SENTENZA

Tribunale sez. VI - Roma, 05/01/2022, n. 234

Intestazione

Repubblica Italiana

In Nome del Popolo Italiano

Tribunale Ordinario di Roma

Sezione 6^ Civile

RG n. 26257/2021

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in persona del giudice dott.ssa Manuela Caiffa, nell'udienza del 05.01.2022, all'esito della discussione orale della parte presente, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

(ex art. 429 c.p.c.)

nella causa iscritta al n. 26257 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2021, avente ad oggetto "Intimazione di sfratto per morosità, ad uso diverso" - pendente

tra

M.T., cod. fisc. (omissis), rappresentata e difesa dall'avv. Andrea Campi e domiciliata presso il suo studio in Roma, Piazza Campo dei Fiori n. 27 int 3, giusta procura in atti

attrice

contro

G.R., C.F. (omissis), elettivamente domiciliata in Roma Largo A. Beltramelli nr. 1C presso lo studio dell'Avv. Ester Aquilino che la rappresenta e difende giusta procura in atti

convenuta

Conclusioni: come in atti

1. I fatti controversi.

Con atto notificato in data 13.02.2021, la sig.ra M.T. conveniva in giudizio la sig.ra G.R., per sentire convalidare lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in Roma, Largo (omissis) – piano stradale esponeva al Tribunale:

che con contratto stipulato in data 1 settembre 1995, regolarmente registrato, concedeva in locazione ad uso commerciale alla convenuta il detto immobile al canone mensile di L. 1.000.000 attualmente pari a € 588,24;

che la conduttrice non provvedeva al regolare pagamento dei canoni di locazione, rendendosi morosa in relazione ai mesi da febbraio a dicembre 2020 per complessivi € 6.470,64.

Concludeva per la convalida dello sfratto e l'emissione di decreto ingiuntivo per canoni scaduti ed a scadere; in caso di opposizione per l'emissione di ordinanza di rilascio e, nel merito, per la dichiarazione di risoluzione di diritto ovvero per inadempimento; il tutto, con il favore delle spese di lite.

Si costituiva la convenuta eccependo di aver sospeso il pagamento dei canoni in parola, a motivo del blocco totale delle attività commerciali a seguito della chiusura per emergenza epidemiologica COVID – 19; deducendo la non imputabilità dell'inadempimento alla conduttrice (artt. 1218 e 1223 c.c.), la violazione del principio di buona fede (art. 1375 c.c.) e l'impossibilità sopravvenuta della prestazione (art. 1256 c.c.). Chiedeva la rideterminazione del canone in € 300,00 mensili.

Con ordinanza del 13.04.2021, il Tribunale ordinava il rilascio e, disposto il mutamento del rito, assegnava termine per il deposito di memorie integrative e documenti.

Solo parte attrice depositava memoria integrativa e, dichiarando la persistenza della morosità anche per i mesi successivi, da gennaio a luglio 2021, per un complessivo importo di Euro 10.587,82, reiterava le conclusioni di cui all'atto di intimazione di sfratto.

Veniva espletata la procedura di mediazione, come da verbale in atti.

La causa veniva decisa dando lettura in udienza del dispositivo e contestuale motivazione della sentenza.

2. Il merito della lite.

Va innanzitutto evidenziato che la parte attrice ha proposto un'azione di risoluzione (costitutiva) ai sensi degli artt. 1455 e 1453 c.c. ed anche un'azione dichiarativa ex art. 1456 c.c., invocando la clausola risolutiva espressa di cui all'art.15) del contratto di locazione.

Nel procedimento per convalida di sfratto, in effetti, sono ammissibili non soltanto le pronunce costitutive di risoluzione, ma altresì le azioni di mero accertamento, quali quelle relative all'avvenuta risoluzione della locazione per effetto della clausola risolutiva espressa, di cui il locatore dichiari di avvalersi.

E' da stabilire, quindi, se la clausola risolutiva espressa, ancorché parte attrice non invocasse espressamente di volersene avvalere, sia valida ed idonea a far dichiarare la risoluzione del contratto per l'inadempimento convenzionalmente sanzionato, ovvero, se, in difetto, si dovrà accertare la gravità dell'inadempimento stesso.

Nel caso di specie, la clausola 15) invocata dalla difesa attrice, non ha i requisiti, di contenuto e forma, necessari a poter essere qualificata in termini di clausole risolutive (art. 1456 c.c.).

Infatti, nella citata clausola del documento contrattuale, le parti convenivano esclusivamente che "L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la risoluzione" che trattasi di patto notoriamente inidoneo, per quanto generico ed indistintamente riferito a tutti i patti contrattuale, a configurare quella clausola risolutiva espressa descritta dall'art. 1456 c.c.: "per la configurabilità della clausola risolutiva espressa, le parti devono aver previsto la risoluzione di diritto del contratto per effetto dell'inadempimento di una o più obbligazioni specificamente determinate, restando estranea alla norma di cui all'art. 1456 cod. civ. la clausola redatta con generico riferimento alla violazione di tutte le obbligazioni contenute nel contratto, con la conseguenza che, in tale ultimo caso, l'inadempimento non risolve di diritto il contratto, sicché di esso deve essere valutata l'importanza in relazione alla economia del contratto stesso, non essendo sufficiente l'accertamento della sola colpa, come previsto, invece, in presenza di una valida clausola risolutiva espressa" (v. Cass. n°1950.2009); "la clausola risolutiva espressa presuppone che le parti abbiano previsto la risoluzione di diritto del contratto per effetto dell'inadempimento di una o più obbligazioni specificamente determinate, sicché la clausola che attribuisca ad uno dei contraenti la facoltà di dichiarare risolto il contratto per "gravi e reiterate violazioni" dell'altro contraente "a tutti gli obblighi" da esso discendenti va ritenuta nulla per indeterminatezza dell'oggetto, in quanto detta locuzione nulla aggiunge in termini di determinazione delle obbligazioni il cui inadempimento può dar luogo alla risoluzione del contratto e rimette in via esclusiva ad una delle parti la valutazione dell'importanza dell'inadempimento dell'altra" (v. Cass. n°4796.2016).

Per cui, va esaminata l'istanza risolutoria per inadempimento che va accolta atteso che parte attrice ha assolto agli oneri di prova che le incombevano ex art. 2697 c.c., producendo in giudizio il contratto stipulato.

Come è noto, infatti, "in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale deve soltanto provare la fonte del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento" (v. Cass. S.U. n°13533.2001; Cass. n°15659.2011; Cass. n°3373.2010; Cass. n°13674.2006; Cass. n°8615.2006; Cass. n°2387.2004; Cass. n°9351.2007).

Per quel che concerne le locazioni ad uso diverso, la valutazione resta affidata ai comuni criteri di cui all'art. 1455 c. c. "Salva la facoltà del Giudice di utilizzare come parametro orientativo il principio di cui alla legge n. 392 del 1978, art. 5, alla stregua delle particolarità del caso concreto" (v. Cass., Sez. VI, 23 giugno 2011,n. 13887); la valutazione della gravità dell'inadempimento, "Va verificata anche d'ufficio dal giudice trattandosi di elemento che attiene al fondamento stesso della domanda e non solo in relazione all'entità oggettiva dell'inadempimento, ma anche con riguardo all'interesse che l'altra parte intende realizzare e sulla base, dunque, di un criterio che consenta di coordinare il giudizio sull'elemento oggettivo della mancata prestazione, nel quadro dell'economia generale del contratto, con gli elementi soggettivi" (v. Cass., 6 marzo 2012, n.3477); l'inadempimento deve essere dunque idoneo a turbare l'equilibrio contrattuale, quale risulta "Dalle clausole cui i contraenti hanno attribuito valore maggiore ed essenziale" (v. Cass., 17 gennaio 2007, n. 987); la valutazione in questione va, poi, adeguata anche a un criterio di proporzione fondato sulla buona fede contrattuale (v. Cass., 1 luglio 2005, n. 14034); ne deriva, che "La risoluzione del contratto di locazione a uso commerciale per mancato pagamento di canoni e/ o oneri accessori, può aversi solo con riferimento inadempimenti tali da rompere l'equilibrio contrattuale, tenuto conto del complessivo comportamento osservato dal conduttore" (v. Cass. n. 8076 del 04.06.2002).

Nel caso di specie, la conduttrice era tenuta ai sensi dell'art. 2) del contratto di locazione a corrispondere il canone mensile anticipatamente, per cui appare indiscutibile la sussistenza e l'assoluta importanza dell'inadempimento.

È anche dedotto e non contestato, che la parte convenuta non abbia effettuato ulteriori versamenti nel corso del giudizio, così da aggravare l'esposizione debitoria.

In conseguenza, l'inadempimento è grave e tale da rilevare ai fini risolutori ("... la circostanza che l'inadempimento del conduttore, non grave al momento della domanda di risoluzione proposta dal locatore, si aggravi in corso di causa, è rilevante ai fini dell'accoglimento della stessa" v. Cass. civ. Sez. III, 20/04/2015, n. 8002 e Cass. civ. Sez. III, 26/10/2012, n. 18500;

ancora Cass. n°8076.2002, secondo cui il Giudice deve valutare la gravità dell'inadempimento del debitore "anche alla stregua del comportamento successivo alla proposizione della domanda, giacché in tal caso, come in tutti quelli di contratto di durata in cui la parte che abbia domandato la risoluzione non è posta in condizione di sospendere a sua volta l'adempimento della propria obbligazione, non è neppure ipotizzabile, diversamente dalle ipotesi ricadenti nell'ambito di applicazione della regola generale posta dall'art. 1453 c.c. (secondo cui la proposizione della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento comporta la cristallizzazione, fino alla pronuncia giudiziale definitiva, delle posizioni delle parti contraenti, nel senso che come è vietato al convenuto di eseguire la sua prestazione, così non è consentito all'attore di pretenderla), il venir meno dell'interesse del locatore all'adempimento da parte del conduttore inadempiente il quale, senza che il locatore possa impedirlo, continua nel godimento della cosa locata consegnatagli dal locatore ed è tenuto, ai sensi dell'art. 1591 c.c., a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna").

