



REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE DI PALERMO  
SECONDA SEZIONE CIVILE

VERBALE DELL'UDIENZA DI DISCUSSIONE

All'udienza del 26 luglio 2022, svolta con modalità cartolari, seconda la vigente normativa emergenziale, innanzi al Giudice dott.ssa Simona Maria Cipiti, viene chiamata la causa R.G. n. 16372 dell'anno 2020, pendente

TRA

[REDACTED]

[REDACTED]

E

[REDACTED]

Preso atto del contenuto delle note di trattazione scritta e discussione depositate:

- dall'Avv. Alessandro Palmigiano nell'interesse di parte ricorrente in data 26 luglio 2022 e le precedenti;

[REDACTED] nell'interesse di [REDACTED]  
[REDACTED] in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, in data 25 luglio 2022 e le precedenti;

IL GIUDICE

pone la causa in decisione e riserva di deliberare al termine della camera di consiglio.

\*\*\*

All'esito, pronuncia sentenza mediante deposito del dispositivo e delle ragioni di fatto e di diritto, contestualmente al verbale di udienza ai sensi del novellato art. 429 c.p.c.

Il Giudice

(Dott.ssa Simona Maria Cipiti)



[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in persona del suo legale rappresentante pro tempore dot. [REDACTED], avente sede legale in Corso [REDACTED] - Enna, C.A.P. [REDACTED]; elettivamente domiciliata, ai fini del presente giudizio, in Palermo, via [REDACTED] n. 70, presso lo studio professionale dell'Avv. Cristiano Pagano (C.F. [REDACTED]) [REDACTED]

resistente

\*\*\*

*oggetto:* risoluzione del contratto di locazione per inadempimento - uso diverso

### RAGIONI DELLA DECISIONE

Con atto di intimazione e contestuale citazione per convalida di sfratto, [REDACTED], DEL [REDACTED] MARCHI DOMINICI [REDACTED], in proprio e nella spiegata qualità, hanno convenuto in giudizio, dinnanzi al Tribunale in intestazione, la società [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante pro tempore, chiedendo la convalida dell'intimato sfratto per morosità e la condanna della convenuta al rilascio dell'immobile locato, sito in Palermo, ai civici n. 189 di via [REDACTED], costituito da un piano terra con tre vetrine e un piano cantinato (identificato in catasto al foglio 122 part. 281 sub 27.; nonché la condanna della convenuta al pagamento della somma pari ad € 64.800,00 per canoni di locazione scaduti, oltre all'importo dei canoni a scadere sino all'effettivo rilascio, ed oltre ad interessi, da ciascuna scadenza fino al soddisfo.

A fondamento delle domande gli attori hanno allegato: (i) di avere concesso in locazione l'immobile sopra identificato, per uso commerciale, in favore della società convenuta, verso il corrispettivo convenuto in € 144.000,00 annui, da versare in 12 rate mensili anticipate di € 12.000,00 ciascuna; (ii) che la conduttrice aveva integralmente omissso il pagamento dei canoni di

locazione mensili maturati da marzo a maggio 2020, ed aveva adempiuto solo parzialmente all'obbligazione di pagamento dei canoni maturati da giugno a novembre 2020, corrisposti nella minore somma di euro 7.200,00 mensili, rendendosi così morosa per la complessiva somma di euro € 64.800,00; (iii) che doveva reputarsi illegittima la sospensione integrale dell'obbligazione di pagamento del canone per le mensilità da marzo a maggio 2020, e la successiva riduzione unilaterale in ragione del 40% per i mesi da giugno a novembre 2020, pur a fronte dell'emergenza pandemica e delle connesse restrizioni, tenuto conto della persistente disponibilità del cespite da parte della conduttrice; (iv) che ogni diffida ad adempiere inviata alla conduttrice, da ultimo a mezzo pec del 10 giugno 2020, era rimasta inevasa.

Regolarmente instaurato il contraddittorio, si è costituita in giudizio la società conduttrice, eccependo pregiudizialmente l'improcedibilità del giudizio per mancato espletamento della procedura obbligatoria di mediazione; e nel merito l'infondatezza delle domande avversarie.

In particolare la conduttrice ha dedotto: (i) l'impossibilità temporanea della prestazione convenuta in contratto per factum principis, a sé non imputabile, in dipendenza delle limitazioni imposte ex lege dalla normativa emergenziale, sia di carattere nazionale che locale, all'esercizio delle attività produttive e commerciali, il cui esercizio era stato inibito a decorrere dal 9 marzo 0 e fino almeno al 18 maggio 2020; ed era stato successivamente sottoposto all'osservanza di misure di contingentamento degli ingressi all'interno dei locali commerciali, e chiusure anticipate o temporanee, con significative ricadute sul settore merceologico concernente il commercio al dettaglio di preziosi, orologi, articoli di gioielleria e argenteria, svolto nei locali dalla conduttrice; (ii) che le misure emergenziali avevano ulteriormente inciso sul regolare svolgimento dell'attività di commercio di preziosi svolta dalla conduttrice per effetto delle restrizioni concernenti la

