

Tribunale | Roma | Sezione 6 | Civile | Sentenza | 30 giugno 2021 | n. 11336

GIURISPRUDENZA

Data udienza 14 giugno 2021

Integrale

Risoluzione contrattuale - Inadempimento - Impossibilità sopravvenuta

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE SESTA CIVILE

Il Tribunale ordinario di Roma - Sesta Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice Maria Flora Febbraro, nell'udienza del 14/06/2021, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni della parte presente, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della contestuale motivazione nella causa iscritta al n. 52689 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2020

TRA

(...) S.p.A. (P.I. (...)), in persona dei suoi legali rappresentanti pro tempore Dott. Fr.Li. e Dott. Ma.Ma., elettivamente domiciliati in Roma, alla Via (...), presso lo studio dell'Avv. (...), che li rappresenta e difende in virtù di procura in calce all'atto di citazione

ATTORE

E

(...) S.p.A. (P.I. (...)), in persona del suo legale rappresentante pro tempore, Sig. Sa.De., elettivamente domiciliato in Roma, alla Via (...), presso lo studio degli Avv.ti Fl.Gu. e Ge.Pe., che lo rappresentano e difendono, anche disgiuntamente con l'Avv. Gi.Le., in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione

CONVENUTA

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E CONCLUSIONI

Come in atti.

MOTIVI DI FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Artt. 132 - 429 c.p.c.

I. In limine litis va osservato che la recente riforma del processo civile, intervenuta con legge 18 giugno 2009, n. 69, abbia modificato l'art. 132 c.p.c. ed il correlato art. 118 disp. att. c.p.c. escludendo dal contenuto della sentenza (art. 132, n. 4, c.p.c.) lo svolgimento del processo. La novella dell'art. 132 c.p.c. è applicabile ai giudizi pendenti in primo grado alla data di entrata in vigore della legge, ossia dal 4 luglio 2009 (v. art. 58 L. n. 69 del 2009). Ne deriva l'immediata stesura delle ragioni della decisione.

II. Con atto di citazione notificato in data 1.9.2020, la società (...) S.p.A. in persona dei suoi l. r.p.t. ha convenuto in giudizio nel procedimento n. r.g. 43312/2020, innanzi al Tribunale di Roma, per l'udienza del 8.9.2020, la società (...) S.p.A. in persona del l.r.p.t., al fine di convalidare lo sfratto per morosità ed ottenere l'ingiunzione per il pagamento, immediatamente esecutivo, della somma totale di

Euro 245.318,70 a titolo di mancato pagamento dei canoni di locazione del mese di aprile e maggio 2020 (euro 90.129,27 x 2 mensilità) e del residuo del mese di giugno 2020 (euro 60.072,67), oltre che a titolo di mancato pagamento a titolo di rimborso della metà delle spese per la registrazione del contratto, per il conguaglio ISTAT e per bolli su quietanza, nonché i canoni a scadere fino al rilascio oltre interessi contrattuali di mora dalle singole scadenze fino all'effettivo soddisfo. Con vittoria di spese.

Instauratosi il contraddittorio, si è costituito in giudizio l'intimato, contestando in fatto ed in diritto l'avversa domanda di cui ha chiesto il rigetto, eccependo: - le incongruenze dell'avverso atto di intimazione in cui è indicato quale oggetto dell'intimazione un immobile sito in Roma, a Piazza (...), non essendo tuttavia la parte intimata conduttrice di tale immobile, ma di un diverso immobile sito in Via (...) n. 19,20 e 21; - l'imprecisione degli importi indicati dall'intimante; - che le spese di registrazione e bolli per quietanze, erano del tutto estranei alla previsione dell'art. 664, ove si prevede che il decreto di ingiunzione sia emettibile solo in relazione ai "canoni scaduti ed a scadere"; - l'illegittimità delle clausole di cui all'art. 2, 7° comma ("Il conduttore non in regola con i pagamenti non potrà promuovere alcun giudizio contro il locatore né proporre alcuna eccezione") e di cui all'art. 12, ultimo comma (ove si stabilisce che una qualsiasi inadempienza del conduttore comporta il diritto della locatrice all'"incameramento del deposito cauzionale a titolo di penale" con riserva del "diritto al risarcimento del maggior danno" e del "rimborso delle spese ed oneri in corso", del contratto; - la situazione emergenziale da Covid-19 e la previsione della possibilità di rideterminazione dei canoni a causa di tale situazione; - la disponibilità della parte conduttrice di riconsegnare i locali alla data del 31.1.2021; - il diritto dell'esponente di chiedere l'accertamento della risoluzione, ai sensi dell'art. 1467, 1° comma, c.c., del contratto di locazione in quanto tale imprevedibile situazione ha determinato la sostanziale oggettiva improseguibilità del rapporto locatizio. Si è pertanto opposto alla convalida di sfratto e alla richiesta di emissione del provvedimento di ingiunzione del pagamento domandando l'accertamento di non imputabilità alla parte intimata dell'inadempimento; - l'intervenuta risoluzione del contratto ex art. 1467 c.c.; di disporre il rilascio dell'immobile in data 31 gennaio 2021; la rideterminati i canoni di locazione a far data da marzo 2020 e fino alla riconsegna, in particolare "con riferimento alle mensilità di marzo, aprile e maggio 2020 siano del tutto non dovuti, ovvero, in subordine, per le suddette mensilità, siano dovuti nella misura abbattuta del 75% e, quindi, siano dovuti per l'importo pari al 25% dei ratei originariamente concordati, ovvero siano dovuti, sempre per le suddette mensilità, nella misura ritenuta di giustizia, eventualmente anche determinata in via equitativa; con riferimento alle mensilità da giugno 2020 a gennaio 2021 siano dovuti nella misura abbattuta del 65% e, quindi, siano dovuti per l'importo pari al 35% dei ratei originariamente concordati, ovvero siano dovuti, per queste ultime mensilità, nella misura ritenuta di giustizia, eventualmente anche determinata in via equitativa; in ogni caso, disporre che l'importo che nel mese di marzo 2020 la (...) S.p.A. ha corrisposto alla (...) S.p.A. in eccesso, rispetto alla domanda che precede, venga compensato fino alla concorrenza del credito della (...) S.p.A. che dovesse risultare dimostrato all'esito dell'istruttoria".