Il mancato pagamento delle mensilità di canone non trova giustificazione nelle difficoltà economiche della conduttrice, non concretizzando un'oggettiva impossibilità della prestazione.

In considerazione dell'eccezionale situazione verificatasi con la pandemia Covid 19, un rilievo alle difficoltà economiche del debitore è stato riconosciuto dall'art. 91 D.L.18/2020 convertito nella Legge 27/2020, che, tuttavia, non risulta applicabile al caso in esame, posto che la morosità in questione, iniziata nel febbraio 2020, non può ritenersi connessa alle restrizioni imposte dalla menzionata normativa emergenziale e posto che, comunque, non potrebbe ritenersi giustificata l'assoluta mancanza di pagamenti per un così protratto lasso di tempo, anche in considerazione del fatto che le restrizioni di cui lockdown sono cessate (v. Tribunale di Roma VI sez. sent. nr. 3109/21 del 19.02.2021 e sent. 8005/2021 del 17.03.2021).

Il citato articolo, in ogni caso, non consente la totale e definitiva sospensione dei pagamenti del canone anche al termine del lockdown ed in epoca successiva alla ripresa della vita quotidiana e delle attività commerciali.

L'art. 3, comma 6 bis, D.L. 6/2020, convertito in legge dalla Legge 27/2020, 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 alcuna esclusione o riduzione dei canoni, consente 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.

Il principio generale posto dall'art. 1218 c.c. (espressamente richiamato dall'art.91 D.L. n.18/2020), secondo cui "Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile", potrebbe condurre all'esonero da responsabilità del conduttore per inadempimento: l'obbligazione principale del conduttore (pagamento del canone), però, traducendosi nella prestazione di una somma di denaro, per definizione non è mai impossibile (v. Tribunale di Roma sez. VI ord. del 13.11.2020, n. 27757).

In proposito, "L'impossibilità che, ai sensi dell'art. 1256 cod. civ., estingue la obbligazione o giustifica il ritardo nell'adempimento è da intendere in senso assoluto ed obiettivo e consiste nella sopravvenienza di una causa non imputabile al debitore, che impedisce definitivamente o temporaneamente l'adempimento dell'obbligazione. Il che può evidentemente verificarsi solo quando la prestazione abbia per oggetto la consegna di una cosa determinata o di un genere limitato e non già quando si tratta di una somma di danaro." (v. Cass. n. 2555/1968).

L'impedimento obiettivo e assoluto, poi, deve essere tale da non poter essere rimosso e non può consistere nella mera impotenza economica dipendente dall'inadempimento di un terzo nell'ambito di un diverso rapporto (v. Cass. Sez. 2, n. 25777/2013; Cass. Sez. 2, n. 6594/2012).

In definitiva, l'art. 91, comma 1, del Decreto "Cura Italia", nel prevedere una "esclusione della responsabilità del debitore" incide sull'obbligo del debitore inadempiente di risarcire il danno causato dal proprio tardivo o mancato adempimento, ma senza liberare il debitore dai propri obblighi contrattuali, né tantomeno rendere possibile l'estinzione dell'obbligazione.

In ogni caso, va sempre provato e dimostrato il nesso causale fra rispetto delle misure e inadempimento: l'obbligato per slegarsi dalla responsabilità, non può limitarsi ad allegare assiomaticamente che l'inadempimento è ascrivibile alle misure anti-contagio, dovendo, per converso, in linea con la previsione dell'art. 1218 c.c., offrire la prova circostanziata del collegamento eziologico fra inadempimento e causa impossibilitante rappresentata dal rispetto delle prescrizioni di contenimento dell'epidemia.

Ebbene, nel caso che si tratta, non è stato allegato, né provato, il rapporto eziologico tra le restrizioni adottate a livello governativo con la tipologia di attività svolta nell'immobile e, quindi, in che misura le restrizioni possano aver inciso anche nel periodo successivo al lockdown totale (v. Tribunale di Roma Sez. VI sent. nr. 13225 del 19.07.2021).

Non è, dunque, invocabile la tesi secondo cui "l'impossibilità sopravvenuta si avrebbe non solo quando sia divenuta impossibile la prestazione del debitore ma anche nel caso in cui sia divenuta impossibile l'utilizzazione della prestazione della controparte, essendo venuta meno

nella sostanza la causa del contratto" (v. Cass. 18047/2018; Cass. 20811/2014; Cass.16315/2007; Tribunale di Venezia, Sezione Prima, ordinanza 14.04.2020).

Va detto, in ogni caso, che la causa del contratto di locazione, anche per le locazioni commerciali, non si estende mai alla garanzia della produttività dell'attività imprenditoriale che il conduttore si accinge a svolgere nei locali concessi.

Infatti, nella disciplina della locazione non è riprodotta una disposizione analoga a quella prevista dall'art. 1623 c.c. in tema di affitto di azienda in base alla quale e solo con riferimento alla concessione di godimento di una cosa produttiva, ove in conseguenza di disposizioni di legge o di provvedimenti di autorità riguardanti la gestione produttiva, il rapporto contrattuale risulti 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.

Pertanto, non può mai dirsi che la garanzia del locatore si estenda alla produttività del bene concesso in godimento (v. Tribunale di Roma sez. VI ord. collegiale del 25.02.2021 – r.g. 60430/2020; Tribunale di Roma VI Sez. nr. 4431/2021 del 10.03.2021 e nr. 5226/21 del 23.03.2021, nr. 13225 del 19.07.2021).

Ciò che rileva è, invece, la dimensione materiale e non giuridica o produttiva dell'immobile: infatti, l'art. 1576 c.c. prevede che il locatore debba eseguire tutte le riparazioni necessarie al mantenimento della cosa in relazione all'uso pattuito; i vizi di cui all'art. 1578 c.c., poi, afferiscono alla struttura intrinseca dell'immobile.

Il locatore, in sostanza, è tenuto a garantire solamente che l'immobile sia strutturalmente idoneo all'uso pattuito, ma non che tale uso sarà sempre possibile e proficuo per il conduttore (v. Tribunale di Roma sez. VI nr. 4431/2021 del 10.03.2021 e nr. 5226/21 del 23.03.2021).

Ancora, per quel che concerne i doveri di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto, di cui all'art. 1374 c.c. ed al dovere di solidarietà sociale previsto dall'art. 2 della Costituzione, non consentono di ravvisare 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.

Pur riconoscendo, infatti, che l'art.1374 c.c. consenta di ritenere i principi di buona fede e correttezza fonti di integrazione della regolamentazione contrattuale, ne va circoscritta la portata alle clausole contrattuali ambigue (v. Cass. 6747/2014; Cass.8577/2002), ai testi contrattuali lacunosi (v. 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 (v. Tribunale di Roma sez. VI nr. 3109/21 del 19.02.2021; Tribunale di Roma sez. VI sent. in r.g. 57162/20 del 29.04.2021; Tribunale di Roma sez. VI sent. nr. 5730/21 del 22.03.2021).

In sostanza, la rinegoziazione compete solo alla volontà delle parti: si deve, in conclusione, escludere la possibilità per il Giudice di modificare le condizioni economiche dei contratti di locazione riducendo, ancorché temporaneamente, i canoni di locazione (v. Tribunale di Roma sez. VI sent. n.3109 del 19.02.21 e n. 3114 del 19.02.2021).

Si aggiunga, infine, che la conduttrice ometteva il pagamento del canone anche in misura ridotta, per cui il contratto di locazione inter partes va risolto per grave inadempimento della convenuta e va confermata l'ordinanza di rilascio del 13.04.2021.

Segue la condanna della convenuta al pagamento dei canoni di locazione da febbraio 2020 a dicembre 2021 per totali € 13.529,52, come dichiarati da parte attrice in sede di note conclusive, oltre quelli maturandi sino al rilascio effettivo ed interessi legali dalle scadenze al saldo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate ex D.M. Giustizia 55/2014.

La convenuta va, infine, condannata al versamento, all'entrata del bilancio dello Stato, della somma di Euro 118,50, pari al contributo unificato della presente procedura, dal momento "ai sensi dell'art. 8, comma 5, del d.lg.vo n. 28 del 2010, nel testo modificato dall'articolo 2, comma 35-sexies del D.L. 13 agosto 2011, n. 138, va pronunciata condanna al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio nei confronti della parte costituita che, nei casi previsti dall'articolo 5 del medesimo decreto legislativo, non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo" (Trib. Termini Imprese, 09.05.12; Trib. Roma Sez. XIII 10.07.2014).

Per Questi Motivi

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dalla parte attrice, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

accoglie la domanda e, per l'effetto, dichiara la risoluzione del contratto di locazione dell'01.09.1995, registrato in data 20 settembre 1995, avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, Largo (omissis) – piano stradale, per grave inadempimento della convenuta;

conferma l'ordinanza di rilascio del 13.04.2021;

condanna la convenuta al pagamento, in favore dell'attrice della somma di € 13.529,52 per i canoni di locazione da febbraio 2020 a dicembre 2021, oltre quelli maturandi sino al rilascio effettivo ed interessi legali dalle scadenze al saldo;

rigetta la domanda riconvenzionale della parte convenuta; condanna la convenuta alla refusione in favore della parte attrice delle spese di lite che liquida in euro 226,00 per esborsi ed euro 2.450,00 per compensi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario (15%);

condanna, altresì, la parte convenuta al pagamento in favore dello Stato della somma di euro 118,50 pari al contributo unificato.