circolazione delle persone, il blocco dei flussi turistici ed il divieto di stazionamento dei pedoni nel centro cittadino, la cui fruibilità era già compromessa dalla chiusura al traffico veicolare e dai lavori di realizzazione dell'anello ferroviario; tutte circostanze che avevano determinato l'impossibilità di utilizzo dei locali per i fini a loro destinati e la sostanziale totale perdita di clientela dal mese di marzo 2020 a dicembre 2020 con evidente incidenza negativa sui guadagni della conduttrice; (iii) che le restrizioni suddette all'esercizio dell'attività commerciale svolta all'interno dell'immobile locato, aveva in ogni caso inciso sulla sinallagmaticità delle reciproche prestazioni dedotte in contratto ai sensi degli artt., 1256 e 1464 c.c.; con conseguente diritto della conduttrice ad una corrispondente riduzione della prestazione dovuta, anche in considerazione dell'obbligo di buona fede che deve informare la condotta delle parti nell'esecuzione del contratto; (iv) di avere sempre adempiuto, in data antecedente all'introduzione delle misure di contenimento della pandemia da covid 19, all'obbligazione di pagamento del canone di locazione, e di avere in ogni caso proceduto - pur a fronte delle difficoltà affrontate - all'esecuzione della prestazione, previa riconduzione ad equità dell'importo dei canoni dovuti per il periodo emergenziale; (v) di avere comunicato alla locatrice, che a fronte dell'avvenuta istituzione in Sicilia di un "lockdown" parziale (c.d. zona arancione) dal 18/10/2020 e fino a tutto il 1/12/2020 e delle ulteriori misure restrittive adottate dalle autorità locali, a partire dal mese di dicembre 2020 sarebbe stata corrisposta a titolo di canone di locazione la somma di € 3.600,00 mensili, da considerarsi equa e corretta fino alla fine del periodo emergenziale.

Alla stregua delle difese spiegate in giudizio la conduttrice ha rassegnato le seguenti conclusioni:

"1) Ritenere e dichiarare l'improcedibilità della procedura di sfratto per morosità per mancato esperimento del preliminare ed obbligatorio



causa matura per decisione, il giudizio è stato rinviato per la discussione e la decisione nelle forme di cui all'art. 429 c.p.c..

Indi all'udienza odierna, svolta con modalità cartolari, all'esito della camera di consiglio, Il Giudice ha pronunciato sentenza, mediante deposito del dispositivo e dell'esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, contestualmente al verbale di udienza.

\*\*\*\*

La domanda intesa alla risoluzione del contratto di locazione dedotta in giudizio è fondata e deve, pertanto, essere accolta.

Al riguardo si rammenta che nei contratti a prestazioni corrispettive, la parte adempiente, sia che agisca per l'adempimento, sia che domandi la risoluzione del contratto (come nel caso in esame), o il risarcimento del danno per l'inadempimento contrattuale, non può avere altro onere probatorio che quello di provare l'esistenza del titolo e, quindi, l'insorgenza di obbligazioni connesse, ma non anche l'inadempienza dell'obbligato, mentre ai sensi dell'art. 2697 c.c., incombe sulla controparte la prova di avere adempiuto o dell'inadempimento incolpevole, ovvero, dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione dovuta. (Cass. civ. sez. un. 30.10.2001 n. 13533).

Parte attrice – ricorrente ha adempiuto all'onere probatorio gravante sul creditore consistente nel fornire la prova di un valido titolo contrattuale (prodotto in copia allegata al proprio fascicolo di parte e regolarmente registrato) ed ha altresì allegato l'inadempimento della controparte contrattuale all'obbligazione di pagamento del corrispettivo nelle misure sopra identificate, deducendo nel corso del giudizio, l'ulteriore condotta inadempiente della conduttrice che aveva provveduto all'ulteriore decurtazione, in ragione del 70%, dell'importo dei canoni mensili di locazione maturati a decorrere dal dicembre 2020 , conseguentemente corrisposti nella minore percentuale pari al 30% dell'importo pattuito.

L'inadempimento all'obbligazione di pagamento dei canoni di locazione è anche imputabile, stante l'infondatezza delle difese rassegnate da parte convenuta con riguardo all'incidenza sull'obbligazione di pagamento dei canoni, della normativa emergenziale conseguente alla pandemia da covid - 19.

In particolare, secondo la prospettazione rassegnata da parte convenuta, il rispetto delle misure di contenimento imposte dalla normativa approvata per affrontare l'emergenza pandemica non le ha consentito di svolgere regolarmente l'attività di vendita al dettaglio a cui è destinato l'immobile locato, incidendo sull'uso convenuto dell'immobile locato e dunque sulla prestazione dovuta dal locatore.

Con ciò la società conduttrice ha fatto appello a quanto disposto dall'art. 3 comma 6 bis) del D.L. n. 6 del 2020 (successivamente abrogato dal D.L. n. 19 del 2020 con eccezione della norma citata), alla cui stregua: "il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti"; sostenendo la riconducibilità di tale previsione alle fattispecie di cui agli artt. 1256 e 1464 c.c..

Giova sul punto ricordare che, secondo l'orientamento interpretativo più consolidato, il debitore risponde dell'inadempimento quando la mancata realizzazione del risultato programmato dal creditore per la soddisfazione del suo interesse dipende da un deficit di diligenza. Il debitore è, infatti, tenuto ad adempiere secondo lo sforzo normalmente esigibile dal debitore medio in considerazione della natura del rapporto. Ne consegue che la responsabilità da inadempimento è esclusa quando la mancata esecuzione della prestazione dipende da un caso fortuito o da forza maggiore non prevedibili né prevenibili, oppure quando dipenda da una sopravvenuta

difficoltà prevenibile e rimediabile soltanto attraverso uno sforzo anormale e, perciò, non esigibile secondo buona fede dal creditore. In tali casi eccezionali, non dipendenti dal debitore, e travalicanti lo sforzo di cooperazione cui egli è tenuto, l'interesse del creditore si infrange (art. 1228, 1174, 1175, 1256 c.c.).

