

Tribunale | Palermo | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 9 giugno 2021 | n. 2435

GIURISPRUDENZA

Data udienza 31 maggio 2021

Integrale

Procedimento per convalida di sfratto - Opposizione dell'intimato - Locatore - Domanda per ottenere il pagamento dei canoni pregressi - Ammissibilità - Sussistenza

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Dora Sciortino ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al promossa da:

(...) (C.F. (omissis)), con il patrocinio dell'avv. LO (...), elettivamente domiciliato in PIAZZA (...) 90138 PA. presso il difensore avv. LO (...)

ATTORE/I

contro

(...) (C.F.(omissis)), con il patrocinio dell'avv. SIAL., elettivamente domiciliato in VIA (...) 90100 PALERMO presso il difensore avv. SIAL.

CONVENUTO/I

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 18.06.2020 (...) citava in giudizio dinanzi al Tribunale di Palermo (...) e, premesso di avergli concesso in locazione per uso non abitativo l'immobile sito in M. (P.) nella via (omissis) per il canone di Euro 15.600,00 per il primo anno, di Euro 16800,00 per il secondo anno e di Euro 18.000,00 a decorrere dal 10.03.2018 in considerazione dei lavori di ristrutturazione che il conduttore si era impegnato ad eseguire, dedotto che il conduttore si era reso moroso nel pagamento del canone per i bimestri marzo/aprile e maggio/giugno per complessivi Euro 6000,00 e dell'imposta annuale di registro di Euro 180,00 per complessivi Euro 6180,00, che non aveva dato prova del pagamento del premio del contratto di assicurazione per la responsabilità civile ai sensi dell'art. 9 del contratto di locazione, che vani erano risultati i bonari inviti all'adempimento, chiedeva la convalida dello sfratto per morosità, la condanna al rilascio, con vittoria di spese del giudizio.

Si costituiva (...) contestando le ragioni di parte attrice ed eccepiva l'insussistenza della morosità, non avendo quella intimata i requisiti di non scarsa importanza ex art. 1455 c.c. ; rappresentava che la morosità era giustificata ai sensi dell'art. 91 D.L. n. 18 del 2020 e dell'art. 3 D.L. n. 6 del 2020 poiché a causa delle misure di contenimento dovute a causa dell'emergenza Covid 19 aveva dovuto ridurre la sua attività di ristorazione; denunciava la violazione degli obblighi di buona fede da parte del locatore che non era addivenuto ad un accordo volto al rientro della morosità ed, infine, eccepiva l'eccessiva onerosità sopravvenuta ai sensi dell'art. 1467 c.c., nonché l'impossibilità parziale della prestazione ai sensi dell'art. 1464 c.c..

Chiedeva, indi, il rigetto delle domande di controparte, in subordine che il contratto venisse dichiarato risolto ai sensi dell'art. 1467 c.c. ed in ulteriore subordine la riduzione dei canoni secondo equità ai sensi dell'art. 1464 c.c., con vittoria di spese del giudizio.

Con ordinanza riservata del 4.08.2020 veniva disattesa la richiesta di ordinanza provvisoria di rilascio e veniva contestualmente disposto il mutamento di rito da sommario a speciale locatizio.

Con memoria integrativa del 20.11.2020 parte ricorrente chiedeva in aggiunta la condanna di controparte al pagamento dei canoni insoluti e rappresentava che nelle more del giudizio il Ma. aveva provveduto al pagamento dei canoni da luglio ad ottobre 2020 e della tassa di registro pari ad Euro 180,00 corrisposta in data 16.09.2020, rendendosi ulteriormente inadempiente per il bimestre di novembre /dicembre 2020.

Omissa l'istruttoria la causa veniva discussa e decisa ai sensi dell'art. 429 c.p.c..

Preliminarmente va rilevato che la morosità da valutare ai fini della domanda di risoluzione per grave inadempimento del conduttore è quella relativa ai bimestri marzo/aprile 2019, maggio/giugno 2019 e novembre/dicembre 2019, così come cristallizzata nella memoria integrativa depositata dal ricorrente in data 20.11.2020, nonché il ritardo nell'adempimento dell'obbligazione di pagamento dell'imposta di registro.