Roma, 05.01.2022

ORIENTAMENTO LOCALE

Tribunale Roma sez. VI, 12/11/2021, n. 18048

Rito: **GENERALE DEGLI AFFARI CIVILI CONTENZIOSI**
Materia: **Locazione e comodato di immobile urbano - affitto di azienda**
Oggetto: **Pagamento del corrispettivo - Indennità di avviamento - Ripetizione di indebito - Risarcimento del danno**

1

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sesta CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Daniele D'An., ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al promossa da:
LIBRERIA MINERVA S.R.L. (C.F. e P.IVA: (omissis)), in persona del suo legale rapp.te p.t. e A.U. dott. Ag. Ce., elettivamente domiciliata in Roma, Via del Babuino, 51, presso lo Studio degli Avvocati Nicola A. Paglietti e La. Ve., che la rappresentano e difendono, anche disgiuntamente, come da delega in calce al ricorso in opposizione a decreto ingiuntivo

RICORRENTE

Contro

CA. MA. (C.F. (omissis)), CA. GA. (C.F. (omissis)) e CA. MA. (C.F. (omissis)) rappresentate e difese dall'Avv. Jessica Petrosillo ed elettivamente domiciliate presso il suo studio in Taranto, Via Nettuno n. 46, in

virtù di procura allegata al ricorso per decreto ingiuntivo opposto

RESISTENTI

No.é contro

SE. CA. (C.F.: (omissis)), SE. AL. (CF: (omissis)) e SE. DA. (C.F.: (omissis)), in qualità di eredi della defunta Ca. El., tutti elettivamente domiciliati in Taranto, viale Virgilio n.123, presso e nello studio dell'Avv. Cosimo Miccoli che li rappresenta e difende in virtù di mandato in calce alla comparsa di costituzione degli eredi

RESISTENTI

OGGETTO: opposizione a decreto ingiuntivo.

CONCLUSIONI: come da atti e verbali di causa.

In decisione all'udienza in data 12.11.2021, ai sensi dell'art. 429 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Esposizione delle conclusioni delle parti e dei fatti di causa Con ricorso depositato in data 18.12.2020, la Libreria Minerva s.r.l. ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo telematico n. 17355/2020 emesso dal Tribunale di Roma il 05.11.2020 in favore delle Si. Ca. Ma., Ca. Ga., Ca. Ma. e Ca. El. a conclusione del procedimento. Con tale ricorso, la Libreria Minerva s.r.l. ha chiesto al Giudice di voler: "1) In accoglimento della presente opposizione al decreto ingiuntivo n. 17355/20 del 05/11/2020 (), disporre la compensazione integrale e/o parziale tra quanto richiesto dal locatore per canoni ed interessi e quanto dovuto dal conduttore per il periodo da gennaio 2019 ad agosto 2020, tenuto conto che l'attività è stata chiusa per ordine dell'Autorità dal 11/3/20 al 18/5/20, che il relativo canone non era pertanto dovuto mentre è stato versato, eppure parzialmente, anche per marzo, aprile e maggio 2020, nonché considerate altresì le spese di ristrutturazione straordinaria dell'immobile locato sostenute da parte conduttrice; 2) In accoglimento della Domanda riconvenzionale, in via principale dichiarare NON DOVUTO il canone di locazione per il periodo 11/3 - 18/5/2020 a seguito dell'ordine di chiusura dell'attività; in via subordinata riconoscere all'altra parte un "indennizzo" per l'occupazione dei locali, per l'uguale periodo, eventualmente determinando l'entità del canone per i periodi residuali dei mesi di marzo, e maggio; 3) In accoglimento della Domanda riconvenzionale, sempre in via principale, RIDETERMINARE/FISSARE il canone per il periodo da gennaio 2019 e sino alla scadenza del contratto (ad oggi prevista nel 2024) nella misura di € 5.000,00 o in quell'altra misura ritenuta di giustizia, alla stregua delle considerazioni svolte, 3 dell'attuale situazione economica, del valore stabilito dalle tabelle OM., coerentemente disponendo circa la liquidazione dell'eventuale contro-credito di parte conduttrice alla data della decisione; 4) Solo in via estremamente subordinata, rideterminare detto canone di locazione da gennaio 2019 sino al solo maggio 2021, nella misura di € 5.000,00 o in quell'altra misura ritenuta di giustizia, in virtù delle considerazioni suesposte alla stregua delle considerazioni svolte, dell'attuale situazione economica, della presumibile durata della negativa fase congiunturale, del contenuto degli accordi pregressi, coerentemente disponendo circa la liquidazione dell'eventuale contro-credito di parte conduttrice alla data della decisione. In ogni caso con vittoria di spese, competenze ed onorari di patrocinio".

Con memoria di costituzione e risposta depositata in data 19.04.2021 si sono costituite le quattro sorelle Ca., le quali hanno rassegnato le seguenti conclusioni: "Voglia l'On.le Tribunale adito, contrariis reiectis così provvedere:

1) Preliminarmente, poiché l'opposizione non è fondata su prova scritta e non è di pronta soluzione, dichiarare la provvisoria esecuzione del decreto opposto; 2)

Nel merito, dichiarare inammissibile, improponibile e/o improcedibile l'opposizione promossa dalla Libreria Minerva s.r.l., in persona del suo rappresentante legale, avverso il D.I. 17355/2020 del 05.11.2020 in quanto manifestamente in-fondata sia in fatto che in diritto ed, in ogni caso, carente di prova e, per l'effetto, confermarlo integralmente; 3) Rigettare la domanda riconvenzionale, così come formulata, poichè inammissibile, improponibile e/o improcedibile oltre che manifestamente infondata sia in fatto che in diritto ed, in ogni caso, carente di prova; 4) Condannare la medesima Società, come in atti costituita al pagamento della spese e competenze tutte del presente giudizio".

Nelle more del presente giudizio, in data 20.05.2021, la Signora Ca. El. è deceduta. Con comparsa depositata il 19.07.2021 si sono costituiti, in qualità di suoi eredi, i Si. Se. Cl., Se. Al. e Se. Da., i quali hanno rinnovato le conclusioni già rassegnate dalla de cuius unitamente alle sorelle Ca..

Il decreto ingiuntivo opposto è stato ottenuto da parte resistente per l'asserito mancato pagamento, da parte della Libreria Minerva s.r.l., del canone dovuto in ragione del contratto di locazione in essere tra le parti dal 01.01.2001, registrato 4 presso l'Agenzia delle Entrate Roma 2 il 19.01.2001 al numero 000844 serie (omissis) e relativo al locale ad uso commerciale sito in Roma, Piazza (omissis).

Con il proprio ricorso, la Libreria Minerva s.r.l. ha effettuato la seguente ricostruzione in punto di fatto. Il negozio di libreria è presente nell'immobile sin dal 1923 e per tale ragione ha ottenuto il riconoscimento di "negozio storico". La Famiglia Ca. ha concesso in locazione l'immobile in oggetto al Signor Fr. Od. sin dal 1970. L'ultimo contratto stipulato dalla famiglia Ca. con la Ditta individuale del Signor Od. è quello del 01.01.2001, nel quale è subentrato quale conduttore la Libreria Minerva s.r.l. in ragione dell'atto di acquisto di azienda a rogito Notaio Fabro di Roma del 14.09.2019, rep. N.

127.017, racc. n. 38.839 L'Impresa individuale del Sig. Od. e la Libreria Minerva s.r.l. avrebbero anticipato, nel corso del rapporto, le spese per interventi strutturali sull'immobile locato per la somma complessiva di circa € 20.000,00 senza ricevere mai rimborso da parte locatrice.

Il contratto stipulato nel 2001 si è prorogato automaticamente per ventiquattro anni, sino al 01.01.2024. Con tale contratto è stato pattuito un canone di € 7.747,00 poi aggiornatosi per effetto della rivalutazione monetaria fino alla somma di circa € 10.000,00. Parte locatrice ha poi concesso, per il periodo intercorrente tra il 01.01.2017 ed il 31.12.2018, una riduzione del canone di locazione ad € 8.000,00; la ricorrente sostiene che tale riduzione sarebbe stata anche alle mensilità successive al dicembre 2018. Il 06.02.2020, poi, la Libreria Minerva s.r.l. ha ricevuto formale diffida dalla proprietà a corrispondere le differenze di canone dovute – la proprietà ha sostenuto infatti che la corresponsione del canone ridotto a € 8.000,00 non fosse frutto di accordo ma un abuso del conduttore. Nel frattempo è sorta la crisi epidemiologica che avrebbe reso impossibile per la conduttrice far fronte all'intero pagamento del canone e in ragione della quale la stessa ha chiesto alla proprietà di accordare la temporanea sospensione del pagamento del canone dovuto e la rinegoziazione dello stesso.

Nei mesi di marzo e aprile 2020 la Libreria Minerva s.r.l. ha corrisposto il canone nella misura ridotta di € 3.000,00; dal mese di maggio in poi la ricorrente ha versato € 4.000,00. Con raccomandata del 23.06.2020 la società conduttrice ha formulato un invito a negoziazione assistita, ricevendo risposta negativa dalla 5 proprietà, la quale poi notificava l'ingiunzione di pagamento oggetto della presente opposizione.

In punto di diritto, la ricorrente ha sostenuto che: la riduzione del canone accordata nel 2017 sarebbe perdurata anche a seguito del dicembre 2018 in ragione del perdurare dei presupposti per la quale era stata concessa; il contenuto contrattuale dovrebbe essere integrato in ragione della delibera consiliare del 01.02.2010 con la quale il Comune di Roma ha riconosciuto la Libreria Minerva come Negozio St.; in ogni caso l'inadempimento contrattuale non sarebbe imputabile alla conduttrice in ragione della crisi economica determinata dalla pandemia da Covid-19 (si veda art. 91 del D.L. 18/2020); l'impossibilità di adempiere deriverebbe dal factum principis, con conseguente applicazione degli art. 1460,1463 e 1464 c.c.; l'obbligazione di corresponsione del canone sarebbe divenuta, in ragione dell'emergenza epidemiologica, eccessivamente onerosa;

poiché la Libreria Minerva s.r.l. ha comunque corrisposto, seppur in misura ridotta, i canoni di marzo-maggio 2020 quanto versato dovrebbe essere integralmente e/o parzialmente compensato con quanto richiesto da parte locatrice per canoni ed interessi per il periodo da gennaio 2019 a agosto 2020 (in tale periodo la conduttrice la conduttrice ha continuato a pagare detto canone nella misura prima di € 8.000 dal gennaio 2019 al gennaio 2020, in seguito di € 6.000 nel febbraio 2020 e poi di € 3.000 per i mesi di marzo ed aprile 2020 ed infine di € 4.000 dal maggio al novembre 2020); i canoni richiesti dovrebbero essere altresì compensati con la spesa sostenuta dalla conduttrice per i lavori di ristrutturazione straordinaria (circa € 20.000,00); gli interessi liquidati non sarebbero dovuti in ragione dell'art. 91 DL "Cura Italia".

