



REPUBBLICA ITALIANA -IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SESTA SEZIONE CIVILE

in persona del Giudice dott. Massimo Corrias, all'udienza del 19/2/2021, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato ai sensi dell'art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.r.g. 48891/2020

tra

[REDACTED] (CF: [REDACTED]),

rappresentata e difesa dall'avv. ANTONIO BOCCUCCIA ed elettivamente domiciliata in Roma, in Largo Brindisi n°11,

attice

contro

[REDACTED] (CF: [REDACTED]),

rappresentata e difesa dall'avv. Vincenzo Pagano ed elettivamente domiciliata in Roma, in Via Giovanni Nicotera n°29,

convenuta

dando lettura del dispositivo e dei motivi appresso trascritti.

Fatto e diritto.

La [REDACTED], premesso di aver locato alla [REDACTED] con contratto in data 27.11.2006, registrato il 25.5.2007, l'immobile per uso non abitativo sito in [REDACTED] in [REDACTED], distinto al NCEU al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], di consistenza [REDACTED] vani, per un canone annuo da ultimo determinato in € [REDACTED] più iva (€ [REDACTED] mensili più iva), lamentando il mancato pagamento dei canoni scaduti nei mesi di febbraio, marzo, aprile, maggio, giugno e luglio 2020 nonostante avesse acconsentito a ridurre del 50% i canoni da marzo a luglio, con atto di citazione notificato il 5.8.2020, ha intimato alla [REDACTED] lo sfratto per morosità chiedendo dichiararsi la risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice e la condanna della stessa alla restituzione dell'immobile



locato, al pagamento dei canoni scaduti e a scadere fino al rilascio, maggiorati degli interessi convenzionali dalle scadenze al saldo, e alla rifusione delle spese di lite.

La conduttrice si è costituita in giudizio chiedendo il rigetto delle domande avversarie e la riduzione del canone di locazione previsto contrattualmente, avendo eccepito: che nell'immobile locato gestiva una palestra e una piscina; che dal marzo al maggio 2020, a seguito delle note disposizioni governative di contenimento della pandemia di Covid 19, la palestra e la piscina erano rimaste chiuse, con azzeramento degli incassi; che alla riapertura dell'attività era stato necessario contingentare gli ingressi, in osservanza alle disposizioni governative che, permanendo l'emergenza sanitaria, consentivano l'accesso della clientela in misura ridotta, sulla base dei metri quadrati di superficie dei locali, con conseguente diminuzione degli incassi e aumento dei costi per le pulizie e le sanificazioni; che in considerazione dell'eccezionalità della situazione venutasi a creare, gli inadempimenti lamentati dalla locatrice non si potevano considerare di gravità tale da legittimare la richiesta risoluzione della locazione.

La locatrice, affermando che le limitazioni imposte dalla pandemia di Covid 19 non potevano giustificare la mancanza di ogni pagamento dal febbraio 2020, nonostante la sua disponibilità alla riduzione al 50% dei canoni da marzo al luglio 2020, ha insistito nelle proprie domande, chiedendo l'emissione di un'ordinanza provvisoria di rilascio.

Con ordinanza ex art.665 c.p.c., in data 1.10.2020, è stato ordinato alla di rilasciare alla l'immobile locato ed è stato disposto il mutamento del rito.

Con memoria integrativa del 29.12.2020 la ha reiterato le suddette richieste; nessuna memoria integrativa è stata depositata dalla.

La causa è stata istruita documentalmente e all'udienza del 19.2.2021, all'esito della discussione orale, è stata decisa da questo giudice con lettura del dispositivo e dei motivi appresso trascritti.

Tanto premesso, rileva il giudicante:



- che la conduttrice non ha negato il mancato pagamento dei canoni di locazione reclamati dalla società locatrice, avendo qualificato detti omessi pagamenti come morosità incolpevole provocata dalle restrizioni imposte dall'autorità governativa per fronteggiare la pandemia di Covid 19;
- che la conduttrice ha quindi chiesto al Tribunale di respingere le domande della locatrice e riequilibrare il sinallagma contrattuale alteratosi per effetto delle restrizioni antipandemia, stabilendo una congrua riduzione del canone locatizio.

Preliminarmente, dovrà essere esclusa l'esistenza, nel nostro ordinamento, di norme o principi generali che, al di fuori di ipotesi specificamente indicate, attribuiscono al giudice un potere di riequilibrio dei sinallagmi contrattuali, ancorché alterati da fatti sopravvenuti e imprevedibili, autorizzandolo a sostituire o integrare, con proprie determinazioni, gli accordi liberamente stipulati dalle parti.