Infatti, risulta pacifico in quanto rappresentato da entrambe le parti che i canoni relativi ai bimestri luglio/agosto e settembre/ottobre 2020 sono stati corrisposti, sebbene in ritardo unitamente all'imposta di registro oggetto di intimazione.

Ed ancora, in via preliminare deve ritenersi ammissibile la domanda volta ad ottenere la condanna del resistente al pagamento dei canoni insoluti anche se introdotta per la prima volta con memoria integrativa del 20.11.2020.

Giova in proposito ricordare che nel procedimento per convalida di sfratto, l'opposizione dell'intimato ai sensi dell'art. 665, c.p.c., determina la conclusione di un procedimento a carattere sommario e l'instaurazione di uno, nuovo ed autonomo, a cognizione piena, sicché è consentito al locatore, con la memoria ex art. 426 c.p.c., domandare il pagamento dei canoni pregressi non dedotti nell'intimazione di sfratto per morosità. Sez. 3 - , Ordinanza n. 7430 del 23/03/2017 (Rv. 643698 - 02).

Ciò detto, parte resistente ha eccepito a giustificazione del proprio inadempimento la non gravità dello stesso poiché dipendente dall'emergenza sanitaria causata dalla pandemia di Covid 19 che ha comportato la chiusura di diversi esercizi commerciali.

Tale situazione di emergenza ha, infatti, ispirato l'art. 91 del D.L. n. 18 del 2020 che, integrando l'art. 3 del D.L. n. 6 del 1920, convertito con modifiche con la L. n. 123 del 2020, ha stabilito, in relazione all'emergenza Covid 19, che "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 artt. 1218 e 1223 c.c., 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 ex art. 1256 c.c. "il rispetto delle misure di contenimento", che rendono difficoltosa la materiale esecuzione del comportamento deontico stabilito a carico del debitore.

In assenza di tale norma la difficoltà o maggiore onerosità nell'adempire non sarebbe da sola sufficiente, secondo le regole generali, per esonerare l'imprenditore tenuto ad un "dare" o a un "facere" (soprattutto se fungibili).

Per i motivi esposti, tale circostanza eccezionale impone di indagare i rimedi contrattuali previsti dal nostro ordinamento per fronteggiare le conseguenze economiche connesse all'impossibilità di adempiere agli impegni commerciali.

Si ritiene che nella maggior parte dei casi, come nel caso di specie, il conduttore non abbia interesse a sciogliere il rapporto contrattuale e riconsegnare l'immobile al locatore, recesso da considerarsi lecito ai sensi dell'art. 27 della L. n. 392 del 1978, non essendovi dubbi sulla possibilità di qualificare come gravi motivi gli effetti della pandemia sulle attività commerciali colpite dalle restrizioni imposte dalla legge.

Va dunque indagato il rimedio dell'impossibilità sopravvenuta.

Giova ricordare che l'art. 1256 c.c. comporta che mentre l'impossibilità sopravvenuta definitiva determina l'estinzione dell'obbligazione e la restituzione della controprestazione già eventualmente eseguita, quella temporanea determina la possibilità che l'obbligazione possa essere eseguita "non appena possibile", salva la mancanza di interesse del creditore a conseguirla in ragione del ritardo ad essa collegata.

In tema, tra i casi di impossibilità sopravvenuta rientra principalmente "la causa di forza maggiore" inteso come evento imprevedibile ed inevitabile che non consente di portare a termine l'obbligazione contrattuale.

Tale definizione ben si attaglia all'emergenza epidemiologica, così come descritta dal legislatore nelle norme sopra invocate, ma non può essere applicata nel caso in cui la prestazione abbia ad oggetto il pagamento di somme di denaro secondo il principio *genus numquam perit*.