La conduttrice ha anche formulato domanda riconvenzionale, chiedendo al giudice di rideterminare il canone della locazione commerciale.

Parte resistente, con la propria comparsa di costituzione, ha ricostruito il rapporto contrattuale in maniera parzialmente differente da quanto fatto dalla ricorrente. In particolare, ha sostenuto che la riduzione del canone è stata accordata dalla proprietà alla conduttrice unicamente per il periodo tra il 01.01.2017 ed il 31.12.2018: nessuna estensione automatica degli accordi assunti sarebbe pertanto intervenuta successivamente al dicembre 2018. A partire dal 01.01.2019 la Libreria Minerva s.r.l. avrebbe dovuto corrispondere il canone originariamente 6 pattuito di € 10.107,28; vista l'inottemperanza della conduttrice la Signora Ca. Ma. prima (con pec del 04.02.2019) e tutte le sorelle Ca. poi (con raccomandata del 07.02.2020) hanno intimato alla Libreria Minerva s.r.l. di pagare la somma residua tra quanto corrisposto e dovuto secondo le pattuizioni del 26.10.2016. Nonostante ciò, la conduttrice non avrebbe adempiuto, riducendosi unilateralmente ed ulteriormente il canone – in ragione della crisi economica successiva all'emergenza epidemiologica – nei mesi da febbraio ad agosto 2020.

In punto di diritto, i resistenti hanno sostenuto che: gli accordi del 2016 non potrebbero qualificarsi come novativi; che il riconoscimento di "Negozio St." ottenuto dalla Mi. comporterebbe l'acquisizione di indubbi vantaggi unicamente all'attività dalla stessa esercitata, anche e soprattutto economici; che dai bilanci della società del 2016, 2017, 2018 e 2019 emergerebbe come la Libreria Minerva s.r.l. abbia conseguito ingenti ricavi; che la morosità sarebbe precedente alla pandemia; che comunque la società non potrebbe invocare l'impossibilità sopravvenuta a causa della pandemia; le eccezioni di compensazione ex adverso sollevate sarebbero totalmente inammissibili; agli interessi sui canoni non potrebbe applicarsi l'art. 91 del D.L. 18/2020; la domanda riconvenzionale in ordine alla rideterminazione dei canoni dovrebbe essere disattesa.

Con il verbale dell'udienza a trattazione scritta del 20.05.2021, il Giudice ha concesso la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo n. 17355/2020.

2. Nel merito In via preliminare deve decidersi in merito all'istanza presentata dall'Avv. Verucci all'udienza del 12.11.2021, con la quale ha chiesto di essere ammessa al deposito delle proposte transattive elaborate tra le parti nel corso del procedimento di mediazione. Tale istanza deve essere rigettata per violazione dell'art. 10 del d.lgs. n. 28/2010.

Entrando nel merito, è opportuno innanzitutto ricordare che in materia di responsabilità contrattuale, il paciscente che agisce per l'esatto adempimento ha solo l'onere di provare il fondamento del suo diritto mentre può semplicemente allegare l'altrui condotta inadempitiva. In questo caso sarà onere della controparte 7 dimostrare in giudizio l'esattezza e completezza dell'adempimento posto in essere. A tal riguardo la giurisprudenza della Suprema Corte è unanime nell'affermare che "In tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno o per l'adempimento deve provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi poi ad allegare la circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre al debitore convenuto spetta la prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento, ed eguale criterio di riparto dell'onere della prova è applicabile quando è sollevata eccezione di inadempimento ai sensi dell'art. 1460 cod. civ. (risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccipiente si limiterà ad allegare l'altrui inadempimento, ed il creditore dovrà dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione). Anche quando sia dedotto l'inesatto adempimento dell'obbligazione al creditore istante spetta la mera allegazione dell'inesattezza dell'adempimento, gravando ancora una volta sul debitore la prova dell'esatto adempimento, quale fatto estintivo della propria obbligazione" (Corte di

Cassazione, Sez. III, sen. n.826 del 20.01.2015). Con il ricorso per il decreto ingiuntivo le sorelle Ca. hanno allegato sia il contratto di locazione che l'accordo di riduzione del canone del 2016, provando perciò la fonte del proprio diritto, ed hanno allegato l'inadempimento di controparte. Sarebbe spettato quindi alla Libreria Minerva s.r.l. provare l'avvenuto adempimento ovvero la non imputabilità dell'inadempimento.

Da. atti risulta incontestato che la Libreria Minerva s.r.l. abbia versato a partire dal gennaio 2019 un canone in misura ridotta ed in particolare: dal gennaio 2019 al gennaio 2020 ha versato la somma di € 8.000,00 al mese; per il mese di febbraio 2020 ha versato la somma di € 6.000,00; per ciascuno dei mesi di marzo e aprile 2020 ha versato la somma di € 3.000,00; per ciascuno dei mesi da maggio ad agosto 2020 ha versato la somma di € 4.000,00.

È bene premettere innanzitutto che la qualifica di negozio storico di cui gode la Libreria Minerva s.r.l. non sembra idonea a determinare l'insussistenza della morosità, dal momento che la stessa non esclude l'applicazione delle normali regole in materia di obbligazioni e contratto di locazione.

8 Per quanto riguarda l'incontestato versamento in misura ridotta del canone, la proprietà sostiene che lo stesso costituisca un inadempimento contrattuale. La Libreria Minerva s.r.l. ritiene di aver esattamente adempiuto tra il gennaio 2019 ed il gennaio 2020: infatti ha continuato a corrispondere il canone pattuito con l'accordo del 26.10.2016, che nonostante avesse previsto la riduzione del canone unicamente tra il gennaio 2017 ed il dicembre 2018 si sarebbe automaticamente prorogato il ragione del prorogarsi delle condizioni che ne avevano determinato la stipulazione. Invece, il parziale adempimento a partire dal febbraio 2020 sarebbe giustificato in ragione della situazione epidemiologica e della normativa emergenziale adottata per contrastarla.

Sia consentito rilevare quanto segue. Innanzitutto, l'accordo relativo alla riduzione del canone tra il gennaio 2017 ed il dicembre 2018 è frutto della proposta formulata il 26.10.2016 dalle sorelle Ca. per il tramite dei loro procuratori;

in tale proposta si legge "[...] le su menzionate germane Ca. [...] sono disposte ad accordare al sig. Fr. Od. e, si ripete, al solo fine di venire incontro alle manifestate difficoltà economiche, nonostante il pregiudizio che quanto appresso arreca alle nostre rappresentate, una riduzione del canone ad € 8.000# mensili per il periodo 01.01.2017 – 31.12.2018, decorso il quale e precisamente a partire dal 01.01.2019 il canone ritornerà al suo ammontare originario di € 10.107,28# mensili". Anche nella successiva accettazione sottoscritta nel gennaio 2017 dalla Libreria Minerva s.r.l. si legge "[...] a partire dal mese in corso e sino al 31 dicembre 2018, Libreria Minerva S.r.l. verserà alle Si. Ca. un canone mensile pari a complessivi Euro 8.000,00 (ottomila/00), mentre dall'1 gennaio 2019 il canone mensile sarà pari ad Euro 10.107,28 (diecimilacentosette/28)".

Non vi è dubbio, perciò, che la soluzione prospettata in questa sede dalla Libreria Minerva s.r.l. sia assolutamente contraria alla lettera dell'accordo e perciò non accoglibile. A partire dal 01.01.2019 la Libreria Minerva s.r.l. avrebbe dovuto corrispondere il canone mensile di € 10.107,28. Poiché dal gennaio 2019 al gennaio 2020 ha corrisposto la somma mensile ridotta di € 8.000,00 per ciascuna delle predette mensilità è tenuta a corrispondere a parte resistente la somma di

€2.107,28 oltre interessi dalle singole scadenza al saldo.

9 In merito ai pagamenti parziali effettuati tra il febbraio e l'agosto 2020, la ricorrente, come detto, ha sostenuto che l'epidemia da Covid-19 avrebbe determinato l'impossibilità sopravvenuta della prestazione e che, in ogni caso, l'inadempimento non sarebbe alla stessa imputabile. Sul punto si rileva quanto segue.

Innanzitutto, il richiamo all'art. 91 del D.L. n. 18/2020 appare inconferente; tale disposizione, infatti, stabilisce 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 articoli 1218 e 1223 del codice civile, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti". Nel caso di specie, però, il rispetto delle misure di contenimento imposte dell'autorità non ha inciso sulla possibilità del conduttore di effettuare il pagamento del canone, perché il pagamento del canone non avrebbe comportato, da parte del locatore, la necessità di infrangere tali misure.