All'udienza del 13.10.2020, parte ricorrente ha fatto presente che per mero errore materiale è stato indicato un indirizzo errato dell'immobile condotto in locazione e ha provveduto a rettificarlo, evidenziando che laddove è scritto "(...)" deve intendersi "Via (...)", così come indicato nel contratto di locazione. Ha inoltre precisato che la morosità persiste e si è aggravata, ammontando ad un importo pari ad Euro 492.284,52.

Stante l'intervenuta opposizione, il Tribunale, con ordinanza del 13.10.2020, ha disposto il rilascio dell'immobile ed il mutamento del rito ai sensi degli artt. 667, 447 bis e 426 c.p.c., concedendo termine per il deposito della memoria integrativa e di replica nonché i documenti in Cancelleria.

In data 27.4.2021, la parte attrice ha depositato memoria integrativa in cui, contestando in fatto e in diritto quanto eccepito dalla controparte nella propria comparsa di costituzione, ha precisato: - che la conduttrice aveva rilasciato l'immobile in data 29 gennaio 2021; - che l'errore dell'indicazione dell'immobile era stato corretto in sede di udienza di convalida; - non sussistevano errori nel calcolo; - che la domanda di risoluzione del contratto per eccessiva onerosità ex art. 1467 c.c. era incompatibile con la pretesa di continuare ad utilizzare l'immobile; - in presenza della domanda di risoluzione la richiesta di sospensione e/o riduzione del canone non poteva essere accolta; - che la riduzione ad equità del contratto era stata offerta dalla locatrice con mail dell'Avv. (...) del 7 settembre 2020 con la quale è stata comunicata la disponibilità a ridurre il canone di locazione del 30% per un periodo di ben 22 mesi, dal 1 marzo 2020 al 31 dicembre 2021, alla duplice condizione di ricevere il pagamento dei canoni scaduti (nella misura ridotta) nonché la conferma della prosecuzione del rapporto almeno fino al termine dell'agevolazione, ma a tale comunicazione è stato risposto che la conduttrice era impossibilitata a proseguire nella locazione; - che se il contratto dovesse considerarsi risolto per eccessiva onerosità sopravvenuta non sarebbe possibile far luogo alla sospensione o alla riduzione del canone per i mesi successivi per la ragione assorbente che di canone non potrebbe più parlarsi; - che l'art. 1591 c.c. dispone che il conduttore in mora nella restituzione della cosa locata è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno; - che nelle more del giudizio, la società conduttrice non ha più pagato alcunché e quindi la locatrice è stata costretta ad escutere la fideiussione bancaria. Il relativo importo di Euro 189.000,00 era stato imputato ai canoni di aprile, di maggio e di giugno ed il debito residuo della conduttrice di Euro 603.737,28 era stato ridotto ulteriormente per effetto della compensazione con il deposito cauzionale di Euro 225.000,00 maggiorato degli interessi dovuti, per ulteriori Euro 35.888,00. L'importo residuo dovuto era pari ad Euro 342.849,28.

Sulla scorta di tanto, ha chiesto: la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della conduttrice; dichiarare cessata la materia del contendere in ordine alla domanda di rilascio per avvenuta riconsegna dell'immobile; dichiarare inammissibile e rigettare la domanda di sospensione e/o riduzione ad equità del canone ed ogni altra consequenziale domanda della conduttrice e, per l'effetto,

condannare la stessa al pagamento dell'importo residuo di Euro 342.849,28 dovuto per canoni scaduti fino al rilascio dell'immobile del 29.1.2021.

A sua volta, il conduttore, nella memoria integrativa, si è riportato a quanto dedotto ed eccepito nella propria comparsa di costituzione ed ha formulato le seguenti conclusioni: "Voglia l'Ill.mo Giudice adito, per tutti i motivi esposti in narrativa, nonché per quelli che ritenga di rilevare d'ufficio, respinta ogni contraria ragione ed eccezione, preve le necessarie declaratorie e disponendo il mutamento del rito ex artt. 667 e 426, c.p.c.:

a. con riferimento alla fase sommaria del presente procedimento di convalida di sfratto:

- rigettare tutte le avverse domande, anche relative all'istanza di emissione del Decreto di ingiunzione ex adverso richiesto, e disporre il mutamento del rito ex Artt. 667 e 426, c.p.c.;

b. con riferimento alla fase a cognizione piena, successiva al mutamento del rito;

b.1. accertare e dichiarare la non imputabilità, all'esponente, dell'inadempimento contestatole;

b.2. accertare e dichiarare l'intervenuta risoluzione del rapporto di locazione di cui è causa;

b.3. disporre che la riconsegna dell'immobile oggetto della locazione di cui è causa avvenga entro il 31 gennaio 2021;

b.4. rideterminare l'importo dei ratei di canone dovuti dall'esponente alla locatrice per il periodo da marzo 2020 alla riconsegna, disponendo che essi:

b.4.1. con riferimento alle mensilità di marzo, aprile e maggio 2020 siano del tutto non dovuti, ovvero, in subordine, per le suddette mensilità, siano dovuti nella misura abbattuta del 75% e, quindi, siano dovuti per l'importo pari al 25% dei ratei originariamente concordati, ovvero siano dovuti, sempre per le suddette mensilità, nella misura

ritenuta di giustizia, eventualmente anche determinata in via equitativa;

b.4.2. con riferimento alle mensilità da giugno 2020 a gennaio 2021 siano dovuti nella misura abbattuta del 65% e, quindi, siano dovuti per l'importo pari al 35% dei ratei originariamente concordati, ovvero siano dovuti, per queste ultime mensilità, nella misura ritenuta di giustizia, eventualmente anche determinata in via equitativa;

b.4.3. in ogni caso, disporre che l'importo che nel mese di marzo 2020 la (...) S.p.A. ha corrisposto alla (...) S.p.A. in eccesso, rispetto alla domanda di cui al punto b.4.1. che precede, venga compensato fino alla concorrenza del credito della (...) S.p.A. che dovesse risultare dimostrato all'esito dell'istruttoria.

Con vittoria delle spese di lite".

All'udienza di discussione, verificato il corretto espletamento della procedura di mediazione, disposta l'acquisizione della documentazione prodotta, la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza odierna e decisa mediante lettura del dispositivo.