Tale impostazione soggettiva dell'inadempimento, incentrata sul criterio della responsabilità colposa, ha tradizionalmente incontrato resistenze nell'ambito delle obbligazioni di matrice commerciale, essendo lì intesa la maggiore difficoltà del debitore come un rischio dell'attività commerciale non allocabile sul creditore. Nel settore commerciale, infatti, si può esigere un maggior rigore nei confronti del debitore imprenditore che, più del comune operatore economico, deve programmare prudentemente i propri sforzi in base all'assetto aziendale di cui dispone.

Il disposto di cui all'art. 91, comma 1, D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, aggiungendo all'art. 3 del D.L. n. 6 del 2020 il comma 6 bis ha previsto 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", introduce una regola di giudizio che limita il libero convincimento del giudice, qualificando come causa di esclusione della responsabilità soggettiva, e perciò come ipotesi di impossibilità oggettiva sopravvenuta, "il rispetto delle misure di contenimento" che rendono difficoltosa la materiale esecuzione del comportamento stabilito a carico del debitore.

La normativa emergenziale (art. 3, comma 6-bis, d.l. n. 3/2020) non ha sancito un esonero automatico del debitore dall'adempimento delle proprie obbligazioni contrattuali per il solo fatto della coincidenza temporale tra il dovuto adempimento e la vigenza delle misure di contenimento. Difatti,

secondo la citata disposizione, il Giudice è semplicemente tenuto a valutare nel singolo caso se il rispetto della misura di contenimento escluda la responsabilità del debitore per l'inadempimento.

Tale norma certamente opportuna con riguardo soprattutto alle obbligazioni che hanno ad oggetto la prestazione di dare cose determinate soltanto nel genere (rispetto alle quali potrebbe, caso per caso, ad esempio, ritenersi sussistente per il debitore tenuto alla consegna di approntare soluzioni alternative per l'approvvigionamento o il trasporto di merce nonostante il blocco degli spostamenti tra le Regioni), non è però applicabile alle obbligazioni di pagamento di somme di denaro, gravante sul conduttore. L'esecuzione di tale prestazione non implica una fase preparatoria o strumentale, e non può ritenersi ostacolata o più difficoltosa a causa del rispetto delle misure di contenimento, né la normativa emergenziale ha previsto misure di contenimento di per sé ostative all'adempimento delle obbligazioni pecuniarie.

Non essendo predicabile un'assoluta impossibilità della prestazione pecuniaria, la difficoltà di sua esecuzione costituisce sempre un rischio del debitore. Allocare la difficoltà finanziaria del debitore in capo al creditore - in questo caso il locatore - sarebbe del resto in contrasto con la serietà del vincolo giuridico; anche laddove l'incapacità finanziaria del debitore sia sopravvenuta a causa di ragioni esogene di tipo economico, non potendosi, salvo accordo contrario, imporre al creditore di partecipare alla sfera economica del debitore, ed in particolare al rischio imprenditoriale esclusivamente ricadente in detta sfera patrimoniale.

In definitiva, il disposto di cui l'art. 3 comma 6 bis del d.l. n. 6 del 2020, non può comportare l'esonero dell'obbligo di pagamento dovuto dal conduttore, né la sua riduzione, né può giustificarsi il suo ritardato adempimento.

Del resto, l'inapplicabilità a tali fini, delle disposizioni sopra richiamate è comprovata dalla circostanza che il legislatore ha contestualmente adottato

differenti e specifiche misure dirette a recare sostegno alle attività economiche e, con riferimento alle locazioni commerciali, ha in particolare previsto un credito d'imposta, in favore del conduttore, nella misura del 60% del canone, cedibile al locatore. La previsione di detto credito, connesso all'esborso economico sostenuto per il pagamento dei canoni di locazione, ne presuppone e ne agevola il pagamento, piuttosto che costituire indice di esonero dall'obbligo di loro corresponsione (art. 28 d.l. n. 34/2020; art. 77 d.l. n. 104/2020; art. 8 d.l. n. 137/2020).

Sotto altro profilo, ~~la Ditta [redacted]~~ ha rivendicato il proprio diritto ad una giusta rideterminazione del canone di locazione secondo buona fede, tenuto conto del fatto che la normativa emergenziale le ha impedito di svolgere regolarmente l'attività condotta nell'immobile locato, avendo imposto la chiusura dell'attività commerciale per il periodo da marzo a maggio 2020; ed avendo comportato nel corso del medesimo anno, e nel corso di quello successivo: - chiusure temporanee ed il contingentamento degli accessi ai locali commerciali; - limitazioni alla fruizione degli spazi pedonali esterni, oltre che agli spostamenti da regioni e comuni differenti, con conseguente minore afflusso di persone all'area in cui si trova il locale commerciale e perdita di occasioni di vendita; - il divieto di svolgimento di cerimonie ed eventi comportanti assembramenti, che costituiscono occasione di commercio di preziosi; così incidendo sulla fruibilità dell'immobile ai fini dedotti in contratto e determinando l'impossibilità parziale della prestazione del locatore, o comunque in ogni caso determinando un'alterazione del sinallagma delle prestazioni come divisate dalle parti in contratto.

In termini estremamente sintetici, la conduttrice ha fatto riferimento alla circostanza che, nel contesto del contratto di locazione, che è ad esecuzione continuata, la temporaneità dell'impossibilità dal lato del locatore si traduce, nella singola unità di tempo, in un'impossibilità parziale della

prestazione a suo carico; o che comunque l'impossibilità di regolare utilizzo dell'immobile per la funzione commerciale concordata, incide su una porzione della prestazione dovuta dal locatore; di talché il contratto riprenderà poi normalmente al termine dell'emergenza sanitaria.

