso di molestie di diritto.

Il contenuto dell'obbligo di mantenere la cosa in modo da servire all'uso convenuto è sviluppato nell'art. 1576 c.c. secondo cui il locatore deve eseguire tutte le riparazioni necessarie per preservare il godimento del conduttore secondo quanto stabilito. Non rientra nell'oggetto di tale prestazione l'adeguamento iniziale del bene per lo svolgimento della specifica attività commerciale cui il conduttore intende destinare il bene; a meno che non vi sia stata in tal senso una espressa pattuizione, non bastando la mera enunciazione della tipologia di attività commerciale programmata dal locatario (Cass. Sez. III, Ord. n. 14731/18).

Di modo che, di regola, le specifiche modalità di impiego commerciale desiderate dal conduttore sono irrilevanti per la individuazione dell'oggetto del contratto. Nel caso di specie, il contratto di locazione commerciale concluso tra le parti enuncia genericamente la finalità della locazione per "l'esercizio dell'attività di pasticceria e gelateria" senza alcuna altra precisazione (art. 2) circa le modalità di vendita e somministrazione al pubblico, o sulla ampiezza di una eventuale sala. Ragione per cui non si può affermare, in base a quella descrizione generica, che l'interesse del conduttore ad utilizzare il locale secondo un certo impiego degli spazi sia stata obbiettivizzata e che, la limitazione del servizio al pubblico possa essere allocata in capo al locatore alla stregua di una impossibilità, neppure parziale, della sua prestazione.

All'applicazione dell'art. 1464 c.c. si potrebbe in astratto approdare mettendo in evidenza non tanto una asserita impossibilità parziale della prestazione del locatore, quanto una impossibilità parziale di utilizzo di quella prestazione da parte del conduttore.

A tal proposito, questo giudice non ignora che la CORTE di legittimità in alcuni casi ha affermato che "In tema di risoluzione del contratto, l'impossibilità sopravvenuta della prestazione è configurabile qualora siano divenuti impossibili l'adempimento della prestazione da parte del debitore o l'utilizzazione della stessa ad opera della controparte, purché tale impossibilità non sia imputabile al creditore ed il suo interesse a ricevere la prestazione medesima sia venuto meno, dovendosi in tal caso prendere atto che non può più essere conseguita la finalità essenziale in cui consiste la causa concreta del contratto, con la conseguente estinzione dell'obbligazione. (Cass. Civ. Sez. 3, Sent. n. 26958/07; Ordinanza n. 8766 del 29/03/2019).

Dal corredo motivazionale delle decisioni da cui è stata ricavata quella massima, emerge che la Corte di legittimità si trovava innanzitutto al cospetto dell'impossibilità di adempimento da parte del debitore (in un caso, per la morte, prima della partenza, della turista che aveva programmato il viaggio insieme al marito; nell'altro caso, per l'impossibilità di completare la rappresentazione teatrale a causa del maltempo). In tali contesti, la Corte di legittimità si è soffermata pure sulla impossibilità per il creditore di utilizzare la prestazione ancora in parte possibile o di trarre vantaggio da quella già in parte eseguita (l'altro viaggiatore, marito della prima, annullava il viaggio; gli spettatori avevano già assistito al primo atto della rappresentazione teatrale e intendevano ottenere la restituzione del prezzo intero del biglietto). Posto innanzi a tale scenario il Giudice di legittimità ha affermato l'assimilazione tra impossibilità sopravvenuta "della prestazione del debitore" e impossibilità "di suo utilizzo" da parte del creditore al fine di dichiarare applicabile anche per tale seconda eventualità la tutela demolitoria del contratto.

Soffermandosi sull'analisi di tali decisioni, risulta però chiaro che il risultato stabilito dal Giudice Supremo riposa essenzialmente sulla considerazione della "causa concreta" del contratto e non tanto sulla impossibilità della prestazione. L'apprezzamento della causa concreta consentiva di ritenere che l'impossibile godimento della prestazione da parte dei creditori nei casi concreti travalicasse la loro sfera soggettiva per investire il contenuto del contratto: non aveva più senso la prestazione turistica nei confronti di uno solo dei coniugi benché ancora oggettivamente e soggettivamente possibile, perché il viaggio era programmato come esperienza turistica di coppia; non poteva dirsi realizzato, neppure in parte, l'interesse degli spettatori che avevano partecipato a un solo atto della rappresentazione teatrale, perché l'interesse obbiettivizzato nel contratto riguardava la manifestazione nella sua interezza.