III. Ritenuta, dunque, l'ammissibilità dell'intimazione di sfratto per morosità va osservato che essa rappresenta l'esercizio, in forme speciali, di un'azione costitutiva di risoluzione del contratto per inadempimento, congiuntamente ad un'azione di condanna del conduttore al rilascio dell'immobile ed al pagamento dei canoni ed oneri non corrisposti. Ne deriva che la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore è implicitamente contenuta e, quindi, tacitamente proposta con l'istanza di convalida dello sfratto, con la conseguenza che, in esito al giudizio a cognizione ordinaria, susseguito alla trasformazione dell'originario procedimento per convalida, il giudice deve statuire sulla domanda di risoluzione; così come nella domanda di convalida di sfratto per morosità ed in quella conseguente di risoluzione del rapporto di locazione per inadempimento del conduttore deve ritenersi implicita l'istanza di rilascio dell'immobile oggetto del contratto.

In ordine alla domanda - volta ad ottenere l'accertamento dell'inadempimento del locatario ed una pronuncia sulla risoluzione e sulla condanna al pagamento dei canoni scaduti e da scadere va osservato che, in tema di prova dell'inadempimento di un'obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento o dall'impossibilità oggettiva ed a lui non imputabile della prestazione.

Egual criterio di riparto dell'onere della prova deve ritenersi applicabile al caso in cui il debitore convenuto per l'adempimento, la risoluzione o il risarcimento del danno si avvalga dell'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c. (risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccepiente si limiterà ad allegare l'altrui inadempimento, ed il creditore agente dovrà dimostrare il proprio adempimento ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione).

Anche nel caso in cui sia dedotto non l'inadempimento dell'obbligazione, ma il suo inesatto adempimento, al creditore istante sarà sufficiente la mera allegazione dell'inesattezza dell'adempimento (per violazione di doveri accessori, come quello di informazione, ovvero per mancata osservanza dell'obbligo di diligenza, o per difformità quantitative qualitative dei beni), gravando ancora una volta sul debitore l'onere di dimostrare l'avvenuto, esatto adempimento (v. cfr., ex multis, Cass. Civ., Sez. Un., 30.10.2001 n. 13533).

Ciò posto, nella fattispecie, risulta, senz'altro, dimostrata, per tabulas, la legittimazione attiva della parte attrice in quanto dal contratto di locazione prodotto in giudizio la società (...) S.p.A. è indicata quale locatore delle unità immobiliari site in Roma, Via (...) n. 19, 20 e 21 e concesso in locazione ad uso di attività commerciale al dettaglio di abbigliamento, accessori ed affini alla società (...) S.p.A. in persona del l. r.p.t., sottoscritto in data 1.3.2008.

Va, altresì, osservato che alle locazioni di immobili ad uso abitativo è applicabile l'art. 5 della L. n. 392/78, secondo cui il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 c.c.. Detta norma stabilisce in modo tassativo il presupposto dell'inadempimento contrattuale, effettuando in via automatica la valutazione dell'importanza dell'inadempimento nei contratti ad uso abitativo (mentre negli immobili ad uso diverso è il giudice a dover determinare, con valutazione discrezionale, la gravità dell'inadempimento): infatti, a seguito dell'entrata in vigore della legge 27 luglio del 1978 n. 392, la valutazione, quanto al pagamento del canone, della gravità e dell'importanza dell'inadempimento del conduttore, in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto, non è più rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente, mediante la previsione di un parametro ancorato (artt. 5 e 55 della legge) a due elementi: l'uno, di ordine quantitativo, afferente al mancato pagamento di una sola rata del canone o al mancato pagamento di oneri accessori per un importo superiore a due mensilità del canone; l'altro, di ordine temporale, relativo al ritardo consentito e tollerato (fermo restando - come subito si dirà - ai fini della pronuncia di risoluzione del contratto, il concorso dell'elemento soggettivo dell'inadempimento, costituito dalla imputabilità della mora debendi al dolo o alla colpa del debitore).

Poiché, tuttavia, nel caso in esame, si verte in materia di locazione di immobile ad uso diverso, la questione all'esame di questo giudice va risolta attraverso l'applicazione, non del citato art. 5, bensì dei criteri generali che presiedono alla disciplina dei contratti in tema di risoluzione per inadempimento e, in particolare, dell'art. 1455 c.c. che richiede, ai fini della pronuncia risolutoria, un inadempimento di non scarsa importanza di una delle parti, avuto riguardo all'interesse dell'altra. Ne deriva che, in caso di morosità per mancato pagamento del canone, non può reputarsi automaticamente sussistente la gravità sol perché l'inadempimento incide su una delle obbligazioni primarie scaturenti dal contratto, dovendosi invece accertare la gravità in concreto, cioè l'idoneità della mora a sconvolgere l'intera economia del rapporto e a sopprimere l'interesse del locatore alla prosecuzione del medesimo. Secondo la giurisprudenza, infatti, la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento (che nel giudizio di risoluzione del contratto con prestazioni corrispettive deve essere verificata anche di ufficio, trattandosi di elemento costitutivo della domanda) va operata alla stregua di un duplice criterio, applicandosi, in primo luogo, un parametro oggettivo, attraverso la verifica che l'inadempimento abbia inciso in modo apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto, si da dar luogo ad uno squilibrio sensibile del sinallagma negoziale; completandosi, poi, l'indagine mediante la considerazione di eventuali elementi di carattere soggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti che possano, in relazione alle particolarità del caso, attenuare il giudizio di gravità, nonostante la rilevanza della prestazione mancata o ritardata.

Spettando al Giudice il giudizio sulla gravità e sulla colpevolezza dell'inadempimento del conduttore, nella fattispecie, ritiene il Tribunale che sia notevolmente grave il mancato pagamento dei canoni di locazione a far data da aprile 2020 sino al rilascio dell'immobile, oltre che a titolo di mancato pagamento a titolo di rimborso della metà delle spese per le registrazioni del contratto, per il conguaglio ISTAT e per bolli su quietanza.

Alla stregua delle considerazioni che precedono, escluso che l'inadempimento possa essere stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa non imputabile al debitore anche parziale, posto che l'inadempimento è totale e definitivo, grave poiché copre l'intero arco del rapporto contrattuale successivo al marzo 2020 sino all'attualità e non può essere giustificato ex art. 91 del d.l. cd. Cura-Italia, deve essere accolta la domanda attorea depositata e dichiarata la risoluzione del contratto di locazione immobiliare de quo agitur a far tempo dall'inadempimento del mese di aprile 2020.

A ciò si aggiunga che in materia di locazione è da escludere che la grave situazione epidemiologica in essere ed i provvedimenti limitativi della libertà di iniziativa economica emanati per effetto della diffusione del virus "Covid-19" configurino 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 la stessa conduttrice di utilizzare, in tutto o in parte, la prestazione della locatrice, avendo questi messo a completa disposizione, senza limitazioni alcune, il bene locato.