Devesi infatti considerare che l'attuale legislazione prevede, al verificarsi di significativi squilibri nei sinallagmi dei contratti a prestazioni corrispettive, i seguenti rimedi:

- la risoluzione del contratto, a fronte di una definitiva e totale impossibilità sopravvenuta della prestazione per causa non imputabile al debitore (art.1463 c.c.);
- la non responsabilità del debitore per il ritardo nell'adempimento, a fronte di una impossibilità sopravvenuta della prestazione, totale o parziale, solo temporanea e non dovuta a causa a lui imputabile, con possibilità per lo stesso di chiedere la risoluzione del contratto qualora, considerato il titolo e l'oggetto dell'obbligazione, non possa ritenersi più obbligato a rendere la prestazione e con possibilità per il creditore di chiedere anch'egli la risoluzione qualora, perdurando il ritardo, venga meno il suo interesse alla prestazione (art.1256 c.c.);
- la possibilità per il debitore di ottenere una riduzione della sua prestazione in caso di impossibilità parziale della prestazione (art.1464 c.c.), da intendersi come impossibilità parziale definitiva, posto che l'impossibilità temporanea risulta regolata dall'art.1256 c.c.;
- la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta (art.1467 c.c.);



-la possibilità per il creditore, al fine di evitare la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, di offrire all'altra parte la riduzione ad equità delle condizioni contrattuali (art.1467 c.c.).

Nessuno dei suddetti rimedi risulta tuttavia confacente alle esigenze espresse dalla conduttrice, posto che detta società, non intende risolvere il rapporto locatizio ma proseguirlo previa riduzione del canone, ritenendo, evidentemente, di aver diritto alla rinegoziazione delle condizioni economiche del contratto e, in mancanza di accordo con la controparte, di poter ottenere in giudizio le richieste riduzioni, come affermato da certa dottrina che desume tale diritto dall'art.1374 c.c., espressione dei doveri di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto previsti dagli artt.1175, 1366 e 1375 c.c. e dei doveri di solidarietà sociale sanciti dall'art.2 della Costituzione.

Ritiene tuttavia questo giudice, come innanzi anticipato, che né l'art.1374 c.c. né i doveri di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto né il dovere di solidarietà sociale di cui al menzionato precetto costituzionale consentano 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 là delle 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).

A riguardo si dovrà infatti considerare:

- che 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.23069/2018) ovvero "nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio di altri valori" (Cass.17642/2012) ovvero "nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio a suo carico" (Cass.10182/2009; Cass.15669/2007; Cass.264/2006; Cass.2503/1991) ovvero sempre che "non pregiudichi in modo apprezzabile il proprio interesse" (Cass.5240/2004);

- che 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.6747/2014; Cass.8577/2002), ai testi contrattuali lacunosi (Cass.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.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.19493/2018);

-che infine la 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 impreviste 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.9321/2000).



Non è quindi possibile ritenere che il dovere di una parte di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra parte contrattuale, a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da singole norme di legge, debba essere osservato anche quando comporti per la parte un sacrificio sicuramente "apprezzabile", come deve ritenersi, nella presente fattispecie, quello richiesto alla società locatrice con la richiesta decurtazione del canone locatizio.

A fronte delle sopra rilevate difficoltà di inquadrare in termini di impossibilità della prestazione i mancati pagamenti causati dai cali di fatturato imputabili alle restrizioni governative imposte dalla pandemia Covid 19 (trattandosi di mancati pagamenti ascrivibili in realtà a scarsità di mezzi economici dei conduttori, e non essendo ipotizzabili impossibilità oggettive di adempimento di obbligazioni pecuniarie né una totale impossibilità di fruire delle prestazioni dei locatori, trattandosi di impossibilità temporanea e avendo questi continuato a garantire ai conduttori, anche durante la chiusura dei locali dall'11 marzo al maggio 2020, la detenzione degli immobili locati) e comunque dell'impossibilità di ricorrere, in una prospettiva di proseguimento del rapporto locatizio, all'eccessiva onerosità sopravvenuta, il legislatore ha previsto le seguenti misure:

-vari provvedimenti di proroga dei prestiti, di sospensione dei pagamenti dei ratei dei mutui dei finanziamenti, di sospensione e proroga di adempimenti fiscali;

-la possibilità di cessione dei crediti d'imposta in ragione del 60% dei canoni di locazione corrisposti ai locatori (art.65 DL 18/2020 convertito nella Legge 27/2020);

