n.r.g. *anno 2020*

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

VI SEZIONE CIVILE

Ordinanza

Il Giudice, dott.Massimo Corrias,

letti gli atti del procedimento cautelare ex art.700 c.p.c. ante causam n° /RG.2020 promosso dalla contro la con ricorso depositato il 17.7.2020;

sentite le parti e sciogliendo la riserva che precede,

osserva.

La società , premesso di condurre in locazione dalla Srl lo stabile adibito ad albergo sito in Roma, in via del , per un canone annuo di € , avendo omesso di corrispondere alla locatrice i canoni relativi ai mesi di aprile, maggio, giugno e luglio 2020, a causa della temporanea chiusura dell'albergo da essa gestito resasi necessaria dalle numerosissime disdette pervenute dalla clientela a causa delle limitazioni agli spostamenti delle persone imposte dalla normativa emergenziale anti pandemia Covid 19, con ricorso ex art.700 cpc presentato a questo Tribunale ante causam il 17.7.2020, paventando il pericolo di danni irreparabili in caso di sfratto per morosità e di escussione della garanzia a prima richiesta ottenuta dalla ovvero di incameramento da parte della locatrice del deposito cauzionale imputato a pagamento dei canoni inevasi, ha formalizzato le seguenti richieste:

a) accertarsi la sopravvenuta temporanea impossibilità della prestazione di pagamento dei canoni e, per l'effetto,

b) disporsi una temporanea riduzione, di almeno il 70%, ovvero una sospensione, di almeno otto mesi, dell'attuale canone mensilmente ammontante ad €: più Iva;

c) inibirsi alla locatrice il compimento di ogni azione volta al recupero della morosità, all'escussione della garanzia bancaria a prima richiesta n° della e all'imputazione a pagamento dei canoni insoluti del deposito cautelare.

La locatrice ha chiesto il rigetto del ricorso assumendone l'inammissibilità e comunque l'infondatezza.

Tanto premesso, l'eccezione d'inammissibilità sollevata dalla società resistente risulta fondata, dovendosi considerare:

Firmato Da: CORRIAS MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d060624297cf3bdce79ecc6e75a15e1

- che la [redacted] ha presentato il presente ricorso d'urgenza ante causam il 17.7.2020 dopo aver ricevuto, il 15.7.2020, la notificazione dell'intimazione di sfratto per morosità con contestuale citazione per la convalida;
- che il presente ricorso si sarebbe dovuto presentare nelle forme previste dall'art.669 quater c.p.c., posto che già pendeva fra le stesse parti un giudizio avente ad oggetto il medesimo rapporto di locazione e il mancato pagamento da parte della società conduttrice dei canoni di locazione, all'interno del quale quest'ultima avrebbe potuto far valere le eccezioni e le richieste poi formulate nel presente procedimento, opponendosi alla convalida;
- che pare infatti evidente che un'azione finalizzata alla risoluzione di un contratto per inadempimento e alla condanna al pagamento delle somme contrattualmente dovute e non corrisposte comprenda nel suo oggetto l'accertamento dell'asserita non imputabilità dell'inadempimento e dell'inesigibilità del credito posto a base della domanda di risoluzione.

Inoltre, anche volendo aderire alla tesi dell'ammissibilità del presente ricorso cautelare, lo stesso, parimenti, non potrebbe essere accolto, dovendosi sottolineare:

- che un'eventuale inibitoria finalizzata ad impedire alla locatrice ogni azione volta al recupero della morosità sarebbe inutilmente data, avendo la [redacted] già notificato alla società conduttrice, e iscritte a ruolo, l'intimazione di sfratto e la contestuale citazione per la convalida;
- che il ricorso risulta comunque carente di *fumus boni iuris*, attesa la clausola *"solve et repete"* contenuta nell'art.4, ultimo capoverso, del contratto di locazione (*"Per nessun motivo il conduttore potrà sospendere il pagamento del canone quand'anche ritenesse di avere dei diritti da far valere (patto del solve et repete)"*) che limita la facoltà della conduttrice di opporre eccezioni ai sensi dell'art.1462 c.c. che prevede l'inefficacia di detta clausola unicamente in caso di nullità, annullabilità e rescissione (non anche per i motivi addotti nel presente procedimento dalla ricorrente);
- che l'assunto della difesa della conduttrice, secondo cui la menzionata clausola *solve et repete* sarebbe nulla per mancata approvazione con doppia sottoscrizione del contratto, non può essere condiviso, posto che il contratto in esame è stato concluso da soggetti imprenditori e che non ricorre né l'ipotesi della clausola contenuta in condizioni generali di contratto (art.1341 c.c.) né quella del contratto concluso mediante moduli o formulari predisposti per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti contrattuali (art.1342 c.c.);
- che quindi la ritenuta validità ed efficacia della suddetta clausola, in mancanza dei pagamenti reclamati dalla società locatrice, impedisce di prendere in esame i motivi qui addotti dalla difesa della conduttrice a sostegno del ricorso;
- che inoltre la domanda volta ad inibire alla locatrice l'escussione della garanzia bancaria a