In tutti questi casi, l'interesse specifico del creditore ad utilizzare la prestazione in un certo modo (il viaggio insieme alla moglie; lo spettacolo nella sua interezza) era obbiettivizzato nell'accordo negoziale tanto da emergere come essenza del contratto e cioè come sua causa concreta. Nel caso di specie non è così. Non emerge, infatti, in alcun modo che l'utilizzazione del locale commerciale per lo specifico fine di svolgere attività di ristorazione in un certo modo è stata obbiettivizzata in contratto.

Stabilito tutto ciò, non vi è dubbio però che nel caso di specie l'impossibilità temporanea di utilizzo della prestazione da parte del conduttore ha prodotto una sopravvenuta modifica del rapporto contrattuale sotto lo specifico profilo della minore realizzazione dell'aspettativa economica programmata dal conduttore. Nel caso di specie, tale svilimento economico della controprestazione attesa dal conduttore, dipende da un ordine dell'Autorità e si traduce direttamente in un vantaggio per il locatore che, infatti, sopporterà con minore incidenza l'usura del bene (art. 1590 c.c.), il cui impiego sarà di fatto assimilabile a quello di un magazzino.

Si tratta di una situazione riconducibile all'ambito di disciplina dell'art. 1623 c.c. primo comma, in base al quale "Se, in conseguenza di una disposizione di legge o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva, il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo 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".

La norma è dettata nell'ambito della regolamentazione del contratto di affitto e costituisce espressione del rimedio generale apprestato dall'art. 1467 c.c. ai contratti ad esecuzione continuata in caso di eventi straordinari e imprevedibili che determinino l'eccessiva onerosità della prestazione di una delle parti. La sua operatività è però diversa da quelle prevista dalla norma generale, perché consente al debitore di agire direttamente per la riduzione del valore della prestazione cui è tenuto, laddove, invece, in base allo schema dell'art. 1467 c.c. l'iniziativa per la modifica delle condizioni del contratto è lasciata soltanto al creditore convenuto per la risoluzione del contratto. Secondo questo giudice, l'art. 1623 c.c. è applicabile anche al contratto di locazione commerciale in ipotesi come quella di specie. Il rapporto di locazione commerciale è a esecuzione continuata come quello di affitto e, nella fisionomia da esso assunta in base all'assetto normativo della L. n. 392 del 1978, la gestione produttiva del bene è rilevante per regolare l'aspetto economico del vincolo negoziale. La modalità di utilizzo dell'immobile commerciale in relazione alla sua capacità di produrre reddito è, infatti, espressamente considerata dal legislatore agli artt. 34 e 35 della legge citata, essendo parametrato il valore dell'indennità per perdita dell'avviamento commerciale spettante al conduttore in caso di cessazione del rapporto contrattuale, al valore dei canoni di locazione ed alla possibilità che l'attività commerciale si svolga mediante contatto con il pubblico. Di modo che per il legislatore la modalità di impiego del locale commerciale da parte del conduttore è un importante criterio di determinazione dell'entità economica del rapporto, ancorché non connessa all'oggetto della prestazione del locatore.

Ebbene, secondo un autorevole e diffuso orientamento interpretativo che qui si condivide, il rimedio dell'eccessiva onerosità sopravvenuta, e perciò quello dell'art. 1623 c.c., si applica anche in caso di onerosità indiretta della prestazione: ovvero in caso di onerosità determinata, a carico della parte che deve la prestazione non ancora eseguita, dallo svilimento dell'utilità della controprestazione ricevuta ed ancora attesa per il futuro. Tale forma di eccessiva onerosità è quella manifestata nel caso di specie a carico del conduttore.

Ciò posto, va a questo punto osservato che, ai fini della determinazione della riduzione della prestazione, l'art. 1467 c.c. indica come linea confine l'alea normale del contratto, consentendo in concreto di dare risalto alle specifiche modalità impiegate dal conduttore per organizzare o riorganizzare la propria impresa per fare fronte alle limitazioni pandemiche.

Tale analisi pone al riparo dalla suggestione, diffusamente sostenuta in casi come quello di specie, di ricostituire l'equilibrio contrattuale facendo partecipare tout court il locatore alla perdita reddituale subita dal conduttore; come se tra i due si fosse stabilito di condividere le sorti che la pandemia ha prodotto sull'attività di impresa. Sorti che, per un verso, hanno di certo inciso sul regolamento contrattuale, svilendo l'utilità della prestazione eseguita dal locatore, ma che, per altro verso, hanno agito dall'esterno del contratto, modificando le scelte e le abitudini del mercato e spronando, in questo senso, l'imprenditore ad attivarsi. Così, ad esempio, può essere utile verificare se il conduttore abbia sfruttato o meno la possibilità di esercitare la propria attività mediante asporto ed in che modo; se abbia o meno, ancora investito in pubblicità o si sia del tutto fermato, sospendendo ogni sforzo imprenditoriale.