Dipendono dal Governo le misure di contrasto alla pandemia che, in concreto, hanno impedito, in via temporanea e non definitiva, la libera esplicazione della attività commerciale esercitata nell'immobile locato. Nei contratti sinallagmatici, a prestazioni corrispettive, quale è 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 de qua agitur poiché a causa del *factum principis*, che vieta le attività socialmente pericolose, non è l'immobile che diventa inadatto all'uso ma l'attività che in essa vi si svolge ad essere impedita e ciò ricade nella sfera di rischio dell'imprenditore-conduttore.

Non ricorre alcuna materiale o giuridica oggettiva impossibilità ma solo la soggettiva impossibilità del conduttore derivante dall'interruzione dei flussi di cassa. Ad ogni buon conto, volendo riferire l'impossibilità al godimento dell'immobile essa è solo 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..

Tale rimedio è consentito alla sola 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).

Né può farsi applicazione, nell'ipotesi de qua agitur, della disposizione di cui all'art. 1464 c.c.. Invero 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.). Tale rimedio è invocato da chi stima che, per effetto del *factum principis* costituito dai decreti emergenziali emanati a decorrere dall'11 marzo 2020, il locatore 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 cc.. Il lockdown - secondo questa impostazione, avrebbe comportato un'impossibilità sopravvenuta, non imputabile al locatore, destinata a cessare al momento della revoca delle misure di contenimento che darebbe diritto ad una riduzione della prestazione ed alla possibilità di recedere dal contratto se il locatore non avesse più interesse apprezzabile ad un adempimento parziale. A ciò va obiettato che il locatore ha adempiuto alla propria prestazione e l'immobile durante l'emergenza è stato occupato per la sua interessezza da cose e beni del conduttore e dunque la limitazione all'esercizio dell'attività non ha in realtà riguardato l'uso dell'immobile in sé. Il mancato godimento dello stesso non è, comunque, definitivo bensì parziale e temporaneo e dipende dalla rischiosità della ripresa dell'attività in essa svolta sicché il conduttore è tenuto ad offrire la propria prestazione rimasta possibile. Inoltre superata l'emergenza l'immobile è nuovamente e totalmente utilizzabile. Se la impossibilità è solo temporanea si dovrebbe applicare soltanto la sospensione del contratto ex art. 1256 c.c. con posticipazione della esecuzione degli obblighi, al termine del lockdown (nella specie, i canoni sono, però, quelli maturati successivamente al maggio 2020). Alla impossibilità temporanea è, invece, applicabile analogicamente l'art. 1464 seconda parte c.c. (con conseguente diritto al recesso) soltanto se a causa della stessa sia venuto meno l'interesse apprezzabile all'adempimento da parte del creditore. Tale situazione specifica non è invocata ma soprattutto la chiusura totale è terminata a far tempo dal 18 maggio 2021.

Non può, poi, ritenersi esistente un diritto, fondato sulla disciplina della emergenza epidemiologica e sulla crisi che ne è scaturita, alla sospensione od alla riduzione del canone od ancora alla sua modifica da parte del conduttore che è rimasto nel godimento materiale dell'immobile con la propria famiglia oppure con la propria struttura, con i propri beni strumentali e con le proprie merci.

Neanche può ritenersi legittima la unilaterale auto-sospensione od autoriduzione dei pagamenti, essendo tra l'altro, di regola, prevista nei contratti di locazione la clausola del c.d. *solve et repete*.

Invero con l'art. 10 del D.L. n. 9 del 2020, dettato per i residenti nelle zone rosse, in cui non rientrava il Lazio, è stato previsto: "Per i soggetti che alla data di entrata in vigore del presente decreto sono residenti, hanno sede operativa o esercitano la propria attività lavorativa, produttiva o funzione nei comuni di cui all'allegato 1 al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 1° marzo 2020, il decorso dei termini perentori, legali e convenzionali, sostanziali e processuali, comportanti prescrizioni e decadenze da qualsiasi diritto, azione ed eccezione, nonché dei termini per gli adempimenti contrattuali è sospeso dal 22 febbraio 2020 fino al 31 marzo 2020 e riprende a decorrere dalla fine del periodo di sospensione. Ove la decorrenza del termine abbia inizio durante il periodo di sospensione, il termine decorre dalla fine del medesimo periodo. Sono altresì sospesi, per lo stesso periodo e nei riguardi dei medesimi soggetti, i termini relativi ai processi esecutivi e i termini relativi alle procedure concorsuali, nonché i termini di notificazione dei processi verbali, di esecuzione del pagamento in misura ridotta, di svolgimento di attività difensiva e per la presentazione di ricorsi giurisdizionali.". Al comma 18 del medesimo art. 10 del D.L. 9/2020 è stata dettata la clausola di salvaguardia in base al quale: "In caso di aggiornamento dell'elenco dei comuni di cui all'allegato 1 al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 1 marzo 2020, ovvero di individuazione di ulteriori comuni con diverso provvedimento, le disposizioni del presente articolo si applicano con riferimento ai medesimi comuni dal giorno successivo alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del relativo provvedimento". Il decreto-legge 2

marzo 2020, n. 9, recante: "Misure urgenti di sostegno per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19" è stato abrogato dall'art. 1, comma 2, della legge 24 aprile 2020, n. 27 pur essendo stato specificato che: "Restano validi gli atti ed i provvedimenti adottati e sono fatti salvi gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei medesimi decreti-legge 2 marzo 2020, n. 9, 8 marzo 2020, n. 11, e 9 marzo 2020, n. 14". Con l'art. 95 del D.L. n. 17 del 2020 conv. in legge n. 27 del 2020 è stata prevista la 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 della parte interessata, è stata presunta pari al cinquanta per cento del canone contrattualmente stabilito.

Al di fuori di tale ipotesi e fattispecie, alcuna altra disposizione della normativa emergenziale si è preoccupata delle sorti del contratto di locazione e delle sue possibili variazioni, nel corso del rapporto o sino alla sua naturale scadenza. L'obbligo di pagamento del canone per il locale chiuso per l'emergenza COVID non è, del resto, escluso sulla scorta del citato art. 3 comma 6-bis decreto legge n. 6 del 2020, introdotto dall'art. 91 del decreto legge n. 17 del 2020 conv. in Legge n. 27 del 2020, cd. Cura Italia tuttora vigente. Né in simili ipotesi opera l'art. 3 della L. 9 ottobre 2002, n. 231, sui ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali, perché esso giustifica il ritardo nel pagamento giustificato da impossibilità, e qui il rispetto delle misure di contenimento non impedisce affatto di pagare la locazione, le forniture, i servizi.