Firmato Da: CORRIAS MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d060624297cf3bdce79ecc6e75a15e1

prima richiesta della [redacted] non potrà essere accolta per mancanza della cosiddetta "prova liquida" della abusività dell'escussione, necessaria per l'emanazione di detta inibitoria, sussistendo, al contrario, la prova della legittimità di una eventuale richiesta di escussione, posto che la conduttrice ha ammesso i mancati pagamenti e considerata l'efficacia della clausola *solve et repete* che, come s'è detto, impedisce, fino all'effettuazione del pagamento, di procedere all'esame della fondatezza delle sollevate eccezioni;

- che, anche prescindendo dalla suddetta clausola *solve et repete*, da ritenersi risolutiva, l'assunto della società conduttrice secondo cui ancora oggi dovrebbero ritenersi giustificati i mancati pagamenti dei canoni locatizi maturati successivamente alle restrizioni decretate per fronteggiare la pandemia Covid 19, non appare condivisibile, posto che nessuna norma ha previsto esenzioni o riduzioni dei canoni locatizi a fronte di tale pur eccezionale situazione, ad eccezione dell'art.216, comma 3, del DL 34/2020, convertito in legge dalla legge 77/2020, non applicabile al caso qui in esame, che, unicamente per le palestre, le piscine e gli impianti sportivi di privati, ha previsto una riduzione del 50% dei canoni di locazione concernenti i mesi dal marzo al luglio 2020, peraltro con possibilità di prova, per il locatore, della non incidenza delle restrizioni in questione sulla situazione economica del conduttore;
- che in particolare deve ritenersi che l'art.3, comma 6 bis, DL 6/2020, convertito nella legge 27/2020, pure invocato dalla difesa della ricorrente, prevedendo che il giudice, nell'accertamento della responsabilità del debitore per inadempimento o ritardo, debba valutare in che misura l'inadempimento o il ritardo siano stati causati dalla necessità di rispettare le misure di contenimento anti Covid 19, non avendo disposto alcun abbuono o riduzione dei canoni di locazione, consenta unicamente di ritenere temporaneamente giustificati i mancati o ritardati pagamenti relativi ai canoni maturati durante la vigenza di dette misure di contenimento, fermo restando l'obbligo di pagamento di detti canoni alla cessazione delle misure restrittive, impedendo quindi la convalida degli sfratti intimati per canoni scaduti durante le suddette restrizioni che siano stati però corrisposti una volta consentita la ripresa delle attività (interpretazione confermata dal successivamente emanato DL 34/2020, art.216, co.3, sopra citato, posto che, quando il legislatore, per determinati tipi di locazioni, ha inteso ritenere giustificati, per alcuni mesi, anche i mancati pagamenti protrattisi dopo la cessazione delle misure anti Covid 19 e riconoscere ai conduttori, per alcune mensilità, il diritto ad una riduzione dei canoni, lo ha detto espressamente);
- che dalla cessazione delle disposizioni che hanno limitato in modo pressoché totale gli spostamenti delle persone, avvenuta nel maggio 2020, ad oggi, la ricorrente non risulta aver effettuato pagamenti;

Firmato Da: CORRIAS MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d06062429 7cf3bdce79ecc6e75a15e1

- che è poi da escludere che la fattispecie in esame possa configurare un caso di impossibilità sopravvenuta, e ciò sia con riferimento all'obbligazione di pagamento del canone della conduttrice (un'obbligazione di pagamento non può diventare obiettivamente impossibile, attesa la natura di bene fungibile del denaro mentre i mancati pagamenti riferibili, come quelli qui in esame, a condizioni soggettive dell'obbligato, quali la sua incapienza patrimoniale, non possono essere ritenuti rilevanti ai fini dell'impossibilità sopravvenuta), sia con riferimento all'impossibilità per la stessa conduttrice di utilizzare, in tutto o in parte, la prestazione della locatrice (cioè la messa a disposizione dell'immobile locato, trattandosi di impedimento non definitivo ma temporaneo);
- che per vero, in fattispecie quali quella qui esaminata, potrebbe ipotizzarsi un'eccessiva onerosità sopravvenuta ai sensi dell'art.1467 c.c. che tuttavia consentirebbe alla parte conduttrice di domandare unicamente la risoluzione del contratto, non anche di ottenere l'esonero, ancorchè temporaneo, dal pagamento del canone e la prosecuzione della locazione;
- che infine neppure potrebbe ritenersi che la condotta della società locatrice abbia violato i principi di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto, avendo proposto alla conduttrice significative dilazioni di pagamento da questa non accettate.

Attesa la sua soccombenza, la società ricorrente dovrà rifondere alla controparte le spese del presente procedimento appresso specificate.

PQM

Il Tribunale

così provvede:

- respinge il ricorso cautelare d'urgenza sopra specificato;
- condanna la [redacted] a rifondere alla [redacted] Srl le spese del procedimento che, ai sensi del DM Giustizia 37/2018, si liquidano in €.6.500,00 per compensi di avvocato previsti per le fasi di studio, introduttive, istruttorie e decisorie dei procedimenti cautelari, più spese generali, CPA e iva.

Roma, 9.9.2020

Il Giudice

dott.Massimo Corrias

Firmato Da: CORRIAS MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d060624297cf3bdce79ecc6e75a15e1