Vero è che la crisi economica conseguente all'emergenza sanitaria potrebbe aver determinato una consistente riduzione del fatturato della Libreria Minerva s.r.l. In merito a ciò deve però constatarsi che la ricorrente non ha

allegato nessun documento che facesse emergere una contrazione del fatturato stesso. In secondo luogo, non bisogna dimenticare che la causa del contratto di locazione, anche per le locazioni commerciali, non si estende mai alla garanzia della produttività dell'attività imprenditoriale che il conduttore si accinge a svolgere nei locali concessi. Persino la dichiarazione, resa nel contratto, dello specifico uso che il conduttore intende fare dell'immobile locato non impone al locatore la garanzia della effettiva possibilità di tale uso. Ciò che rileva è la dimensione materiale e non giuridica o produttiva dell'immobile: non vi è dubbio che, nonostante le restrizioni all'esercizio dell'attività economica, la conduttrice abbia continuato a godere del bene locato nel corso del 2020; pertanto, parte locatrice ha sicuramente adempiuto la propria obbligazione principale, che consiste nel "far godere all'altra parte una cosa mobile o immobile per un dato tempo" (cfr. art. 1571 c.c.).

Inoltre, il concetto di impossibilità della prestazione non ricomprende, secondo giurisprudenza costante, la c.d. impotenza finanziaria, per quanto determinata da causa di forza maggiore: "l'impossibilità sopravvenuta della prestazione produce gli effetti estintivi o dilatori anzi detti se deriva da una causa avente natura esterna e carattere imprevedibile e imprevenibile secondo la diligenza media, fermo restando che l'estinzione dell'obbligazione per impossibilità definitiva, alla stregua del principio secondo cui genus nunquam perit, può evidentemente verificarsi solo quando la prestazione abbia per oggetto un fatto o una cosa determinata o di genere limitato, e non già una somma di denaro" (cfr. Cass., Sez. II, sent. n. 6594 del 30.04.2012, parte motiva); "In materia di obbligazioni pecuniarie, l'impossibilità della prestazione deve consistere, ai fini dell'esonero da responsabilità del debitore, non in una mera difficoltà, ma in un impedimento obiettivo ed assoluto che non possa essere rimosso, non potendosi ravvisare nella mera impotenza economica derivante dall'inadempimento di un terzo nell'ambito di un diverso rapporto" (cfr. Cass., Sez. II, sent. n. 25777 del 15.11.2013). Applicando detti principi al caso di specie la mera impossidenza economica derivante dal factum principis non esclude la responsabilità da inadempimento della prestazione pecuniaria anche in ragione del principio genus numquam perit.

Non può ritenersi, inoltre, che incomba su parte locatrice, in ragione della buona fede e della solidarietà imposta dagli artt. 1175 e 1375 c.c., un obbligo di rinegoziazione delle condizioni contrattuali. Con riferimento a tale obbligo deve evidenziarsi quanto segue. 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 che 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 11 apprezzabile il proprio interesse" (Cass.5240/2004). Appare di palmare evidenza, dal momento che l'obbligo di pagamento del canone nella misura concordata è la principale obbligazione nascente dal contratto di locazione a carico del conduttore, che la riduzione del canone stesso costituisca proprio quell'apprezzabile sacrificio che la norma pone quale limite all'obbligo di buona fede.

Per tali ragioni, la Libreria Minerva s.r.l. deve corrispondere ai resistenti la differenza tra quanto mensilmente versato da febbraio ad agosto 2020 e la somma mensilmente dovuta pari ad € 10.107,28, oltre interessi dalle singole scadenze all'effettivo soddisfo. Per le medesime ragioni deve altresì essere rigettata la domanda riconvenzionale formulata dalla Libreria Minerva s.r.l. Si precisa che gli interessi sono legalmente dovuti ai sensi dell'art. 1282 c.c. Non sembra che l'eccezione di compensazione sollevata dalla Libreria Minerva s.r.l. possa trovare accoglimento. Infatti, la ricorrente ha sostenuto di aver sostenuto una spesa di circa € 20.000 per l'effettuazione nell'immobile locato di lavori di ristrutturazione straordinaria. La stessa però non ha dimostrato né di aver effettivamente eseguito tali lavori né la somma effettivamente sostenuta, non avendo allegato alcuna fattura che attestasse tali circostanze.

Per tutte le predette ragioni, il decreto ingiuntivo telematico n. 17355/2020 emesso dal Tribunale di Roma il 05.11.2020 in favore delle Si. Ca. Ma., Ca. Ga., Ca. Ma. e Ca. El. a conclusione del procedimento deve essere confermato e dichiarato definitivamente esecutivo.

3. Sulle spese Le spese seguono la soccombenza e sono determinate secondo il D.M. 55/2014 con riguardo ai procedimenti di cognizione innanzi al Tribunale di valore ricompreso tra € 52.001,00 e € 260.000,00, eliminando la fase istruttoria che non si è tenuta e applicando i compensi medi come prescritto.

Pertanto, la Libreria Minerva s.r.l. deve essere condannata alla refusione, in favore di Ca. Ma., Ca. Ga. e Ca. Ma., in solido tra loro, delle spese di lite che si liquidano in € 8.030,00 per compensi ed € 1.204,50 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

12 Inoltre, la Libreria Minerva s.r.l. deve essere condannata alla refusione, in favore di Se. Cl., Se. Al. e Se. Da., in solido tra loro, delle spese di lite che si liquidano in € 8.030,00 per compensi ed € 1.204,50 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando sulla causa specificata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

conferma il decreto ingiuntivo telematico n. 17355/2020 emesso dal Tribunale di Roma il 05.11.2020 in favore delle Si. Ca. Ma., Ca. Ga., Ca. Ma. e Ca. El. a conclusione del procedimento e lo dichiara definitivamente esecutivo;

rigetta la domanda riconvenzionale formulata dalla Libreria Minerva s.r.l.;

condanna la Libreria Minerva s.r.l. alla refusione, in favore di Ca. Ma., Ca. Ga. e Ca. Ma., in solido tra loro, delle spese di lite che si liquidano in € 8.030,00 per compensi ed € 1.204,50 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge;

condanna la Libreria Minerva s.r.l. alla refusione, in favore di Se. Cl., Se. Al. e Se. Da., in solido tra loro, delle spese di lite che si liquidano in € 8.030,00 per compensi ed € 1.204,50 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

Roma, 12.11.2021 Il Giudice, dott. Daniele D'An.

ORIENTAMENTO LOCALE

Tribunale Roma sez. VI, 08/11/2021, n. 17419

Rito: **GENERALE DEGLI AFFARI CIVILI CONTENZIOSI**
Materia: **Locazione e comodato di immobile urbano - affitto di azienda**
Oggetto: **Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso diverso**

Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano
Tribunale Ordinario di Roma
Sezione 6^ civile

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del Giudice Unico, dott.ssa Maria Flora Febbraro, nell'udienza del 8.11.2021, esaurita la discussione e udite le conclusioni della parte presente, ha pronunciato ai sensi dell'art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile riassunta iscritta al n. 63783 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2020

TRA

EZ. MA. (C.F. (omissis)), elettivamente domiciliata in Ro., al Piazzale delle Medaglie D'Or. n .7, presso lo studio dell'Avv. Filippo L. J. Silvestri che la rappresenta e difende in virtù di procura in calce all'atto di citazione

ATTRICE

E

SPAGNA LUXURY SUITE S.R.L (C.F. (omissis)), in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro tempore Al. Ve., elettivamente domiciliata in Roma, al Viale Mazzini n. 6,presso

lo studio dell'Avv. Serafino Conforti, che la rappresenta e difende in virtù

di procura in calce alla comparsa di costituzione

CONVENUTO

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 regolarmente notificato, Ez. Ma., ha convenuto in giudizio innanzi al Tribunale di Roma, nel procedimento n.r.g.a.c.c. 57346/2020, la società Spagna Luxury Suite s.r.l, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro tempore Al. Ve., al fine di convalidare lo sfratto per morosità ed ottenere l'ingiunzione per il mancato pagamento della somma di €. 63.900,00 a titolo di mancato pagamento del canone di locazione parziale del bimestre febbraio 2020/marzo 2020 (€ 7.100,00) e per intero dei canoni dei bimestri aprile 2020/maggio 2020, giugno 2020/luglio 2020, agosto 2020/settembre 2020, ottobre 2020/novembre 2020 (euro 56.800,00); della somma di euro 851,00 a titolo di mancato pagamento del 50% della quota annuale di registrazione del contratto; di euro 5.010,14 a titolo di mancato pagamento del residuo della gestione ordinaria condominiale del 2019 e della gestione ordinaria condominiale del 2020, nonché per i canoni e gli oneri a scadere oltre interessi legali. Con vittoria di spese.

Instauratosi il contraddittorio si è costituito in giudizio l'intimato, contestando in fatto e in diritto l'avversa domanda, eccependo: - l'impossibilità sopravvenuta a causa della situazione emergenziale da Covid-19; - la violazione da parte della locatrice del principio di buona fede avendo asseritamente disatteso alla richiesta di rinegoziare il canone di locazione anche in virtù del fatto che fosse stata già rilasciata in favore della locatrice una fideiussione bancaria; - il mancato godimento del terrazzo sito al quarto piano dell'edificio condominiale.

Sulla scorta di tanto ha precisato le seguenti conclusioni:

"Voglia l'Ill.ma S.V., respinta ogni avversa eccezione e conclusione, - accertare e dichiarare l'esistenza dei gravi motivi di cui all'art. 665 cpc ostativi all'ordinanza di convalida di sfratto e per l'effetto non emettere l'ingiunzione di pagamento dei canoni scaduti;

- disporre la riduzione del canone di locazione in una misura più equa e in ogni caso non inferiore al 40% del corrispettivo attuale Condannare la ricorrente alla refusione delle spese, diritti e onorari di causa nei confronti della presente difesa che si dichiara antistatario".

Stante l'intervenuta opposizione, il Tribunale, con ordinanza del 2.12.2020, 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 di documenti in Cancelleria.