Anche l'istituto dell'eccessiva onerosità sopravvenuta ai sensi degli artt. 1467 e ss c.c., non sembra calzante, poiché la riduzione della prestazione ovvero la modifica delle modalità di esecuzione sufficienti a ricondurla ad equità ai sensi dell'art. 1468 c.c. non consegue automaticamente alla richiesta del conduttore.

Anzi, il conduttore se ritiene che la sua prestazione sia divenuta eccessivamente onerosa può solo chiedere la risoluzione del contratto e soltanto il locatore può impedire la risoluzione offrendo una modifica del contratto secondo equità.

Inoltre il richiamo espresso all'art. 1458 c.c. compiuto dal primo comma dell'art. 1467 c.c. comporta che l'eventuale pronuncia di accoglimento opererebbe ex nunc, lasciando inalterate le debenze medio tempore maturate.

Infine, dubbia è l'applicazione analogica in materia di locazione commerciale la disciplina dettata dall'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".

Trattasi, invero, di norma eccezionale prevista dal legislatore in ipotesi di affitto ed in quanto tale non suscettibile di applicazione analogica.

Tale norma, dunque, lungi dall'escludere la responsabilità del debitore nel caso di mancato adempimento dell'obbligazione principale di pagamento del canone, di per sé sempre possibile in quanto prestazione di genere, deve essere interpretata, secondo le indicazioni fornite nella relazione tematica dell'8.07.2020 dalla Corte suprema di Cassazione, come obbligo per le parti di rinegoziare i termini contrattuali secondo buona fede, quando l'emergenza pandemica abbia inciso in modo significativo sull'attività imprenditoriale del conduttore.

In particolare la Cassazione nella suddetta relazione tematica ha ritenuto che la rinegoziazione, a fronte di sopravvenienze che alterano il rapporto di scambio, diventa un passaggio obbligato, che serve a conservare il piano di costi e ricavi originariamente pattuito, con la conseguenza che chi si sottrae all'obbligo di ripristinarlo commette una grave violazione del regolamento contrattuale.

Ed allora l'obbligo di rinegoziazione ex bona fide non urta, ma, al contrario, rispetta l'autonomia negoziale delle parti che un siffatto dovere non abbiano manifestamente escluso: l'obbligo infatti, assecondando l'esigenza cooperativa propria dei contratti di lungo periodo, consente la realizzazione e non la manipolazione della volontà delle parti.

Anche l'interpretazione del contratto secondo buona fede ai sensi dell'art. 1366 c.c. può giocare un ruolo rilevante nell'enucleazione di un obbligo di rinegoziazione.

Sulla base della norma è possibile ipotizzare la comune intenzione delle parti di rivedere, adeguare o modificare l'assetto contrattuale al variare della situazione di fatto, ove le condizioni pattuite non rispondano più alla logica economica sottesa alla conclusione del contratto. In altri termini, è d'uopo evincere che le parti, se ne fossero state a conoscenza, avrebbero comunque trattato sulla base delle condizioni sopravvenute, dal momento che si sarebbe rivelata irrazionale una negoziazione impostata su una situazione di mercato non rispondente alla realtà.

Ne discende che il rifiuto a rinegoziare della parte, ex art. 1375 c.c. si risolve in un comportamento opportunistico che l'ordinamento non può tutelare e tollerare.

È la buona fede, sotto i diversi versanti (esecutivo, interpretativo) in cui viene in rilievo, ad imporre ai contraenti di rendersi disponibili alla modificazione del contratto, allorché la parte interessata a mantenere in essere un rapporto in senso aderente alla concreta realtà del mercato inviti l'altra a rinegoziare.

E rinegoziare vuol dire impegnarsi a porre in essere tutti quegli atti che, in relazione alle circostanze, possono concretamente consentire alle parti di accordarsi sulle condizioni dell'adeguamento del contratto, alla luce delle modificazioni intervenute.