Sono state, del resto, dettate disposizioni in favore dell'attività commerciale quale il credito d'imposta, previsto 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. 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). 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). Tutte tali misure implicano che per il periodo di emergenza sanitaria Covid19 il canone sia dovuto integralmente e non possa esserne sospeso o autoridotto il versamento.

IV. La sentenza che pronuncia la risoluzione per inadempimento di un contratto ad esecuzione continuata o periodica, è costitutiva, ha efficacia retroattiva ex art. 1458 cod. civ. a far tempo dal momento dell'inadempimento, non estendendo i propri effetti alle prestazioni già eseguite, nei contratti di durata, a prestazione continuata.

Nel procedimento in esame, a fronte della richiesta di risoluzione per inadempimento, il conduttore ha proposto in via riconvenzionale, azione di risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, a far tempo dalla mensilità di aprile 2020.

Nei contratti commutativi ad esecuzione continuata o periodica, se lo squilibrio delle prestazioni dipende da fatti straordinari ed imprevedibili per cui la prestazione di una delle due parti diventi "eccessivamente onerosa", la legge consente la risoluzione del contratto ex articolo 1467 primo comma, c.c., ed alla controparte, la possibilità di evitare la risoluzione, offrendo di "modificare equamente le condizioni del contratto ex art. 1467 terzo comma c.c." ovvero in alternativa di accrescere l'ammontare della propria prestazione, riconducendo il contratto ad equità. L'eccessiva onerosità va valutata tenendo conto delle variazioni intervenute con riguardo al rapporto di valore tra la prestazione e la controprestazione o a causa dell'accrescimento del peso economico della prestazione o a causa della diminuzione del valore della controprestazione. Tale rimedio è certamente praticabile allorché il governo abbia imposto la chiusura del locale e l'esercizio dell'attività commerciale sino alla sua riapertura. Ciò ha senz'altro determinato una eccessiva onerosità rispetto al valore locativo dell'immobile od al margine di profitto del locatario e la riduzione del corrispettivo potrebbe essere parametrata al periodo di mancato utilizzo del bene locato. Nel periodo in cui al conduttore è inibito per factum principis l'utilizzabilità dell'immobile locato con profitto secondo l'uso pattuito, il contratto di locazione non consegue, seppur temporaneamente, lo scopo oggettivo per il quale fu stipulato: si verifica un'alterazione in concreto del sinallagma che, in un contratto commutativo, non può che determinare un intervento di riequilibrio da parte dell'ordinamento. Il soggetto a cui prestazione è divenuta troppo onerosa (ossia il conduttore) può domandare la risoluzione del contratto di locazione e la controparte (il locatore), per contro, può evitarla offrendo la riduzione del canone.

Nelle fattispecie, il convenuto ha evocato tale azione nel giudizio sommario con comparsa depositata in data 12.10.2020 e la domanda è stata ribadita nel giudizio di merito, non avendo interesse alla prosecuzione del rapporto bensì alla risoluzione dello stesso per sopravvenuta eccessiva onerosità del contratto di locazione commerciale, all'interno del cui immobile la società esercitava la vendita al dettaglio di capi di abbigliamento (v. doc. 1 del foliario del giudizio di convalida).

Secondo l'assunto attoreo i provvedimenti normativi emessi nella situazione emergenziale avrebbero determinato non la chiusura forzata dei locali commerciali e successivamente anche limitazioni di accesso agli stessi, con contingentamenti orari sino a tutto il gennaio del 2021. Il Governo avrebbe, poi, imposto disposizioni restrittive sia nei movimenti all'interno del territorio cittadino sia con riguardo agli spostamenti tra Comuni, Regioni e Stati diversi che avrebbero fortemente inciso sul tipo di esercizio commerciale cui afferisce l'attività gestita dalla (...) nei locali in questione. La documentazione prodotta comproverebbe un notevole abbattimento del fatturato nel periodo antecedente, rispetto a quello dell'equivalente periodo dell'anno precedente. Ricorrerebbe, pertanto, l'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione (art. 1467 c.c.), determinata dapprima dalla paralisi dell'attività e, in un secondo tempo, dal calo del fatturato dovuto all'osservanza, alla sua ripresa, delle misure di contenimento del contagio.

Oltre a ciò - prosegue il convenuto - non è prevedibile, in tempi ragionevoli e ragionevolmente prossimi, una ripresa della circolazione delle persone e una conseguente ripresa delle attività economiche del tipo di quella sopra descritta, posto che, al contrario, il quadro determinato dalla c.d. "seconda ondata" epidemica rende, al riguardo, ancora più fosche le previsioni per il futuro.

La domanda è fondata nei limiti di cui di appresso.

I presupposti dell'azione ex art. 1467 c.c. sono che il contratto sia ad esecuzione continuata o periodica o ad esecuzione differita rispetto alla conclusione del contratto; che la prestazione non sia esaurita; che l'eccessiva onerosità dipenda dal verificarsi di avvenimenti straordinari ed imprevedibili e si verifichi prima che la prestazione risulti esaurita nel termine di adempimento previsto in contratto o nel diverso termine, successivo, tollerato dal creditore o giustificato ex lege.

Un aspetto problematico si ha quando l'onerosità colpisce la prestazione non esaurita ma che avrebbe dovuto esserlo perché il termine di adempimento scadeva prima del sopravvenire dell'eccessiva onerosità. Se il ritardo è illegittimo, si ha inadempimento imputabile.

L'inadempimento anteriore alla sopravvenienza preclude all'inadempiente il rimedio; quello posteriore alla sopravvenienza non preclude il rimedio ma non è giustificato da un'eccezione di eccessiva onerosità che non esiste nell'ordinamento giuridico e che sarebbe tardiva ed ininfluenza. L'eccessiva onerosità non può fondare una mera eccezione per contrastare l'altrui richiesta di adempimento e non rappresenta il presupposto di una azione di rettifica del canone (v. Cass. Civ. n. 20744/2004; Cass. Civ. n. 1090/1995).

L'eccessiva onerosità non può farsi valere in via di eccezione poiché quando la legge ha voluto sancire che l'inadempimento della parte è giustificato da quello di controparte ha codificato l'eccezione di inadempimento. La vittima dell'onerosità non è per ciò solo liberata dal suo impegno di adempimento; se vuole liberarsi non può restare inerte bensì ha l'onere di assumere la corrispondente iniziativa necessaria ex art. 1467 c.c. in via di azione.