Trattandosi perciò di impossibilità temporanea, o parziale sotto il profilo dell'utilizzabilità del cespite per lo scopo convenuto, ed avendo il conduttore ancora interesse sia all'adempimento parziale, sia alla futura prosecuzione del contratto secondo il consueto svolgimento, dovrebbe allora essergli riconosciuto il diritto alla riduzione della controprestazione a suo carico, ai sensi dell'art. 1464 c.c., che prevede il suddetto rimedio in alternativa alla facoltà di recesso.

La tesi è infondata.

In base all'art. 1575 c.c. il locatore è obbligato a consegnare la cosa locata al conduttore; a mantenerla in stato da servire all'uso convenuto; a garantirne il pacifico godimento e cioè a gestire la lite in caso di molestie di diritto.

Il contenuto dell'obbligo di mantenere la cosa in modo da servire all'uso convenuto è sviluppato nell'art. 1576 c.c. secondo cui il locatore deve eseguire tutte le riparazioni necessarie per preservare il godimento del conduttore secondo quanto stabilito.

A ciò si aggiunga che a mente dell'art. 1578 c.c. il locatore è tenuto a garantire l'integrità materiale della cosa locata rispondendo dei vizi della stessa.

Anche nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, il locatore è tenuto pertanto a garantire soltanto che l'immobile sia strutturalmente e giuridicamente idoneo all'uso pattuito, ma non che tale uso sarà sempre possibile e proficuo per il conduttore.

Tant'è vero che secondo pacifico orientamento della giurisprudenza di legittimità, non rientra nell'oggetto di tale prestazione l'adeguamento iniziale del bene per lo svolgimento della specifica attività commerciale cui

il conduttore intende destinare il bene; a meno che non vi sia stata in tal senso una espressa pattuizione, non bastando la mera enunciazione della tipologia di attività commerciale programmata dal locatario (Cass. Sez. III, Ord. n. 14731/18).

Non sfugge al Tribunale la circostanza che in base all'assetto normativo della Legge n. 392 del 1978, la gestione produttiva del bene assume rilevanza causale per regolare l'aspetto economico del vincolo negoziale. La modalità di utilizzo dell'immobile commerciale in relazione alla sua capacità di produrre reddito è, infatti, espressamente considerata dal legislatore agli artt. 34 e 35 della legge citata, come parametro per determinare il valore dell'indennità per perdita dell'avviamento commerciale spettante al conduttore in caso di cessazione del rapporto contrattuale, commisurata al valore dei canoni di locazione ed alla possibilità che l'attività commerciale si svolga mediante contatto con il pubblico. I fattori esterni che incidono sull'attività commerciale svolta dal conduttore attraverso l'impiego dell'immobile possono poi giustificare l'esercizio della facoltà di recesso di quest'ultimo ai sensi dell'art. 27 di cui alla menzionata Legge n. 392/1978 (che pertanto consente uno solo dei rimedi previsti in via alternativa dal disposto di cui all'art. 1464 c.c.).

Dal complesso dello statuto delle locazioni commerciali emerge che il rilievo oggettivo nella regolamentazione degli interessi delle parti assegnato dalla normativa di settore alle modalità produttive di impiego del locale commerciale da parte del conduttore, se si manifesta come criterio di determinazione dell'entità economica del rapporto, e può incidere anche sulla persistenza del vincolo; non conduce anche ad estendere l'oggetto delle obbligazioni e della garanzia gravanti sul locatore all'attività produttiva svolta nell'immobile dal conduttore, con partecipazione del primo al rischio di impresa, e chiaramente in tali termini depone anche il disposto di cui al richiamato art. 27 Legge n. 392/1978 che, nel dare rilevanza

ai fini dello svolgimento del rapporto alle sopravvenienze relative all'attività imprenditoriale del conduttore, prevede come unico rimedio il recesso dal contratto, escludendo qualsivoglia meccanismo di corrispettività tra la prestazione dovuta dal locatore e la redditività dell'uso del cespite per il conduttore.

In altri termini, anche alla luce delle disposizioni richiamate, le specifiche modalità di impiego commerciale desiderate dal conduttore costituiscono oggetto diretto della prestazione o della garanzia dovute dal locatore; essendolo piuttosto la concessione in uso di un immobile idoneo a tal fine; con conseguente inapplicabilità, per effetto delle restrizioni imposte a detta attività, al rimedio invocato ai sensi dell'art. 1464 c.c., non essendosi ridotta la prestazione dovuta dal locatore consistente nella concessione in godimento di un bene idoneo all'uso eventualmente pattuito in modo espresso.

In ogni caso anche a volere diversamente ritenere, aderendo alla prospettazione secondo cui oggetto della prestazione e della garanzia gravanti sul locatore sarebbe il bene nella sua dimensione produttiva - secondo lo specifico uso commerciale convenuto -, in ossequio all'ordinario riparto dell'onere della prova dovrebbe affermarsi che grava sul conduttore, che omette o riduce il pagamento dei canoni di locazione, e che al fine di escludere la sua responsabilità, ai sensi della citata disposizione, deduca difficoltà economiche per il diffondersi della pandemia da Covid-19, l'onere di dimostrare in maniera circostanziata di essere inadempiente solo ed esclusivamente a causa delle restrizioni imposte dalla normativa sanitaria emergenziale all'uso commerciale del locale condotto in locazione (e dunque all'apertura al pubblico anche sotto forma di ridotto accesso); come anche l'onere di dimostrare la proporzionalità della riduzione richiesta (o vieppiù effettuata), non potendo sfruttare in concreto i locali oggetto di locazione secondo la loro destinazione, senza rilevanza alcuna delle

ripercussioni indirette che, sulla sua attività commerciale, hanno prodotto le ulteriori restrizioni concernenti la circolazione e la facoltà di riunione delle persone, che non incidono direttamente sull'utilizzabilità del bene e la sua destinazione.