-più ampie possibilità di ricorso alla cassa integrazione;

-la possibilità di rinegoziare mutui e finanziamenti delle imprese agricole di cui all'art.2135 c.c. destinati a soddisfare le esigenze di conduzione o miglioramento delle strutture produttive (art.78, comma 4 sexies, DL 18/2000, convertito nella Legge 27/2000);

-la possibilità, per le sole parti dei rapporti di concessione degli impianti sportivi pubblici, di concordare, a richiesta del concessionario, la rideterminazione delle condizioni di equilibrio economico-finanziarie originariamente pattuite, con possibilità di recesso in caso di mancato accordo (art.216, comma 2, DL 34/2020, convertito nella Legge 77/2020);



-il diritto, per i soli conduttori in locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati, limitatamente alle cinque mensilità da marzo a luglio 2020, ad una corrispondente riduzione del canone locatizio che, salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte interessata, si presume pari al 50% del canone contrattualmente stabilito (art.216, comma 3, del citato DL 34/2020);

-mentre per tutte le altre attività pure interessate da sospensioni imposte dalle normative anti Covid 19 l'art.3, comma 6 bis del DL.6/2020 convertito nella legge 27/2020, introdotto dall'art.91 DL.n°18/2020, convertito dalla legge n°13/2020, prevede che: *"Il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto e' sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilita' del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti."*

Ciò posto, occorrerà rilevare:

-che quando il legislatore, nell'emergenza della pandemia Covid 19, ha voluto introdurre la possibilità (e comunque non l'obbligo) di rinegoziare le condizioni economiche di un contratto ovvero ridurre definitivamente a determinate categorie di imprenditori i canoni di locazione per un certo numero di mensilità, lo ha detto espressamente, come nei casi delle concessioni degli impianti sportivi pubblici e delle locazioni delle palestre, delle piscine e degli impianti sportivi privati;

-che per gli altri rapporti di locazione (e comunque anche per le locazioni concernenti palestre, piscine o impianti sportivi di privati relativamente ai canoni successivi al mese di luglio 2020 in mancanza di rinegoziazione consensuale), deve ritenersi che il citato art.3, comma 6 bis, non avendo disposto alcun abbuono o riduzione definitiva dei canoni, consenta unicamente di ritenere (se estensivamente interpretato) temporaneamente giustificati i mancati o ritardati pagamenti relativi ai canoni maturati durante le restrizioni anti Covid 19, fermo restando l'obbligo di pagamento di detti canoni alla cessazione delle misure restrittive, impedendo quindi risoluzioni per inadempimento e convalide di sfratti intimate per canoni scaduti durante le suddette restrizioni qualora le morosità così accumulate vengano sanate una volta cessata l'emergenza con la ripresa regolare delle attività (interpretazione confermata dal citato art.216, co.3, del Dl 34/2020, che, come s'è detto, ha limitato la riduzione dei canoni di locazione solo in favore dei conduttori di palestre, piscine e



impianti sportivi privati per i canoni da marzo a luglio 2020, oltre che dalla previsione della possibilità di cessione dei crediti d'imposta in ragione del 60% dei canoni di locazione corrisposti ai locatori prevista dall'art.65 DL 18/2020 convertito nella Legge 27/2020, che, evidentemente, presuppone la persistenza dell'obbligo di pagamento integrale dei canoni).

Sulla base di quanto sopra esposto deve quindi essere esclusa la possibilità per il giudice di modificare le condizioni economiche dei contratti di locazione riducendo, ancorché temporaneamente, i canoni di locazione; ciò che infatti è consentito, in via generale, ai sensi del citato art.3, comma 6 bis, DL 6/2020, è la valutazione della imputabilità o meno al conduttore del mancato pagamento dei canoni locatizi una volta che questi venga convenuto in giudizio dal locatore per il pagamento ovvero per la convalida di una intimazione di sfratto per morosità; nonché, per le palestre, piscine e impianti sportivi privati, la riduzione al 50% dei canoni di locazione dovuti dal marzo al luglio 2020 (riduzione che, nel caso in esame, è già stata spontaneamente effettuata dalla [REDACTED] avendo questa già conteggiato al 50% tali cinque mensilità di canone).