Ne deriva che l'inadempiente risponde del danno prodotto dall'inadempimento fino alla domanda di risoluzione per eccessiva onerosità che abbia tardivamente proposto (e che venga poi accolta), retroagendo la sentenza al momento di proposizione della domanda.

Del resto il richiamo espresso all'art. 1458 cod. civ. compiuto dal primo comma dell'art. 1467 cod. civ. non lascia adito a dubbi quanto all'efficacia temporale di una eventuale pronuncia di accoglimento, che, appunto, opererebbe solo ex nunc, lasciando inalterate le debenze medio tempore maturate sino alla sentenza definitiva. In astratto resterebbe salva l'ipotesi in cui la parte interessata ricorresse

alla sede cautelare, in corso di causa, onde ottenere provvedimenti anticipatori della pronuncia finale, sempre che riuscisse a comprovare la necessità di evitare che, durante il tempo occorrente per far valere la risoluzione per eccessiva onerosità, possa subire danni non altrimenti riparabili.

Avendo l'Organizzazione mondiale della sanità dichiarato il 30 gennaio 2020, l'epidemia da COVID-19 un'emergenza di sanità pubblica di rilevanza internazionale, il Consiglio dei Ministri ha deliberato il 31 gennaio 2020, per sei mesi, prorogati sino al 31.7.2021, lo stato di emergenza sul territorio nazionale relativo al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili.

Nella fattispecie il ritardo nel versamento dei canoni di aprile e maggio 2020 può considerarsi legittimo ex art. 91 del decreto legge cd. Cura-Italia n. 6 del 2020, conv. in legge n. 13 del 2020, tuttora vigente (secondo cui: "il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore") sino almeno a tutto il periodo di integrale Lock-down (dal nove marzo 2020 al 18 maggio 2020).

A far tempo dall'apertura sino alla proposizione della domanda (12 ottobre 2020) il ritardo nell'adempimento delle obbligazioni maturate in precedenza e sino a tutto il 12.10.2020 è divenuto illegittimo poiché totale e definitivo.

Fatte tali premesse, la domanda ex art. 1467 c.c. dev'essere, nondimeno, accolta poiché la pandemia sanitaria e la crisi emergenziale dei mercati costituiscono un avvenimento straordinario imprevedibile che ha determinato una eccessiva onerosità sopravvenuta dell'alea normale del contratto ed ha riguardato sicuramente sia il periodo temporale che va dal 9 marzo al 18 maggio 2020 sia quello successivo in cui sono state emesse misure restrittive nel settore merceologico in cui opera il convenuto. Le disposizioni normative e governative hanno determinato, dapprima, la chiusura totale dell'attività, indi, un'apertura temporalmente condizionata in cui si è registrata una limitata affluenza dell'utenza, grandemente scemata in dipendenza sia delle restrizioni negli spostamenti che della paura dei possibili contagi, con effetto sull'alea normale del contratto per cui è causa.

L'effetto costitutivo della pronuncia risale temporalmente al deposito della domanda riconvenzionale (12.10.2020).

V. La domanda subordinata di rideterminazione del canone per l'arco temporale sino al 12.10.2020 non può essere accordata.

L'eccessiva onerosità non rappresenta, tuttavia, il presupposto di una azione di rettifica del canone né, sotto altri profili, può fondare una mera eccezione per contrastare l'altrui richiesta di adempimento (v. Cass. Civ. n. 20744/2004; Cass. Civ. n. 1090/1995). Non può, dunque, basarsi su tale disciplina un diritto alla riduzione in via di azione. La Suprema Corte di Cassazione ha affermato che la parte che subisce l'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione può solo agire in giudizio per la risoluzione del contratto, ex art. 1467, comma 1, cod. civ., purché non abbia già eseguito la propria prestazione, ma non ha diritto di ottenere l'equa rettifica delle condizioni del negozio, la quale può essere invocata soltanto dalla parte convenuta in giudizio con l'azione di risoluzione, ai sensi del comma 3 della medesima norma, in quanto il contraente a carico del quale si verifica l'eccessiva onerosità della prestazione non può pretendere che l'altro contraente accetti l'adempimento a condizioni diverse da quelle pattuite (v. Cass. Civ. 26 gennaio 2018, n. 2047; Cass. Civ. 25 marzo 2009, n. 7225; Cass. Civ. 5 gennaio 2000, n. 46).

La riduzione ad equità è un diritto potestativo del convenuto, legittimato passivo nella azione di risoluzione ex art. 1467 c.c., ovvero della parte che si trova in posizione di vantaggio o di profitto che questi esercita, nel proprio interesse, quando valuta che l'utilità di conservare il contratto valga più del sovrapprezzo che deve sborsare per ridurlo ad equità. L'offerta si configura come negozio unilaterale recettizio, per essere adeguata deve ricondurre il contratto ad equità ristabilendo l'equivalenza delle prestazioni sproporzionate, a seconda dei casi incrementando il valore dell'una o riducendo quella dell'altra. La parte lesa può aderirvi o rifiutarla o non rispondere. La riduzione non può essere pretesa in via di azione dal gravato né tanto meno applicata di ufficio dal giudice. La parte gravata non ha, infatti, il diritto di imporre a controparte una riduzione ad equità per il principio che esclude la modificabilità unilaterale del contratto: può solo proporla alla controparte e la riduzione avrà corso solo se accettata e quindi bilateralmente concordata con contratto modificativo del precedente. La parte che ha tratto vantaggio dall'onerosità sopravvenuta della prestazione non ha l'autonomo potere di provocare la riduzione del contratto ad equità. Il rimedio si attiva, normalmente, proponendo in giudizio domanda di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta ed il convenuto può offrire la *reductio ad equitatem*.

Nella specie il convenuto non ha invocato la conservazione del contratto a prezzi più equi.

Nè può provvedersi alla rinegoziazione del canone.