Nella propria memoria integrativa parte attrice ha precisato le seguenti conclusioni:

"Voglia il Tribunale adito, contrariis reiectis, accogliere la domanda e per l'effetto:

A) convalidare l'intimato sfratto per morosità e pronunciare ordinanza definitiva di rilascio dell'immobile;

B) dichiarare la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento grave del conduttore;

C) emettere a carico della Spagna Luxury Suite S.r.l. (C.F. e P. IVA 126204719008), decreto di ingiunzione di pagamento, immediatamente esecutivo, quantomeno per la somma ad oggi insoluta per € 142.000,00 - centoquarantaduemila/00 a titolo di soli canoni di locazione, € 5.010,14 per oneri condominiali ed € 851,00 per spese di registrazione del contratto di locazione, ovvero per la diversa somma che ci si riserva di quantificare in corso di causa e che, comunque, risulterà alla data del rilascio per canoni scaduti nonché per oneri accessori e utenze domestiche, oltre ad interessi e spese.

D) Condannare la convenuta al risarcimento dei danni in favore dell'opponente per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c. E) Con vittoria di compensi e spese di giudizio, oltre spese generali, Iva e Cpa".

All'udienza di discussione, 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. La 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 – è meritevole di accoglimento.

In termini generali appare opportuno premettere 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.

Eguale 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 eccipiente 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 o 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 Ez. Ma. è indicata quale locatrice dell'immobile sito in Roma, Via (omissis), concesso in locazione ad uso affittacamere alla parte convenuta, società Spagna Luxury Suite s.r.l, sottoscritto in data 19.12.2013.

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, sì 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 del canone di locazione parziale del bimestre febbraio 2020/marzo 2020 (€ 7.100,00) e per intero dei canoni dei bimestri aprile 2020/maggio 2020, giugno 2020/luglio 2020, agosto 2020/settembre 2020, ottobre 2020/novembre 2020, dicembre 2020/gennaio 2021, febbraio/marzo 2021, aprile/maggio 2021, giugno/luglio 2021, agosto/settembre 2021, ottobre 2021; della somma di euro 851,00 a titolo di mancato pagamento del 50% della quota annuale di registrazione del contratto; di euro 5.010,14 a titolo di mancato pagamento del residuo della gestione ordinaria condominiale del 2019 e della gestione ordinaria condominiale del 2020.

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, dev'essere accolta la domanda attorea e dichiarata la risoluzione del contratto di locazione immobiliare de quo agitur.

A siffatta pronuncia segue la condanna del conduttore alla restituzione, in favore del locatore, dell'immobile locato, libero da persone e sgombro da cose ex art 56 della legge n. 392/78. De.'essere, pertanto, confermata, sul punto, l'ordinanza di rilascio in atti, in cui era stato fissato come termine quello del 30.3.2021, prorogato ai sensi dell'art. 40 quater della legge n.69 del 21 maggio 2021 al 31.12.2021.

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 inidoneo 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 interezza 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 sicchè 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 lock –down (nella specie, i canoni sono, quelli maturati successivamente al febbraio 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.

Infine, non può 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.

Con l'art. 10 del D.L. n. 9 del 2020, dettato per i residenti nelle zone rosse, in cui non rientrava il La., 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, nonchè 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.

Ov. 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, nonchè 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.

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 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 Ri. e con l'art. 4 del Decreto Ri. bis al trimestre ottobre/dicembre 2020). Con l'art. 8 del Decreto Ri. 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 Ri. n. 137/2020 e con Decreto cd. Ri. bis n. 149/2020.

Analoga disposizione è stata dettata per i negozi dei centri storici dal c.d. Decreto Ag. 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 Covid 19 il canone sia dovuto integralmente e non possa esserne sospeso o autoridotto il versamento.

IV. 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 pari ad euro 142.000,00 a titolo di mancato pagamento del canone di locazione parziale del bimestre febbraio 2020/marzo 2020 (€ 7.100,00) e per intero dei canoni dei bimestri aprile 2020/maggio 2020, giugno 2020/luglio 2020, agosto 2020/settembre 2020, ottobre 2020/novembre 2020, dicembre 2020/gennaio 2021, febbraio/marzo 2021, aprile/maggio 2021, giugno/luglio 2021, agosto/settembre 2021, ottobre 2021; oltre ulteriori canoni sino al rilascio effettivo e della somma di euro 851,00 a titolo di mancato pagamento del 50% della quota annuale di registrazione del contratto; di euro 5.010,14 a titolo di mancato pagamento del residuo della gestione ordinaria condominiale del 2019 e della gestione ordinaria condominiale del 2020.

Non essendo provato il versamento della pigione, il conduttore va condannato a pagare la somma capitale e gli interessi nella misura legale sui canoni scaduti ed a scadere come da dispositivo.

V. 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'11/09/2007, 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 decide:

1) accoglie, per le ragioni di cui in motivazione, la domanda e per l'effetto;

2 a) dichiara la risoluzione del contratto di locazione ad uso affittacamere dell'unità immobiliare sita in Roma, alla Via (omissis), per grave inadempimento colpevole della parte conduttrice;

2 b)condanna la convenuta conduttrice a rilasciare, in favore della parte locatrice attrice, libero e vuoto di persone e cose, l'immobile indicato al capo che precede, entro la data fissata nell'ordinanza di rilascio del 2.12.2020;

2 c) condanna la società Spagna Luxury Suite s.r.l, al pagamento in favore della parte ricorrente della somma di euro 142.000,00 a titolo di mancato pagamento del canone di locazione parziale del bimestre febbraio 2020/marzo 2020 (€ 7.100,00) e per intero dei canoni dei bimestri aprile 2020/maggio 2020, giugno 2020/luglio 2020, agosto 2020/settembre 2020, ottobre 2020/novembre 2020, dicembre 2020/gennaio 2021, febbraio/marzo 2021, aprile/maggio 2021, giugno/luglio 2021, agosto/settembre 2021 (euro 14.20000 per bimestre), ottobre 2021 (euro 7.100,00); della somma di euro 851,00 a titolo di mancato pagamento del 50% della quota annuale di registrazione del contratto; di euro 5.010,14 a titolo di mancato pagamento del residuo della gestione ordinaria condominiale del 2019 e della gestione ordinaria condominiale del 2020, nonché al versamento dei canoni a scadere nella misura pattuita sino al rilascio;

3) condanna la parte resistente alla rifusione delle spese processuali sostenute dalle parti ricorrenti che liquida, d'ufficio, in euro 13.430,00 per compensi professionali, oltre spese generali al 15%, oltre c.p.a. ed i.v.a., se dovuta, come per legge.

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 e dell'art.281 sexies/2 c.p.c..

Roma, 08.11.2021 Il Giudice Unico dott.ssa Maria Flora Febbraro

ORIENTAMENTO LOCALE

Tribunale Roma sez. VI, 11/05/2021, n. 8733

Rito: **GENERALE DEGLI AFFARI CIVILI CONTENZIOSI**
Materia: **Locazione e comodato di immobile urbano - affitto di azienda**
Oggetto: **Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso diverso**

Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano
Tribunale Ordinario di Roma
Sezione 6^ Civile

Il Tribunale Ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del Giudice Onorario dott.ssa Manuela Sorrentino, nell'.udienza del 11/05/2021, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti presenti, ha pronunciato, ai sensi dell'.art. 429 c.p.c. 1 comma, la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, nella causa iscritta al n. 57022 del Ruolo generale affari contenziosi dell'.anno 2020

tra

FR. FO., rappresentato e difeso - giusta procura - dall'.avv. COLANTONIO SIMONE, presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Lungotevere Pr. 22 00193 Ro.

attore

e

PI. S.N.C. DI FR. TA., LU. CA. E MA. TA., rappresentato e difeso - giusta procura - dall'.avv. CALVANO ANNA MARIA, presso il cui studio è elettivamente domiciliato in VIALE PARIOLI, 12 00100 ROMA

convenuto

Conclusioni: come in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

2 1. fatti controversi.

Con atto di citazione regolarmente notificato la sig.ra Fr. Fo. intimava a Pi. snc di Fr. Ta., Lu. Ca. e Ma. Ta. lo sfratto per morosità relativamente all'.immobile sito in Roma, via (omissis) chiedendo l'.emissione della convalida per il mancato pagamento del canone di locazione dal marzo 2020 ad ottobre 2020 per complessive euro 18.400,00 per canoni di locazione oltre euro 246,00 per quota parte tassa di registro, in virtù del contratto di locazione ad uso diverso sottoscritto in data 22.07.10 e registrato il 16.08.10 al canone mensile di 2300,00 euro.

La difesa dell'.attore chiedeva altresì il decreto ingiuntivo nei confronti della convenuta e anche nei confronti dei Sig.ri Fr. Ta. e Lu. Ca. e Ma. Ta. in proprio ed, in via subordinata, la concessione dell'.ordinanza di rilascio in caso di opposizione ex art. 665 c.p.c. All'.udienza di convalida si costituiva in giudizio la società convenuta a mezzo difensore la quale si opponeva alle domande di parte attrice e deduceva difficoltà finanziarie dovute alla nota pandemia, rappresentando che la convenuta aveva sempre adempiuto regolarmente al pagamento dei canoni di locazione dall'.inizio del rapporto locativo ma che, a seguito degli interventi legislativi di chiusura, dapprima totale e successivamente parziale, aveva chiesto alla locatrice una riduzione del canone sino al termine delle problematiche connesse al Covid; osservava che l'.immobile si trovava in un quartiere di teatri e vicino lo stadio Ol. e che le misure restrittive avevamo comportato una drastica riduzione della clientela.

La convenuta rappresentava altresì che parte attrice aveva accordato una riduzione del canone nella misura di euro 600,00 solo sino al giugno 2021 ed ad euro 800,00 sino dicembre 2020 e che, per tale ragione, le parti non avevano raggiunto alcun accordo in quanto da gennaio 2021 in poi avrebbe preteso il pagamento integrale del canone di locazione.

La difesa dell'.intimata osservava che, in virtù del principio di conservazione del contratto ed in virtù di quanto stabilito nella Relazione Tematica della Corte di Cassazione n. 56 dell'.8 luglio 2020, preso atto della sopravvenuta sperequazione delle condizioni contrattuali, si rendesse necessaria una revisione del contratto divenuto iniquo ex art. 1467 c.c., essendo mutate le condizioni esistenti all'.atto della sottoscrizione, a causa della sopravenuta emergenza sanitaria.