Nel caso di specie, già in punto di allegazione, lungi dal circoscrivere e modulare dettagliatamente le proprie pretese in relazione agli specifici periodi di vigenza delle limitazioni direttamente incidenti sull'esercizio delle attività commerciali al pubblico ed alla loro differente consistenza, nei periodi successivi a maggio 2020, la conduttrice ha operato una riduzione indiscriminata ed uniforme (vieppiù crescente a decorrere da dicembre 2020) della propria prestazione per un arco temporale che va dal giugno 2020 a settembre 2021, espressamente invocando la contrazione, non dimostrata, delle occasioni di vendita e del proprio volume di affare in dipendenza di fattori estranei alla funzione commerciale del cespite, attinenti alle limitazioni imposte alla circolazione delle persone (e delle relative ricadute sul flusso turistico), ed alla possibilità di svolgimento di eventi, come le cerimonie, che hanno inciso sulle occasioni di vendita e sull'affluenza della clientela in modo del tutto indiretto e svincolato dalla prestazione dovuta dal locatore, pur se intesa nell'eccezione più ampia possibile.

Vieppiù è a dirsi che la norma invocata non prevede un meccanismo di automatica riduzione del corrispettivo, richiedendo viceversa, il previo ricorso al Giudice.

Per completezza si ritiene di dovere precisare che non appare condivisibile l'orientamento, comunque minoritario, pure ravvisabile in una minoritaria giurisprudenza di merito, a tenore del quale un'interpretazione costituzionalmente orientata del disposto di cui all'art. 216, comma 3, d.l. n. 34/2020 ne impone l'estensione analogica a tutte le locazioni commerciali.

La menzionata disposizione testualmente prevede che: “La sospensione delle attività sportive, disposta con i decreti del Presidente del Consiglio dei ministri attuativi dei citati decreti legge 23 febbraio 2020, n. 6, e 25 marzo 2020, n. 19, è sempre valutata, ai sensi degli articoli 1256, 1464, 1467 e 1468 del codice civile, e a decorrere dalla data di entrata in vigore degli stessi decreti attuativi, quale fattore di sopravvenuto squilibrio dell’assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati. In ragione di tale squilibrio il conduttore ha diritto, limitatamente alle cinque mensilità da marzo 2020 a luglio 2020, ad una corrispondente riduzione del canone locatizio che, salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte interessata, si presume pari al cinquanta per cento del canone contrattualmente stabilito”.

Invero, in disparte l’ostacolo frapposto all’interpretazione analogica della disposizione dal carattere eccezione della stessa, l’estensione indiscriminata dell’abbattimento del 50% della misura del canone (peraltro prevista per un periodo limitato rispetto a quello nel quale nel caso di specie la conduttrice ha operato l’autoriduzione del canone) disposta per le locazioni commerciali aventi ad oggetto immobili adibiti a peculiari attività più incisivamente interessate dalle misure restrittive, perché dirette a fornire un servizio che implica la permanenza prolungata di un elevato numero di persone all’interno dell’immobile, e caratterizzate da considerevoli costi di ammortamento, anche con riguardo alle locazioni di immobili adibiti al commercio al dettaglio, lungi dal consentire di addivenire ad un’interpretazione della norma in questione conforme al canone di ragionevolezza, condurrebbe ad una sua applicazione irragionevole a differenti situazioni ed attività imprenditoriali differentemente incise dalle misure restrittive, differentemente modulate nel tempo sul territorio nazionale.

Ne consegue che le esigenze di gestione delle sopravvenienze sottese alla fattispecie non possono che trovare soddisfazione al più attraverso il ricorso ai rimedi generali che, ove ritenuti applicabili, escludono ogni automatismo, e richiedono in ogni caso che l'esercizio del potere attribuito dal legislatore al Giudice di ripristino dell'equilibrio sinallagmatico delle prestazioni, alterato dalle sopravvenienze, sia vincolato alle circostanze del caso concreto veicolate nel processo dalle parti in ossequio ai principi processuali sopra richiamati.

Al più ritiene questo Tribunale che l'impossibilità temporanea, da parte del conduttore, di svolgimento dell'attività commerciale per il cui esercizio l'immobile è stato locato, potrebbe configurarsi alla stregua di una sopravvenuta modifica del rapporto contrattuale sotto lo specifico profilo della minore realizzazione dell'aspettativa economica programmata dal conduttore. Nel caso di specie, tale svilimento economico della controprestazione attesa dal conduttore, dipendente da un ordine dell'Autorità e potrebbe in tesi tradursi direttamente in un vantaggio per il locatore che, sopporterà con minore incidenza l'usura del bene (art. 1590 c.c.), il cui impiego sarà di fatto assimilabile a quello di un magazzino.

Si potrebbe al più configurare pertanto una situazione riconducibile all'ambito di disciplina dell'art. 1623 c.c. primo comma, in base al quale "Se, in conseguenza di una disposizione di legge o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva, il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto ovvero, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto".

Non sfugge al Tribunale che la disposizione richiamata è dettata nell'ambito della regolamentazione del contratto di affitto e costituisce espressione del rimedio generale apprestato dall'art. 1467 c.c. ai contratti ad esecuzione

continuata, per il caso di eventi straordinari e imprevedibili che determinino l'eccessiva onerosità della prestazione di una delle parti. La sua operatività è però diversa da quelle prevista dalla norma generale, perché consente al debitore di agire direttamente per la riduzione del valore della prestazione cui è tenuto, laddove, invece, in base allo schema previsto dal rimedio recato dall'art. 1467 c.c. l'iniziativa per la modifica delle condizioni del contratto è lasciata soltanto al creditore convenuto per la risoluzione del contratto, circostanza che rende il rimedio non applicabile nel caso di specie su richiesta del conduttore (debitore della prestazione di cui si richiede la riconduzione ad equità).