Invero nelle locazioni ad uso commerciale di cui per cui sia stata imposta la chiusura dell'attività esercitata nell'immobile locato se può ritenersi legittima la richiesta di sospensione o di riduzione del canone dovuto non può ritenersi, di per sé, doverosa l'adesione del locatore. La buona fede opera non solo in sede d'interpretazione ed esecuzione del contratto, a norma degli artt. 1366 e 1375 c.c. ma anche quale fonte d'integrazione della stessa regolamentazione contrattuale, secondo quanto dispone l'art. 1374 c.c. (v. Corte di Cass. sentenza 9 marzo 1991, n. 2503, conforme anche Cass. Civ., sez. I, 22 maggio 1997, n. 15669). Il principio di correttezza e buona fede - il quale, secondo la Relazione ministeriale al codice civile, "richiama nella sfera del creditore la considerazione dell'interesse del debitore e nella sfera del debitore il giusto riguardo all'interesse del creditore" - deve essere inteso in senso oggettivo in quanto enuncia un

dovere di solidarietà, fondato sull'art. 2 della Costituzione, che, operando come un criterio di reciprocità, esplica la sua rilevanza nell'imporre a ciascuna delle parti del rapporto obbligatorio, il dovere di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da singole norme di legge, sicché dalla violazione di tale regola di comportamento può discendere, anche di per sé, un danno risarcibile" (v. Cass. Civ., Sez. 3, Sentenza n. 22819 del 10/11/2010; Tribunale di Roma, G.U. dott.ssa (...), sentenza emessa nel procedimento n. 56175 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2020). In ordine al richiamo all'art.1374 c.c. e ai doveri di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto che né il predetto né il dovere di solidarietà sociale di cui al precetto costituzionale consentono di ritenere esistente nel nostro ordinamento un obbligo di rinegoziazione dei contratti divenuti svantaggiosi per taluna delle parti, ancorché in conseguenza di eventi eccezionali e imprevedibili, e un potere del giudice di modificare i regolamenti contrattuali liberamente concordati dalle parti nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, al di fuori delle specifiche ipotesi espressamente previste dalla legge (vedasi il potere del giudice di ridurre le penali manifestamente eccessive riconosciuto dall'art.1384 c.c. o il potere riconosciuto al giudice dall'art.1660 c.c. in materia di appalto di apportare le necessarie variazioni al progetto e le correlative variazioni di prezzo in caso di mancato accordo delle parti).Parte della letteratura stima, viceversa, che nell'ordinamento italiano esista un obbligo di rinegoziare sulla base dei principi generali in tema di buona fede e di correttezza nella esecuzione e conservazione del contratto ricavabili dall'esame degli artt. 1664, 1432, 1450, 1464, 1367 c.c.. Tra le altre, vedasi Cassazione, Sezioni Unite, del 19 dicembre 2007 n. 26724 e n. 26725 secondo cui: "(...) è sufficiente considerare come dal fondamentale dovere che grava su ogni contraente di comportarsi secondo correttezza e buona fede - immanente all'intero sistema giuridico, in quanto riconducibile al dovere di solidarietà fondato sull'art. 2 Cost., e sottostante a quasi tutti i precetti legali di comportamento delle parti di un rapporto negoziale". Nondimeno la Corte di Cassazione allorquando afferma che l'art. 1374 c.c. (secondo cui "il contratto obbliga le parti non solo a quanto è nel medesimo espresso, ma anche a tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge, o, in mancanza, secondo gli usi o l'equità"), e i principi di buona fede, correttezza e solidarietà sociale, esplicano la loro rilevanza nell'imporre a ciascuna parte di un rapporto obbligatorio il dovere di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da singole norme di legge, precisa anche ciò deve avvenire "nei limiti dell'interesse proprio" (Cass. Civ. 23069/2018) ovvero "nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio di altri valori" (Cass. Civ. 17642/2012) ovvero "nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio a suo carico" (Cass. Civ. 10182/2009; Cass. Civ. 15669/2007; Cass. Civ. 264/2006; Cass. Civ. 2503/1991) ovvero sempre che "non pregiudichi in modo apprezzabile il proprio interesse" (Cass. Civ. 5240/2004). La stessa Corte di Cassazione, inoltre, pur riconoscendo che l'art. 1374 c.c. consente di ritenere i principi di buona fede e correttezza fonti di integrazione della regolamentazione contrattuale, ne circoscrive tuttavia la portata alle clausole contrattuali ambigue (Cass. Civ., 6747/2014; Cass. Civ., 8577/2002), ai testi contrattuali lacunosi (Cass. Civ. 1884/1983) ovvero ai casi non previsti dalle parti al momento della stipula del contratto, da regolarsi ricercando quella che sarebbe stata la loro volontà qualora si fossero prospettate la situazione venutasi a creare (Cass. Civ. 3065/1972 secondo cui "l'art.1374 c.c. trova applicazione soltanto in sede di integrazione degli effetti di una già manifestata volontà negoziale; siffatta funzione integrativa non modifica il contratto, con l'aggiungere ad esso qualcosa, in quanto le ulteriori conseguenze, che se ne fanno derivare secondo la legge, gli usi e l'equità, corrispondono all'intento voluto dalle parti"), fermo restando che "la conservazione del contratto non può mai comportare una interpretazione sostitutiva della volontà delle parti" (Cass. Civ. 19493/2018). La Suprema Corte di Cassazione, anche, quando ha ritenuto determinate condotte illecite o abusive per violazione dei doveri di correttezza e buona fede contrattuale, in materia societaria (in caso di delibere adottate in danno di uno o più soci), bancaria (come in caso di recesso da un'anticipazione di credito contrattualmente consentito anche in assenza di giusta causa ma attuato con modalità del tutto imprevedute e arbitrarie e in costanza di rapporti commerciali privi di criticità), di abuso del diritto (allorquando un diritto venga esercitato per scopi diversi da quelli consentiti dall'ordinamento) e di contratti autonomi di garanzia (in caso di abusiva escussione di una garanzia a prima richiesta nonostante l'evidenza dell'inesistenza del diritto), ha sancito la nullità o l'inefficacia della clausola o dell'atto ovvero, in alcuni casi, unicamente il diritto al risarcimento dei danni, non anche la sostituzione della regola negoziale con una regola giudiziale elaborata dal giudice (v. sul punto Cass. Civ. 9321/2000). Il rimedio alla violazione dell'obbligo di rinegoziare il contratto base sulla scorta della buona fede non potrebbe, cioè, essere quello della sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c.. L'obbligo di rinegoziazione non potrebbe mai spingersi sino al punto di autorizzare un'azione volta a ricondurre intervenire nel contenuto del contratto inserendo, di fatto, clausole di hardship per l'intera durata del contratto, con un inammissibile operazione di ortopedia giuridica e di sostituzione della decisione giudiziale alla volontà contrattuale, avente efficacia costitutiva ex nunc. Tale considerazione trova conforto anche nell'analisi della nuova legge n. 69 del 21 maggio 2021 (entrata in vigore il 22 maggio 2021) di conversione del Decreto Legge del 22.03.2021 n. 41 (cd. Decreto Rilancio), con cui in materia di locazioni è stata disposta, all'art. 40 quater, la proroga dell'esecuzione degli sfratti e con cui, all'art. 6 novies dell'unico allegato, è stata inserita una disposizione relativa ad un "percorso condiviso per la ricontrattazione delle locazioni commerciali": 1. 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. Orbene tale previsione induce a ritenere che un potere giudiziale del tipo di quello invocato dal ricorrente non esistesse nei termini da questi indicati, prima di tale novella. Peraltro la nuova disciplina pecca di genericità poiché non detta i criteri e i parametri della "significativa diminuzione del volume d'affari o del fatturato o dei corrispettivi derivante dalle restrizioni sanitarie", non contempla sanzioni o conseguenze derivanti dalla assente collaborazione o dal mancato raggiungimento di un accordo fra le parti che,