Precisava, infine, che la conduttrice si era trovata nella oggettiva impossibilità di eseguire la prestazione economica nei termini inizialmente pattuiti in contratto e che solamente un nuovo accordo avrebbe potuto riequilibrare, nel rispetto dei principi di buona fede e correttezza, il sinallagma, atteso che i provvedimenti adottati dal Governo si erano rilevati del tutto insufficienti a riequilibrare il contratto di locazione alle condizioni sottoscritte.

Concludeva chiedendo il rigetto delle domande attrici ed in via riconvenzionale, di disporre la riduzione del canone di locazione nella misura di euro 600,00 da marzo 2020 a giugno 2020 e di euro 800,00 da luglio 2020 sino al ritorno di operatività a pieno regime della attività esercitata e, comunque, non prima di marzo 2021 e/o nella misura ritenuta di giustizia.

Il Giudice con ordinanza del 3 novembre 2020, attesa la morosità maturata e l'.integrale omesso pagamento di otto mensilità, ritenuta l'. opposizione spiegata non fondata su prova scritta, concedeva l'.ordinanza di rilascio e disponeva il mutamento del rito.

L'.attore, nella memoria integrativa depositata, coltivava le domande 4 già proposte in fase sommaria e rilevava la persistenza della morosità anche per i canoni scaduti medio tempore precisando che parte conduttrice si era rifiutata di aderire ad ogni ipotesi transattiva proposta da parte attrice, osservando che parte conduttrice aveva usufruito di

tutte le agevolazioni governative (credito di imposta e ristori) ma nulla aveva versato pur avendo continuato l'.attività di asporto, trattandosi di pizzeria a taglio; dava atto che parte conduttrice proseguiva nel godimento dell'.immobile a causa del blocco degli sfratti senza corrispondere alcunchè per la locazione da oltre un anno.

Per le ragioni si opponeva alla richiesta di riduzione del canone di locazione.

Concludeva chiedendo di dichiarare risolto il contratto di locazione per inadempimento grave della convenuta e per l'.effetto ordinare il rilascio con conferma dell'.ordinanza di rilascio emessa e condanna al pagamento dei canoni di locazione scaduti ed a scadere oltre interessi con il rigetto delle domande spiegata da parte convenuta.

Parte convenuta ometteva il deposito della memoria integrativa e il difensore depositava la revoca del mandato ricevuta.

Veniva esperito il tentativo obbligatorio di mediazione con esito negativo per mancata comparizione della parte convenuta.

Il giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava all'.odierna udienza di discussione ove veniva decisa a mezzo di trattazione scritta a seguito della nota emergenza Covid e le parti depositavano le note a trattazione scritta; la difesa di parte attrice rappresentava che la morosità persisteva e che il locale era ancora in attività e il convenuto non lo aveva rilasciato avendo maturato una morosità pari ad euro 34.500,00 sino al mese di maggio 2021.

2. merito della lite 5 La domanda dell'.attrice di risoluzione del contratto per inadempimento della società conduttrice va accolta per le ragioni di seguito considerate.

La convenuta, inadempiente alla data della notifica dell'.atto di intimazione, ha proseguito nella sua condotta omissiva per tutto il corso di giudizio maturando alla data odierna una morosità considerevole pari ad euro 34.500,00.

La domanda di riduzione del canone di locazione, richiesta da parte convenuta sulla base dei principi legislativi enunciati, non può essere accolta in virtù degli stessi principi giuridici citati dalla difesa convenuta.

In primo luogo si osserva che il legislatore ha adottato interventi di ristoro e meccanismi compensatori, a seguito della situazione emergenziale epidemiologica Covid 19, diretti a ripristinare l'.equilibrio sinallagmatico del contratto, prevedendo con il DL18/20 art. 65 un credito di imposta, pari al 60% dell'.ammontare dei canoni di locazione, in favore del conduttore, nonché ha previsto la cessione di tale credito al locare con ulteriori interventi legislativi integrativi; il legislatore ha inoltre disposto dei ristori per le singole categorie.

Non vi è alcuna norma codicistica né alcuna normativa emergenziale che abbia invece previsto l'.obbligatorietà di una riduzione del canone di locazione né ad opera della proprietà né da parte dell'.eventuale giudice adito.

Infatti, laddove ha voluto, il legislatore ha disposto direttamente la riduzione del canone di locazione al 50% per cinque mensilità, come nel caso della locazione di palestre, piscine ed impianti sportivi, come previsto dall'.art. 216 del Decreto Rilancio.

Né la riduzione del canone di locazione e/o l'.obbligo di rinegoziazione del contratto si ritiene trovi fondamento nell'.applicazione del principio della buona fede contrattuale ex artt. 1374 e 1375 cpc, invocato dalla difesa 6 convenuta; a tale fine, la stessa Relazione Tematica della Cassazione, citata dalla difesa convenuta, osserva che "……disagevole sembra rinvenire il fondamento di siffatta opportunità nell'.art. 1374 cc ove si dispone che il contratto obbliga le parti non solo a quanto nel medesimo espresso, ma anche a tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge, o, in mancanza secondo gli usi e l'.equità. Di equità si parla sotto il profilo delle fonti di integrazione del contratto, alla stregua del criterio che concorre a determinare gli effetti giuridici del negozio mediante il giusto contemperamento dei diversi interessi delle parti in relazione allo scopo ed alla natura dell'.affare, E'. attraverso l'.equità che il giudice è facoltizzato ad individuare elementi ed aspetti del regolamento contrattuale non definiti dalle parti, né determinati da disposizioni di legge od usi. L'.equità non è principio di giustizia morale dacchè il giudice che integra il contratto ne determina il contenuto alla stregua di criteri che gli offre il mercato.

Il suo intervento tuttavia, è suppletivo e residuale in quanto il magistrato non può correggere la volontà delle parti quand'.anche le scelte di queste gli appaiono incongrue, limitandosi negli eccezionali casi in cui l'.ammette, a colmare

le lacune riscontrate, inserendo regole ulteriori e coerenti con il programma concordato dalle parti. Un intervento sostituivo del giudice sembrerebbe ammissibile al più ogni volta che dal regolamento negoziale dovessero emergere i termini in cui le parti hanno inteso ripartire il rischio derivante dal contratto fornendo al giudice (anche in chiave ermeneutica) i criteri atti a ristabilire l'.equilibrio negoziale. In questo caso il magistrato, più che intervenire dall'.esterno, opererebbe dall'.interno, del contratto ed in forza di esso, servendosi di tutti gli strumenti di interpretazione forniti dal legislatore (artt. 1362-1371 c.c.), precipuamente quello disciplinato dall'.art. 1366 c.c. sulla buona fede nell'.interpretazione del contratto .

Al di fuori di questo angusto contorno, la determinazione del contenuto del contratto appartiene alla sfera decisionale riservata ai contrenti, rispetto alla quale ogni intervento spetta solo al legislatore, che fissa l'.eventuale disciplina cogente 7 non modificabile né dalle parti né dal giudice. Quest'.ultimo si trova a svolgere una funzione di valutazione di conformità senza alcuna prerogativa di intervento ulteriore" (Cassazione Relazione Tematica 56/2020 dell'.8.07.2020).

In tale senso si veda anche la sentenza n.6017 dell'.8.04.21 di questo Tribunale, dott. Li., che recentemente, in una fattispecie analoga, ha respinto la pretesa della parte di rinegoziazione del canone di locazione, su un presunto obbligo derivante dal principio generale di buona fede nella esecuzione dei contrati, osservando che: "contrariamente a quanto affermato dalla difesa, né l'.art. 1374 cc né gli invocati doveri di correttezza e buona fede, nell'.esecuzione del contratto, né il dovere di solidarietà sociale di cui la menzionato 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 ed imprevedibili, e un potere del giudice di modificare i regolamenti contrattuali liberamente concordati dalle parti nell'.esercizio della loro autonomia contrattuale, aldilà 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 all'.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 tra le parti)... omissis....va quindi respinta la pretesa della parte fondata su un presunto obbligo di rinegoziazione derivante dal principio generale di buona fede nella esecuzione del contratto.... " (Sentenza Tribunale Civile di Roma, R.G. N. 34329/20).

La domanda riconvenzionale di parte convenuta non può essere accolta nemmeno sotto il profilo giuridico invocato della impossibilità sopravvenuta totale e/o parziale ex artt. 1463 c.c. e 1464 c.c..

L'.art. 1463 c.c infatti dispone che "nei contratti con prestazioni corrispettive la parte liberata per la sopravvenuta impossibilità della prestazione 8 dovuta non può chiedere la controprestazione e deve restituire quella che ha già ricevuta secondo le norme della ripetizione indebita": tale fattispecie non è applicabile al caso concreto atteso che il conduttore è rimasto sempre nel possesso dell'.immobile, anche durante il lockdown, e lo ha utilizzato secondo quanto stabilito e consentito dal legislatore, non dal locatore, che non ha in alcun modo limitato il conduttore venendo meno agli obblighi contrattuali sottoscritti.

In ordine invece al profilo giuridico l'.art. 1464 c.c., sulla impossibilità sopravvenuta, dispone che "quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'.altra parte ha diritto ad una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta, e può anche recedere dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all'.adempimento parziale": anche nel caso in esame alcuna responsabilità per il ridotto utilizzo può essere addebitata al locatore, il quale ha consegnato un bene utilizzabile che è stato temporaneamente inutilizzato per un intervento del Legislatore al fine di contenere la pandemia del Covid 19.