Ad avviso del Tribunale, l'art. 1623 c.c., potrebbe in tesi ritenersi applicabile anche al contratto di locazione commerciale, e dunque all'ipotesi di specie, quale strumento di gestione della sopravvenienza dedotta da parte conduttrice.

Il rapporto di locazione commerciale è invero ad esecuzione continuata come quello di affitto e, nella fisionomia da esso assunta in base all'assetto normativo della Legge n. 392 del 1978, la gestione produttiva del bene è rilevante per regolare l'aspetto economico del vincolo negoziale, in base alle disposizioni sopra richiamate.

Tanto precisato, secondo un autorevole orientamento interpretativo il rimedio dell'eccessiva onerosità sopravvenuta, e perciò quello dell'art., 1623 c.c., si applica anche in caso di onerosità indiretta della prestazione: ovvero in caso di onerosità determinata, a carico della parte che deve la prestazione non ancora eseguita, dallo svilimento dell'utilità della controprestazione ricevuta ed ancora attesa per il futuro. Tale forma di eccessiva onerosità è quella manifestata nel caso di specie a carico del conduttore.

Orbene anche a volere seguire l'opzione ermeneutica sopra divisata, nel caso concreto varrebbero le medesime considerazioni sopra svolte.

Invero, ai fini della determinazione della riduzione della prestazione, l'art. 1467 c.c., di cui è espressione il rimedio menzionato, indica come confine l'alea normale del contratto, consentendo in concreto di dare risalto alle specifiche modalità impiegate dal conduttore per organizzare o riorganizzare la propria impresa per fare fronte alle limitazioni pandemiche. Tale considerazione impone di escludere che l'eventuale ricostruzione dell'equilibrio contrattuale possa comportare un'integrale compartecipazione del locatore alla perdita reddituale subita dal conduttore; dovendosi valutare se il conduttore abbia sfruttato o meno la possibilità di esercitare la propria attività ed in che modo; se abbia o meno, ancora investito in pubblicità o si sia del tutto fermato, ovvero se abbia tentato di incrementare le vendite tramite strumenti on line o abbia sospeso invece ogni sforzo imprenditoriale.

La modalità di riduzione del canone per svilimento della prestazione economica del conduttore nei limiti dell'alea normale del contratto, e cioè entro il limite del rischio economico che deve sempre restare a carico del conduttore imprenditore, può almeno in tesi, consentire in definitiva l'adeguamento alle sopravvenienze, della situazione contrattuale apprezzando anche lo sforzo o meno fatto dal conduttore per adeguare la propria attività all'emergenza pandemica, evitando l'errata conclusione di gravare sul locatore, che ha mantenuto la concessione della disponibilità dell'immobile, senza che possa addivenirsi a traslare sulla controparte contrattuale l'intera perdita di redditività dell'impresa del conduttore in modo indiscriminato e forfettario, e mediante un'indebita modifica eteronoma del contratto da parte dell'Autorità Giudiziaria, in violazione del principio di autonomia negoziale delle parti, di autodeterminazione delle stesse; nonché, sul piano processuale, del principio dispositivo, di parità delle parti, di difesa; nonché di riparto dell'onere della prova.

Poste dette premesse, nel caso di specie, la richiesta della conduttrice non potrebbe essere assecondata neanche a volere ritenere applicabile alle locazioni commerciali detta disposizione, non avendo la stessa assolto neanche in punto di allegazione, e vieppiù sul piano strettamente istruttorio, all'onere di fornire indici adeguati al fine di apprezzare l'eventuale ed effettiva incidenza dell'emergenza pandemica sulla situazione contrattuale nei termini sopra indicati. Parte convenuta non ha invero fornito alcun indice in ordine all'attività di impresa svolta, al pregresso volume di affari ed a quello atteso, alle modalità con cui la stessa avrebbe operato in assenza della pandemia; né ha fornito ulteriori elementi che consentano di valutare la richiesta di rimodulazione del canone per i diversi segmenti del periodo interessato, caratterizzati da una differente incidenza delle misure di contenimento sulla fruibilità della prestazione eseguita dal locatore.

Inconducenti sono invero le richieste di prova intese ad acquisire le informazioni concernenti l'andamento di differenti attività commerciali e relative a diversi settori merceologici.

La conduttrice non ha poi allegato, né dimostrato, le attività imprenditoriali eventualmente assunte per contrastare l'allegata contrazione dei consumi.

A fondamento della domanda di riduzione del canone, infine, parte convenuta ha invocato gli obblighi di buona fede gravanti sulle parti nell'esecuzione del rapporto obbligatorio che avrebbero imposto al locatore di accettare una rinegoziazione del canone, secondo la riduzione proposta dalla conduttrice, e successivamente dalla stessa operata.

È sul punto a dirsi che l'art. 6-novies, D.L. 41/2021 - modificato dal D.L. "Sostegni bis" n. 73/2021, convertito con la Legge n. 106/2021 - ha previsto un percorso condiviso per la ricontrattazione delle locazioni commerciali a determinate condizioni. Invero, la norma prevede che le parti sono chiamate a collaborare, seconda buona fede per addivenire ad una riduzione

temporanea di massimo cinque mensilità in caso di: - perdita media mensile di almeno il 50% nel periodo "esteso" (1° marzo 2020 - 30 giugno 2021 rispetto al periodo 1° marzo 2019 - 30 giugno 2020) rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente; - chiusura obbligatoria per almeno 200 giorni anche non consecutivi dall'8 marzo 2020; - mancato accesso a strumenti di supporto economico-finanziario concordati con il locatore, così prevedendo un percorso regolato di condivisione che auspica la collaborazione tra le parti contrattuali, senza alcuna previsione di conseguenze per il mancato accordo.