In tale visione d'insieme, la riduzione ad equità costituisce un rimedio di ampio respiro, che autorizza a tenere conto del complessivo contesto in cui operano le parti.

La modalità di riduzione del canone per svilimento della prestazione economica del conduttore nei limiti dell'alea normale del contratto, e cioè entro il limite del rischio economico che deve sempre restare a carico del conduttore imprenditore, consente in definitiva di adeguare la situazione contrattuale in modo elastico, apprezzando anche lo sforzo o meno fatto dal conduttore per adeguare la propria attività all'emergenza pandemica. In modo così da evitare la errata semplificazione di caricare sul locatore l'intera perdita di redditività dell'impresa del conduttore in modo indiscriminato e forfettario. Rischio che, invero, si corre procedendo alla riduzione del canone ex art. 1464 c.c.; norma in base alla quale, ad esempio, si potrebbe giungere persino a ritenere che, a causa della chiusura al pubblico dell'attività, il conduttore possa essere tenuto, al massimo, a pagare il canone normalmente esigibile per la mera locazione di un magazzino assunta come residuale prestazione (parziale) del locatore.

Ma poste tutte tali argomentazioni, nel caso di specie, la richiesta del conduttore non può essere assecondata. Egli, infatti, non ha prodotto agli atti alcun elemento concreto per poter valutare nel caso di specie l'incidenza dell'emergenza pandemica sulla situazione contrattuale nei termini sopra indicati. Non si sa nulla della sua attività di impresa; di come operasse prima della pandemia; di quale fosse la sua redditività; di quali fossero i suoi orari di apertura. Nulla è stato consegnato invero a questo giudice per poter valutare la fondatezza della domanda di riduzione del canone in misura del 40%. Neppure la produzione comunicata tardivamente e perciò inammissibilmente agli atti avrebbe potuto essere di aiuto (si tratta di un estratto non autentico del libro dei corrispettivi e di due fogli, non meglio rubricati, all'apparenza riconducibili alle registrazioni del registratore di cassa elettronico; nulla di preciso su elementi capaci di poter in qualche modo operare una analisi degli elementi del bilancio).

Per converso è importante segnalare che, nonostante quella pretesa alla riduzione del canone, il conduttore nel frattempo ha continuato a non pagare nulla al locatore, neppure il canone nella misura che riteneva egli stesso equo riconoscerli.

Si tratta di considerazione che non consentono in alcun modo di valutare la fondatezza della sua eccezione di inesigibilità o di eccessività del canone di locazione. Al contrario, in base agli atti, risulta soltanto il suo ordinario inadempimento sin alla data del rilascio del bene. Tale grave inadempimento giustifica la risoluzione del contratto richiesta dal locatore che ha anche diritto all'integrale pagamento del canone di locazione

stabilito nel contratto per tutta la durata della mora, estesa anche alle mensilità nel frattempo maturate secondo la precisazione del credito fatta in udienza e sopra riportata. Il convenuto va perciò condannato anche al pagamento del debito scaduto di Euro 31.200,00, oltre interessi nella misura stabilita dall'art. 5 del d. lgs. n. 231 del 2002, su ogni singola rata mensile scaduta sino al soddisfo.

Le spese seguono la soccombenza come da dispositivo e, tenuto conto del valore della controversia nonché dell'attività istruttoria svolta, si liquidano a carico di Ci.Sa. in Euro 3.000,00, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario del 15% come per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale di Palermo, in composizione monocratica, respinta ogni diversa eccezione e difesa, accoglie le domande avanzate da Sa.Ga. e per l'effetto:

1. dispone la risoluzione del contratto di locazione commerciale registrato il 18 settembre 2009, avente ad oggetto l'immobile sito a Palermo, via (...), piano terra, condannando il conduttore a rilasciare il bene in favore dell'attore libero da persone e vuoto da cose;
2. condanna il convenuto al pagamento del debito di Euro 11.052,00 oltre interessi nella misura stabilita dall'art. 5 del d. lgs. n. 231 del 2002, su ogni singola rata mensile dalla scadenza sino al soddisfo;
3. condanna il convenuto al pagamento delle spese di lite che liquida in favore dell'attrice in Euro 3.000,00, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario come per legge.

Così deciso a Palermo il 3 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria il 3 marzo 2021.