teoricamente, per le ragioni sinora esposte, dovrebbero essere esclusivamente la risoluzione del contratto ed il risarcimento del danno e non anche l'ottenimento di una pronuncia ex art. 2932 c.c.. Rispetto ad essa le parti potrebbero sempre rimanere inadempienti e l'unico rimedio resterebbe, sempre, l'attivazione dei conseguenti rimedi risolutivi e risarcitori.

VI. Va, poi, in questa sede adottata pronuncia sull'originaria domanda di ingiunzione, laddove all'esito del disposto mutamento del rito, la richiesta di emissione di decreto ingiuntivo si è trasformata in domanda di pagamento dei canoni scaduti a far data da aprile 2020, nonché gli interessi maturati dalle singole scadenze e sino al saldo.

Dagli atti di causa emerge e costituisce fatto pacifico che la fideiussione sia stata escussa ed il relativo importo di Euro 189.000,00 sia stato imputato dal locatore ai canoni di aprile, di maggio e di giugno; il debito residuo della conduttrice di Euro 603.737,28 è stato ridotto ulteriormente per effetto della compensazione con il deposito cauzionale di Euro 225.000,00 maggiorato degli interessi dovuti, per ulteriori Euro 35.888,00. L'importo residuo dovuto è pari ad Euro 342.849,28.

In tale entità economica sono ricompresi anche i corrispettivi maturati ex art. 1591 c.c. fino alla riconsegna del 29.1.2021.

Non essendo dimostrato il versamento della pigione sino al 12.10.2021 e successivamente di un importo pari al corrispettivo convenuto ex art. 1591 c.c., il conduttore va condannato a pagare la somma capitale e gli interessi nella misura legale sui canoni scaduti e sui corrispettivi dovuti sino all'effettivo rilascio dell'immobile come da dispositivo.

Sulla domanda restitutoria dell'immobile è cessata la materia del contendere.

VII. Non si ravvisano "gravi ed eccezionali ragioni" per compensare, parzialmente o per intero, le spese tra le parti, così come previsto dall'art. 92 c.p.c., nel testo aggiornato con le modifiche introdotte dalla Legge n. 69/2009.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e, in mancanza di specifica nota-spese, sono liquidate d'ufficio come da dispositivo, tenuto conto della natura e del valore della controversia e considerata l'importanza ed il numero delle questioni trattate che giustificano l'applicazione di medi tariffari dell'indicato scaglione (v. S.U. Civili dell'11/9/2007, ud. 3/07/2007, sentenza n. 19014, secondo cui, in caso di rigetto, il valore della controversia viene fissato sulla base del criterio del quid disputatum mentre, in caso di accoglimento, si deve considerare il contenuto effettivo del decisum) di cui al d.m. n. 55 del 2014, come modificato dal d.m. n. 37 del 2018.

La presente sentenza, laddove contiene statuizioni di condanna, è provvisoriamente esecutiva ai sensi dell'art. 282 c.p.c., come modificato dall'art. 33 della L. 353/90. Poiché pertanto tale provvisoria esecutorietà promana direttamente dalla legge, non è necessario fare espressa menzione di ciò nel dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, sezione sesta civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande come proposte in narrativa, ogni contraria domanda, eccezione, deduzione disattesa, nel contraddittorio delle parti, così provvede:

1. accoglie la domanda attorea per quanto di ragione e, per l'effetto dichiara risolto il contratto di locazione ad uso diverso intercorso tra la società (...) S.p.A. in persona dei suoi l. r.p.t. e la società (...) S.p.A. in persona del suo l. r.p.t., afferente alle unità immobiliari site in Roma alla Via (...) n. 19, 20 e 21, per grave inadempimento colpevole del conduttore;
2. accoglie la domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, con effetto alla data del 12.10.2020;
3. dichiara cessata la materia del contendere sulla domanda attorea restitutoria;
4. condanna la conduttrice società (...) S.p.A. al pagamento in favore del locatore società (...) S.p.A. dell'importo complessivo di Euro 342.849,28 a titolo di canone di locazione scaduto da aprile 2020 al 11.10.2020 oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo ed a titolo di corrispettivo pari al canone pattuito dal 12.10.2020 al 29.1.2021, il tutto al netto della somma escussa ed incamerata a titolo di fideiussione bancaria (euro 189.000,00) imputata ai canoni di aprile, di maggio ed in parte di giugno ed al netto del deposito cauzionale trattenuto da parte del locatore (Euro 225.000,00 oltre interessi legali pari ad Euro 35.888,00);
5. rigetta, nel resto, per le ragioni di cui in motivazione, le altre domande riconvenzionali di parte convenuta;
6. condanna la società (...) S.p.A. alla rifusione delle spese processuali sostenute dalla parte ricorrente che liquida, d'ufficio, in Euro 21.3877 oltre Euro 379,50 per esborsi, oltre rimborso forfettario spese generali al 15% oltre c.p.a. ed i.v.a., se dovuta, come per legge.

Motivi a giorni 60.

La presente sentenza si intende pubblicata con la sottoscrizione da parte del Giudice del verbale d'udienza che la contiene, ai sensi e per gli effetti dell'art. 429 c.p.c..

Così deciso in Roma il 14 giugno 2021.

Depositata in Cancelleria il 30 giugno 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 14 giugno 2021

Massima redazionale

Risoluzione contrattuale - Inadempimento - Impossibilità sopravvenuta

Nella risoluzione del contratto di locazione per impossibilità sopravvenuta per causa non imputabile alle parti non trova applicazione l'art. 1591 c.c. 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 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.