Il legislatore, dunque, ha sollecitato le parti contraenti a collaborare secondo buona fede in vista della rinegoziazione temporanea del corrispettivo dei contratti di locazione commerciale entro limiti e condizioni circoscritte, senza prevedere né una riduzione percentuale automatica, né alcuna sanzione per il caso di mancato accordo; e dunque senza attribuire al Giudice alcun potere suppletivo per il caso di mancata rinegoziazione operata dalle parti.

In assenza di disposizioni normative speciali, l'eventuale violazione dell'obbligo di buona fede, che costituisce - ai sensi dell'art. 1375 c.c. - canone di valutazione della condotta esecutiva tenuta delle parti, non può assurgere a parametro normativo di modifica eteronoma (da parte del Giudice) del regolamento negoziale, come determinato dalle parti nel pieno esercizio della propria autonomia negoziale, che ha forza di legge tra le parti (art. 1372 c.c.); non essendo applicabile il disposto di cui all'art. 2932 c.p.c. che costituisce strumento di esecuzione in forma specifica di un accordo obbligatorio compiutamente raggiunto tra le parti.

Esclusa la possibilità di una riduzione del canone, alla stregua della normativa richiamata, in assenza di accordo delle parti; deve evidenziarsi che nel caso di specie, sebbene non risulta che la parte locatrice abbia fornito riscontro all'iniziale proposta di rinegoziazione formulata da parte

conduttrice con comunicazione del 5 giugno 2020 (allegato n. 4 della comparsa di costituzione nella fase sommaria del giudizio) se non in termini di contestazione delle richieste, e dunque non risulta che abbia formulato alcuna controproposta, emerge altresì che successivamente alla proposizione della domanda di mediazione la locatrice ha acconsentito alla proposta conciliativa formulata dal mediatore con riconoscimento di una riduzione, in misura differente da quella operata dalla conduttrice, da marzo 2020 a giugno 2021.

Dal canto suo, la conduttrice nel successivo corso del rapporto, ed in pendenza del presente giudizio, e dunque a fronte dell'espresso dissenso della locatrice alla riduzione, proposta dal mediatore, ha ulteriormente ridotto, questa volta unilateralmente (avendo semplicemente comunicato alla parte locatrice la successiva riduzione) l'importo del canone della complessiva percentuale del 70% e l'ha mantenuta anche a seguito della disponibilità della parte conduttrice di riduzione nella misura proposta dal mediatore; operando una condotta che si pone in contrasto con il richiamato canone delle buona fede, anche perché contraria proprio con la stessa normativa emergenziale richiamata dalla conduttrice, che anche ove ha riconosciuto una riduzione forfettaria (locazioni commerciali aventi ad oggetto impianti sportivi) per i periodi di forzata chiusura della attività svolta dal conduttore, l'ha stabilita in misura non maggiore al 50%, (circoscrivendo le condizioni di sua operatività) fatta salva la prova di una maggiore percentuale di incidenza delle restrizioni, nel caso di specie non fornita dalla parte conduttrice, e che ove ha sollecitato la rinegoziazione temporanea del canone tra le parti, ha posto specifici limiti al numero delle mensilità ed ai presupposti della riduzione.

La conduttrice inoltre, ha provveduto soltanto a febbraio 2022, al saldo delle differenze limitatamente ai canoni maturati a far data da ottobre 2021, così dimostrando di intendere come stabilmente effettuate l'esclusione

prima, e di riduzione dopo, dei canoni maturati da marzo 2020 a settembre 2021, pure non corrispondenti neanche alla proposta conciliativa formulata dal Giudice, che in ogni caso si ricorda, non costituisce anticipazione della decisione né la influenza avendo esclusivamente la finalità di conseguire una soluzione concordata della controversia.

Alla luce delle considerazioni che precedono, è riscontrato l'ulteriore requisito richiesto, a norma dell'art. 1455 c.c., per la pronuncia di risoluzione del contratto con prestazioni corrispettive, attinente alla gravità dell'inadempimento allegato dal creditore, che nel caso di specie emerge non soltanto con riguardo alla morosità dedotta con l'atto introduttivo, concernente il mancato pagamento delle mensilità di canone maturate da marzo 2020 sino a maggio 2020, e la riduzione dell'importo dei canoni per le successive mensilità maturate da giugno a novembre 2020 in ragione del 40% (percentuale prossima a quella prevista legislativamente per le locazioni aventi ad oggetto gli impianti sportivi durante i periodi di assoluta inibizione allo svolgimento dell'attività commerciale suddetta) e successivamente, a fronte dell'aperto dissenso della parte locatrice, in pendenza del presente giudizio, in misura del 70% per i mesi da dicembre 2020, sino a settembre 2021, in modo uniforme, e del tutto svincolato dalle differenti modulazioni nel tempo delle restrizioni imposte dalle disposizioni emergenziali sopra richiamate, ed anzi giustificata, secondo la prospettazione di parte conduttrice, in ragione della complessiva congiuntura economica, del tutto estranea alla sfera del locatore, pure a fronte della persistente disponibilità del cespite.