Tanto premesso, neppure potranno essere condivise le giustificazioni addotte dalla conduttrice per accreditare una sua morosità incolpevole, dovendosi considerare:

- che la stessa, sostanzialmente, ha sostenuto l'applicabilità al suo caso della norma emergenziale posta dal citato art.3, comma 6 bis, DL 6/2020, convertito in legge dalla legge 27/2020, che, come detto, impone al giudice, nell'accertamento della responsabilità del debitore per inadempimento o ritardo, di valutare in quale misura l'inadempimento o il ritardo siano stati causati dalla necessità di rispettare le misure di contenimento anti Covid 19, consentendo, nei rapporti di locazione, di ritenere temporaneamente giustificati i mancati o ritardati pagamenti relativi ai canoni maturati durante la vigenza di dette misure di contenimento;
- che tuttavia nel caso in esame non è possibile ritenere che le difficoltà economiche lamentate dalla conduttrice [REDACTED] siano state causate dalle restrizioni imposte dalla citata pandemia, posto che la stessa ha iniziato a non corrispondere i canoni da prima dei provvedimenti governativi di chiusura del marzo 2020, avendo cessato i pagamenti fin dal precedente mese di febbraio, dopo aver in precedenza (negli anni 2012, 2015 e 2016) fruito di dilazioni di pagamento (assunto della locatrice non contestato);



- che in ogni caso non risulta giustificabile la totale mancanza di pagamenti anche nei mesi in cui è stata consentita, sia pure con limitazioni, la ripresa delle attività sportive, con possibilità per palestre, piscine e impianti sportivi di corrispondere al 50% i canoni locatizi dal marzo al luglio 2020 (ex art.216, comma 3, del DL 34/2020, convertito in legge dalla legge 77/2020);
- che la conduttrice, peraltro, neppure ha documentato l'entità del lamentato calo di fatturato, non avendo prodotto in giudizio alcuna documentazione fiscale;
- che il reiterato inadempimento della principale obbligazione della conduttrice, non totalmente giustificato dalla suddetta pandemia, non potrà non essere considerato di gravità tale da giustificare la risoluzione della locazione per suo inadempimento, dovendosi altresì considerare che la morosità fin qui accumulata dalla [redacted], contrariamente a quanto asserito dalla sua difesa, non è compensabile con l'indennità per la perdita dell'avviamento, posto che il diritto a tale indennità matura unicamente alla cessazione della locazione e sempre che il rapporto non sia cessato per risoluzione per inadempimento del conduttore, come invece è avvenuto nel caso in esame.

Quanto sopra esposto imporrà pertanto:

- l'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto per grave inadempimento della conduttrice, con condanna di questa alla restituzione dell'immobile locato;
- la conferma dell'ordinanza provvisoria di rilascio;
- la condanna della conduttrice al pagamento in favore della locatrice dei canoni di locazione scaduti e a scadere dal febbraio 2020 all'effettivo rilascio, in misura mensilmente pari all'importo non contestato di € [redacted], più iva, con eccezione dei canoni dal marzo al luglio 2020 da conteggiarsi al 50%, da maggiorarsi tutti degli interessi convenzionali (v. contratto in atti), pari al tasso legale aumentato di due punti, dalle singole scadenze mensili al saldo;
- la condanna della conduttrice, attesa sua la totale soccombenza, alla rifusione delle spese della presente causa.

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, istanza, eccezione e deduzione respinta, così provvede:

- dichiara risolto per grave inadempimento della conduttrice [redacted] il contratto di locazione da questa stipulato il 27.11.2006 con la locatrice [redacted],



avente ad oggetto l'immobile per uso non abitativo sito in [redacted], in [redacted], [redacted], distinto al NCEU al foglio [redacted], particella [redacted], di consistenza pari a [redacted] vani;

- condanna la conduttrice a rilasciare il suddetto immobile alla locatrice e conferma l'ordinanza di rilascio del 1.10.2020;
- condanna la conduttrice a corrispondere alla locatrice i canoni di locazione scaduti e a scadere dal febbraio 2020 all'effettivo rilascio, in misura pari mensilmente ad €. [redacted], più iva, con eccezione dei canoni dal marzo al luglio 2020 da conteggiarsi al 50%, da maggiorarsi tutti degli interessi convenzionali, pari al tasso legale aumentato di due punti, dalle singole scadenze mensili al saldo;
- condanna la conduttrice a rifondere alla locatrice le spese del presente giudizio che si liquidano in €.443,10 per esborsi e, ai sensi del DM.Giustizia n°37/2018, in €.10.000,00 per compensi di avvocato per le fasi di studio, introduttiva e decisoria, più spese generali, CPA ed Iva.

Roma, 19.2.2021

Il Giudice unico
dott.Massimo Corrias