Infine sempre la citata sentenza, in ordine alla "eccessiva onerosità sopravvenuta", ex art. 1467 c.c., ha osservato che "l'.immobile ha conservato il proprio valore locativo nel periodo interessato e, comunque, la onerosità deve attenere ad aspetti obiettivi e non alle condizioni soggettive (perdita di reddito ad esempio); tale soluzione, peraltro, potrebbe determinare solo la pretesa di risoluzione del contratto da parte del conduttore (evitando il preavviso di 6 mesi per gravi motivi e sempre che il locatore, di fronte alla richiesta risoluzione, non "offra di modificare equamente le condizioni del contratto. Anche in questo caso, tuttavia va considerata la non definitività della situazione di crisi che determina l'.eccessiva onerosità ed il periodo limitato di tempo consente di ritenere che si verta in ipotesi di ordinario rischio di impresa che grava sul conduttore".

Infatti si rileva che parte conduttrice è rimasta sempre nel godimento e 9 nel possesso dell'.immobile e che il mancato godimento non è in alcun modo ascrivibile alla responsabilità del locatore, ma solo ai provvedimenti del Legislatore per fronteggiare la situazione emergenziale epidemiologica.

Nel caso di specie, inoltre, si evidenzia che parte conduttrice, ad eccezione dei due mesi di chiusura totale, ha potuto utilizzare l'.immobile gestendo una attività di pizzeria a taglio, e pertanto di cibo da asporto;

nonostante ciò non ha corrisposto nemmeno una parte del canone di locazione, rifiutando anche l'.offerta del locatore di riduzione del canone sino al dicembre 2021 ad euro 800,00 in luogo del canone contrattuale di 2300,00 euro.

Come ha avuto modo di osservare sempre questo Tribunale, sezione VI

in composizione collegiale, a seguito di un reclamo, nella recente Ordinanza R.G. 63430/20 del 25.02.21 "....La causa del contratto di locazione, anche per le locazioni commerciali, non si estende mai alla garanzia della produttività dell'.attività imprenditoriale che il conduttore si accinge a svolgere nei locali concessi. Invero anche la dichiarazione , resa nel contratto, dello specifico uso che il conduttore intende fare dell'.immobile locato, non impone al locatore la garanzia della effettiva possibilità di tale uso .... Omissis....nella locazione commerciale rileva la sola dimensione materiale e non giuridica o produttiva dell'.immobile. Il locatore è tenuto soltanto a garantire che l'.immobile sia strutturalmente idoneo all'.uso pattuito ma non che tale uso sarà sempre possibile e proficuo per il conduttore. La Suprema Cote si pronunciante chiarendo che "in materia di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'.obbligo normalmente gravante a carico a locatore, di mantenere il bene in condizioni tali da potere servire all'.uso convenuto non è previsto da norme imperative; ne consegue che le parti possono contrattualmente stabilire che siano a carico del conduttore tutti gli oneri relativi all'.utilizzabilità del bene, esonerando 10 il locatore da ogni responsabilità" (Cassazione sez. III sent.11971/10) e ancor più chiaramente che "la distinzione particolare dell'.immobile diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'.obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'.immobile in relazione all'.uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso" (Cass. Sez. III sent. 14731/18)

D'.altra parte la circostanza che nella locazione il bene non sia considerato nella sua dimensione produttiva trova ulteriore conferma nella distinzione tra locazione e contratto di affitto. Solo quest'.ultimo ha per oggetto un bene considerato nella sua dimensione produttiva. L'.art. 1615 espressamente chiarisca che "quando la locazione ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva mobile o immobile, l'.affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell'.interesse della produzione. A lui spettano i frutti e le altre utilità della cosa, Dunque il discrimen tra locazione e affitto sarebbe proprio nella produttività della cosa concessa in godimento. .... Omissis...Dalla lettura delle clausole emerge che la causa del contratto non sia la garanzia dello svolgimento dell'.attività di valigeria ma l'.idoneità dell'.immobile a tale attività. In nessuna parte del ricorso la convenuta conduttrice lamenta una inidoneità dell'.immobile all'.uso pattuito....d'.altra parte che l'.impossibilità sopravvenuta non sia configurabile nei contratti di locazione è precisato nella stessa relazione dell'Ufficio Massimario della Corte di Cassazione n.56/20".

Infine, sempre nella citata ordinanza si legge ancora che "la semplice fissazione di un prezzo della locazione molto elevato, dipeso dalla posizione del bene nel centro di Roma e dal valore di mercato, non può necessariamente implicare che le parti abbiano dato per presupposto l'.esistenza di un flusso continuo di turisti predisposti dall'.acquisto dei beni venduti ....; non può configurarsi presupposizione visto che la stessa è identificabile "quando dal 11 contenuto del contratto risulti che le parti abbiano inteso concluderlo soltanto subordinatamente all'.esistenza di una data situazione di fatto che assurga a presupposto comune e determinante la volontà negoziale, la mancanza del quale comporta la caducazione del contratto stesso (cfr Cass. Sez III sent. 17615/20)."

Anche nella fattispecie in esame la conduttrice non lamenta alcuna inidoneità dell'.immobile locato e non può sicuramente attribuirsi alcuna responsabilità contrattuale alla parte locatrice per la mancanza di flusso di clienti dovuta alla pandemia, non essendo rinvenibile nel contratto de quo agitur tale situazione quale presupposto e/o condizione per la conclusione del contratto di locazione sottoscritto.

Parte convenuta, infine, nulla ha allegato in atti al fine di provare l'.incidenza della pandemia in ordine all'.effettiva diminuzione dei propri profitti; con la sentenza del 17.03.21 r.g. 67268/20 sempre di questa sezione, (dott.ssa Na.), si evidenzia come ricada su parte convenuta l'.onere di dimostrare il nesso causale tra la morosità maturata e le restrizioni dovute alla pandemia, osservando che "nel caso in esame non può ritenersi sufficiente dimostrare che sono state le misure ad avere bloccato o trattenuto la prestazione – esemplificativamente in quanto hanno vietato o ritardato l'.esercizio dell'.attività, per smarcare il debitore dall'.aerea di responsabilità – consentendogli di porre il rapporto contrattuale in una situazione di peculiare quiescenza. L'.obbligato, per slegarsi dalla responsabilità, non può limitarsi ad allegare assiomaticamente che l'.inadempimento è ascrivibile alle misure anti contagio, dovendo, per converso, in linea con la previsione dell'.art. 1218 c.c. offrire la prova circostanziata del collegamento eziologico fra inadempimento e causa impossibilitante rappresentata dal rispetto delle prescrizioni di contenimento dell'.epidemia. Il convenuto non si è peritato di documentare alcunché. Deve aggiungersi che il conduttore nulla ha corrisposto neanche i canoni in forma ridotta, sebbene abbia avanzato in questa sede la 12 domanda ex art. 1464 c.c. Circostanza che rileva anche per la valutazione dell'.elemento soggettivo (colpa) dell'.inadempimento" .

Per questi motivi si accoglie la domanda di risoluzione del contratto di locazione del 22 luglio 2021, registrato il 16.08.10, invocata da parte attrice, dell'.immobile sito in Roma, via (omissis) per inadempimento grave della convenuta e per l'.effetto si ordina ex art. 56 L. 392/78 il rilascio dell'.immobile e si conferma l'.ordinanza di rilascio del 3.11.20; si condanna la convenuta ed i Sig.ri Fr. Ta. e Lu. Ca. e Ma. Ta. in proprio, al pagamento della somma di euro 34.500,00 a titolo di canoni di locazione scaduti sino al mese di maggio 2021 oltre a quelli a scadere sino al rilascio effettivo, oltre interessi di legge dalle singole scadenze al saldo; si condanna la convenuta ed i Sig.ri Fr. Ta. e Lu. Ca. e Ma. Ta. in proprio, la pagamento della somma di euro 276,00 a titolo di quota pro parte tassa di registrazione, oltre interessi di legge dalla domanda al saldo; si rigettano le domande riconvenzionali; si condanna la convenuta ed i sig.ri Fr. Ta. e Lu. Ca. e Ma. Ta. in proprio, al pagamento del contributo unificato in favore delle Entrate a Bi. dello Stato nella misura di euro 118,50; la soccombenza regola le spese di lite.

Per Questi Motivi

il Tribunale di Roma, definitivamente pronunziando nella causa di primo grado indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- dichiara risolto per inadempimento grave della convenuta Pi. snc di Fr. Ta., Lu. Ca. e Ma. Ta., anche nei confronti dei Sig.ri Fr. Ta. e Lu. Ca. e Ma. Ta. in proprio, il contratto di locazione del 22.07.10 relativamente all'.immobile sito in Roma, via (omissis), registrato in data 16.08.10;

13 - dispone il rilascio dell'.immobile ex art. 56 L. 392/78 e conferma l'.ordinanza di rilascio del 3.11.20;

- condanna parte convenuta ed i Sig.ri Fr. Ta. e Lu. Ca. e Ma. Ta. in proprio, al pagamento in favore della parte attrice dei canoni di locazione pari ad euro 34.500,00 sino al mese di maggio 2021 oltre quelli a scadere sino al rilascio, oltre interessi di legge dalle singole scadenze al saldo;

- condanna la convenuta ed i Sig.ri Fr. Ta. e Lu. Ca. e Ma. Ta. in proprio, al pagamento della somma di euro 276,00 a titolo di quota pro parte tassa di registrazione oltre interessi di legge dalla domanda al saldo;

- rigetta le domande riconvenzionali di parte convenuta;

- condanna parte convenuta ed i Sig.ri Fr. Ta. e Lu. Ca. e Ma. Ta. in proprio, al pagamento in favore dell'.attrice delle spese del giudizio che liquida in euro 250,00 per esborsi, ivi comprese le spese di mediazione, ed euro 3000,00 per i compensi (quantificati questi ex dm n°.55/2014 e successive integrazioni e modificazioni), oltre spese generali al 15%, iva e cpa;

- condanna parte convenuta ed i Sig.ri Fr. Ta. e Lu. Ca. e Ma. Ta. in proprio, al pagamento della somma di euro 118,50 in favore dell'.Entrate a Bi. dello Stato.

Così deciso in Roma, 11/05/2021 Il giudice Dott.ssa Manuela Sorrentino