In merito, si rammenta che, con riferimento ai contratti di durata, ed in particolare al contratto di locazione, secondo pacifico orientamento della giurisprudenza anche di legittimità, ai fini del giudizio di risoluzione per inadempimento all'obbligazione di durata di una delle parti, viene in considerazione il complessivo comportamento della stesse tenuto anche

successivamente alla proposizione della domanda giudiziale, dovendo il giudice valutare, ai fini della sussistenza e della gravità dell'inadempimento, il comportamento globalmente tenuto dalle stesse (ex multis: Cass. 30 settembre 2014 n. 20551).

Ne consegue che si ritiene giustificato il mancato accoglimento della proposta formulata dal Giudice espresso dalla locatrice presente all'udienza del 10 febbraio 2022 motivato sull'intervenuta incrinazione del rapporto fiduciario con la parte conduttrice.

Alla luce di quanto sopra considerato, ricorrendone i presupposti, in accoglimento della domanda di parte attrice, deve essere pronunciata la risoluzione del contratto di locazione, per uso commerciale, stipulato in data 15 luglio 2019, come emendato con scrittura privata del 22 luglio 2019, e regolarmente registrato, vigente tra le parti, ed avente ad oggetto l'immobile sito in Palermo ~~con accesso dai civici n. 180 di via Mariano~~  
~~S. Maria della Mole~~, identificato al catasto al foglio 122, part. n. 281 sub 27, verso la corresponsione del canone di locazione, pari ad € 144.000,00 annui.

\*\*\*

In conseguenza dell'accoglimento della domanda di risoluzione per grave inadempimento della conduttrice, la stessa deve essere condannata al rilascio dell'immobile sopra identificato.

Ai sensi dell'art. 56 Legge n. 392 del 1978, con il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile locato, previa motivazione che tenga conto anche delle condizioni del conduttore, nonché di quelle del locatore, e non da ultimo delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio stesso, il Giudice fissa la data dell'esecuzione entro il termine massimo di sei mesi, ovvero in casi eccezionali, di dodici mesi dalla data del provvedimento.

Nel caso di specie, tenuto conto dell'entità della morosità accumulata, e dunque dell'esigenza della parte locatrice a riottenere la disponibilità

dell'immobile detenuto dalla parte morosa, in contemperamento dell'esigenza della parte conduttrice di liberare i locali, tenuto altresì conto del pagamento dei canoni maturati recentemente, si ritiene congruo fissare il suddetto termine alla data del 10 ottobre 2022.

\*\*\*

Alla stregua delle considerazioni sopra svolte, merita altresì accoglimento la domanda di condanna della parte convenuta al pagamento della differenza dei canoni maturati da marzo 2020 a settembre 2021, come quantificati secondo i conteggi riportati da parte ricorrente con le proprie note conclusive depositate in data 20 giugno 2022 in complessivi euro 149.200,00.

Risulta invero documentalmente che la parte convenuta abbia saldato le differenze dei canoni maturati da ottobre a febbraio 2022, riprendendo l'integrale pagamento dei canoni scaduti da marzo a giugno 2022.

La circostanza non è peraltro contestata dalla parte locatrice che nelle proprie note conclusive ha precisato come sopra la domanda con riguardo ai canoni scaduti sino a settembre 2021, senza riproporre la domanda di condanna della conduttrice al pagamento dei canoni ulteriori maturandi sino al rilascio, che deve pertanto ritenersi rinunciata.

Conclusivamente, convenuta deve essere condannata al pagamento dell'importo complessivo di euro 149.200,00 a titolo di canoni non corrisposti e di differenze relative alle mensilità da marzo 2020 a settembre 2021 ed oltre interessi, in misura legale, da ciascuna scadenza sino al soddisfo.

\*\*\*

Le spese del giudizio, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza, e vanno pertanto poste a carico della parte resistente, secondo valori compresi tra i parametri minimi e medi recati dalle tabelle allegare al D.M. n. 55/2014 per lo scaglione di riferimento, tenuto conto della

concreta attività posta in essere dalle parte, della questioni trattate, e della natura documentale della controversia.

P.Q.M.

Il Tribunale di Palermo, Seconda Sezione Civile, in funzione di Giudice Unico, sentiti i procuratori delle parti, definitivamente pronunciando sulle domande proposte come in epigrafe, così provvede:

1. Pronuncia la risoluzione, per grave inadempimento della parte conduttrice ~~DI PRIMA~~, del contratto di locazione, per uso commerciale, vigente tra le parti del giudizio, stipulato in data 15 luglio 2019 ed e 22 luglio 2019, avente ad oggetto l'immobile sito in Palermo, via ~~Messina~~ (identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 122 – part. n. 281 – sub 27);
2. per l'effetto condanna ~~DEI QUORCHI~~, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, a rilasciare libero e da cose e persone, in favore di ~~DEL GOLIO~~, dell'immobile oggetto del contratto di locazione suddetto nel termine del 10 ottobre 2022;
3. Condanna ~~D. QUORCHI~~ in persona del suo legale rappresentante pro tempore al pagamento, in favore di ~~DEL GOLIO~~, in solido tra loro, della somma di € 149.200,00 per canoni e relative differenze ancora dovute, maturati dal mese di marzo 2020 a settembre 2021, oltre interessi, in misura legale, da ciascuna scadenza fino al soddisfo;
4. Rigetta le domande proposte da parte resistente.
5. Condanna ~~DI PRIMA~~ in persona del suo legale rappresentante pro tempore, al pagamento, in favore di ~~DEL GOLIO~~, delle spese del presente giudizio, liquidate in euro 406,00 per esborsi ed euro 9.456,00 per compensi, oltre rimborso spese generali, I.V.A. e C.P.A come per legge;

Palermo, 26 luglio 2022

IL GIUDICE

(Dott.ssa Simona Maria Cipiti)