Verosimilmente sarà il contraente svantaggiato a domandare alla controparte l'adeguamento del contratto, indicando altresì le modifiche da apportare alle condizioni precedentemente pattuite. L'altro contraente dovrà condurre la rinegoziazione in modo costruttivo. I criteri dai quali desumere il comportamento delle parti, nel corso delle trattative destinate alla rinegoziazione del contratto, sono anche in quest'occasione offerti dalla clausola generale di buona fede (art. 1175 e 1375 c.c.), che non è regola sul contenuto ma giustappunto sulla condotta.

L'obbligo di rinegoziare impone di intavolare nuove trattative e di condurle correttamente, ma non anche di concludere il contratto modificativo. Pertanto, la parte tenuta alla rinegoziazione è adempiente se, in presenza dei presupposti che richiedono la revisione del contratto, promuove una trattativa o raccoglie positivamente l'invito di rinegoziare rivoltole dalla controparte e se propone soluzioni riequilibrative che possano ritenersi eque e accettabili alla luce dell'economia del contratto; di sicuro non può esserle richiesto di

acconsentire ad ogni pretesa della parte svantaggiata o di addivenire in ogni caso alla conclusione del contratto, che, è evidente, presuppone valutazioni personali di convenienza economica e giuridica che non possono essere sottratte né all'uno, né all'altro contraente.

Si avrà, per contro, inadempimento se la parte tenuta alla rinegoziazione si oppone in maniera assoluta e ingiustificata ad essa o si limita ad intavolare delle trattative di mera facciata, ma senza alcuna effettiva intenzione di rivedere i termini dell'accordo. L'inosservanza dell'obbligo in questione dimora nel rifiuto di intraprendere il confronto oppure nel condurre trattative maliziose (senza, cioè, alcuna seria intenzione di addivenire alla modifica del contratto).

Per giurisprudenza costante i canoni della solidarietà contrattuale, fondati sulla buona fede, prescrivono di salvaguardare l'interesse altrui ma non fino al punto di subire un apprezzabile sacrificio, personale o economico.

La clausola generale di buona fede è una disposizione elastica che richiede giudizi di valore in sede applicativa, il che postula che il giudice sia chiamato a compiere delle scelte e, dinanzi a diverse possibili soluzioni, a decidere per l'opzione a suo parere più congeniale alla fattispecie concreta, purché disponga degli elementi per esprimere una valutazione rigorosa che non sfoci nell'arbitrio.

Il riferimento all'equilibrio originario delle prestazioni rappresenta al riguardo un criterio essenziale. A fronte di una sopravvenienza che alteri l'equilibrio dello scambio, ciò che ragionevolmente occorre è che il contratto prosegua: ma con gli aggiustamenti necessari per superare i problemi e le difficoltà che si sono presentati. Allo scopo, risultano necessari rimedi manutentivi che mirino a tenere in vita il contratto; o di adeguamento, che salvino il contratto conformandolo alle circostanze ed esigenze sopravvenute.

Alla luce dei superiori principi, nel caso di specie non risulta provato che le misure restrittive volte al contenimento dell'emergenza covid 19 abbiano inciso, rendendola più onerosa, sulla prestazione principale del conduttore che si sostanzia nel pagamento del canone di locazione.

In assenza di tale prova non può ritenersi inadempiente parte locatrice rispetto all'obbligo di rinegoziazione secondo buona fede, né vi sono elementi sufficienti per valutare se le proposte transattive che hanno riguardato le parti siano state improntate ai criteri di buona fede.

In tal senso parte conduttrice non ha prodotto alcun elemento per poter valutare concretamente l'incidenza effettiva e reale dell'emergenza pandemica sulla situazione contrattuale ed in particolare sullo svolgimento della propria attività di ristorazione. Non si sa nulla della sua attività di impresa, di come operasse prima della pandemia, di quale fosse la sua redditività, dei suoi orari di apertura. Nulla è stato prodotto per poter valutare la fondatezza della domanda di riduzione del canone o per poter in qualche modo istruire la stima dell'asserito svilimento della prestazione in un'ottica di valutazione dell'obbligo di rinegoziazione.

In particolare, risulta contestato e non altrimenti provato che le chiusure imposte alle attività commerciali di ristorazione, quale quella esercitata da parte opponente, abbiano impedito in modo significativo lo svolgimento dell'attività di ristorazione del Ma..

Anzi, parte ricorrente ha allegato che l'attività di ristorazione esercitata dal convenuto e consistente principalmente nella vendita di panini veniva già svolta in modalità prevalentemente di asporto, poiché le ridotte dimensioni del locale di appena 86 mq non consentivano già in tempi pre-pandemici di disporre di un elevato numero di coperti, circostanza non contestata dal conduttore.

Nonostante ciò, il conduttore si era già reso inadempiente nel pagamento anticipato del bimestre marzo/aprile 2020 prima che fosse imposta la chiusura delle attività di ristorazione a causa dell'emergenza covid 19, né durante il periodo pandemico aveva corrisposto il canone in misura ridotta pur potendo esercitare l'attività tramite l'asporto.

Per tali ragioni, sussistono sufficienti elementi per ritenere che l'inadempimento del conduttore sia grave ai sensi dell'art. 1455 c.c..

Il conduttore è rimasto inadempiente relativamente all'obbligo di pagamento del canone per i bimestri marzo/aprile, maggio/giugno e novembre/dicembre 2020, ossia ben tre bimestri accumulando una morosità pari ad Euro 9.000,00.

E sicuramente tale comportamento ha inciso negativamente sul sinallagma contrattuale, comportando un grave squilibrio delle prestazioni, poiché a fronte del pieno godimento dell'immobile da parte del conduttore, questi non ha provveduto per intero a corrispondere il canone di locazione per il periodo di riferimento.

Il contratto di locazione va, dunque, dichiarato risolto per grave inadempimento di (...) e, per l'effetto, questo va condannato a rilasciare in favore di (...) l'immobile sito in M. (P.) nella via (omissis), libero e vuoto di cose e persone entro il 30.06.2021.

(...) va anche condannato a corrispondere in favore di (...) la somma di Euro 9.000,00 a titolo di canoni di locazione per i bimestri marzo/aprile, maggio/giugno e novembre/dicembre 2020, oltre i canoni scaduti ed a scadere fino all'effettivo rilascio, con interessi dalle singole scadenze al soddisfo.

Le spese in considerazione dell'assoluta novità della questione trattata vanno interamente compensate tra le parti ai sensi del secondo comma dell'art. 92 c.p.c..

DISPOSITIVO

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

dichiara ammissibile la domanda volta ad ottenere la condanna al pagamento dei canoni di locazione;

dichiara risolto per grave inadempimento di (...) il contratto di locazione stipulato inter partes e, per l'effetto, condanna (...) a rilasciare in favore di (...) l'immobile sito in M. (P.) nella via (omissis), libero e vuoto di cose e persone entro il 30.06.2021;

condanna (...) a corrispondere in favore di (...) la somma di Euro 9.000,00 a titolo di canoni di locazione per i bimestri marzo/aprile, maggio/giugno e novembre/dicembre 2020, oltre i canoni scaduti ed a scadere fino all'effettivo rilascio, con interessi dalle singole scadenze al soddisfo;

compensa interamente tra le parti le spese del giudizio.

Così deciso in Palermo il 31 maggio 2021.

Depositata in Cancelleria il 9 giugno 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 31 maggio 2021

Massima redazionale

Procedimento per convalida di sfratto - Opposizione dell'intimato - Locatore - Domanda per ottenere il pagamento dei canoni pregressi - Ammissibilità - Sussistenza

Nel procedimento per convalida di sfratto, l'opposizione dell'intimato ai sensi dell'art. 665, c.p.c., determina la conclusione di un procedimento a carattere sommario e l'instaurazione di uno, nuovo ed autonomo, a cognizione piena, sicché è consentito al locatore, con la memoria ex art. 426 c.p.c., domandare il pagamento dei canoni pregressi non dedotti nell'intimazione di sfratto per morosità.