La Nuova Procedura Civile
Direttore Scientifico: Luigi Viola
Rivista scientifica di Diritto Processuale Civile
ISSN 2281-8693
Pubblicazione del 2.3.2022
La Nuova Procedura Civile, 1, 2021

duepuntozero & Diritto Avanzato

Comitato scientifico:
*Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza)- Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) – Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) – Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione)* - Paolo **DI MARZIO** *(Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere di Stato) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) – Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) – Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) – Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) – Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Francesca **PROIETTI** (Magistrato) – Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) – Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) – Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).*

Covid e locazione: no all'obbligo di rinegoziazione perchè la buona fede non può estendersi fino a sacrificare l'interesse del locatore (IL > IR)

L'istituto dell'eccessiva onerosità sopravvenuta (ex art. 1467 c.c.) piuttosto che comportare la riduzione del canone, al più legittima la parte che afferma di subirla alla formulazione di una richiesta di risoluzione della pattuizione contrattuale e che, in ogni caso, anche qualora proposta, non imporrebbe alcun obbligo di rinegoziazione (essendo solo una facoltà quella della controparte - in questo caso - locatrice di evitare la suddetta risoluzione offrendo, ex art. 1467 c.c., la modifica della condizioni del contratto).
Ai fini del presunto obbligo di rinegoziazione, che imporrebbe la riduzione del canone in conseguenza del lockdown da covid, non può essere richiamato il principio della buona fede in sede di esecuzione del contratto. Infatti, il principio di buona fede, in sede di esecuzione del contratto, invero, impone a ciascuna parte del 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 nei limiti dell'interesse proprio o, comunque, nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio a suo carico e sempre che "non pregiudichi in modo apprezzabile il proprio interesse: dunque, a condizione che ciò non renda più gravosa e/o meno piena la soddisfazione dell'interesse sostanziale di ciascuna parte contraente.

Sicché non pare possa giuridicamente affermarsi che il dovere di una parte di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra parte contrattuale, a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da singole norme di legge, debba essere osservato anche quando comporti per la stessa un sacrificio sicuramente "apprezzabile", come deve ritenersi, nella presente fattispecie, sarebbe quello che la società resistente vorrebbe imporre al locatore, pretendendo la riduzione del canone stabilito convenzionalmente in sede di sottoscrizione della pattuizione contrattuale.

Nello stesso senso, *Tribunale Roma, sezione sesta, provvedimento del 15.01.2021*
In senso contrario, *Tribunale Ordinario di Roma, sezione sesta civile, ordinanza del 27.8.2020 (Contratto di locazione e sopravvenienza Covid-19: sì all'obbligo di rinegoziazione). Si veda anche Tribunale di Trani, provvedimento del 1.9.2020 (Locazione, istanza di rilascio del bene e covid: non sussiste il grave inadempimento dell'intimato in caso di coincidenza della morosità con il periodo di emergenza sanitaria).*
Per approfondimenti, si veda il *FOCUS: covid 19*
SEGNALAZIONE EDITORIALE: *LUDOVICI, Coronavirus e locazioni. Strumenti di tutela negoziali e processuali, Milano, DirittoAvanzato, 2020, nonchè LUDOVICI-CROCITTO, Locazioni durante il Covid, Bari, DuePuntoZero, 2021.*
Evento Registrato, 22.5.2020, *Webinar Sopravvenienze contrattuali ai tempi del covid-19: strumenti di tutela, con i contributi di Bruno FIAMMELLA (Avvocato Cassazionista, Coordinatore Corsi Esame Avvocato), Vincenzo CAPRIOLI (Avvocato Cassazionista), Rocco GUERRIERO (Presidente Camera Arbitrale Internazionale), Giandiego MONTELEONE (Avvocato, Direttore editoriale Avvocati), Francesco FELIS (Notaio in Genova), Marco BERNABE' (Avvocato, Studio legale Bernabè, Studioso della Prevenzione giuridica), Flavio CASSANDRO (Avvocato, Docente presso Scuola Diritto Avanzato), Gianluca LUDOVICI (Avvocato, Dottore di ricerca, Autore del Libro Coronavirus e locazioni), Luisa CALVAGNA (Avvocato, Coordinatrice libro Giustizia predittiva e interpretazione della legge con modelli matematici), Clara BRUNO (Avvocato, Professore a contratto in Mediazione ed A.d.r. – Università del Salento), Stefano AMORE (Magistrato assistente di Studio presso la Corte Costituzionale).*

In DOTTRINA, si vedano:
-LUDOVICI, Mediazione obbligatoria per inadempimenti contrattuali da covid-19 alla luce della legge di conversione del d.l. 28/2020
-LUDOVICI, Contratti di locazione ai tempi del coronavirus tra eccessiva onerosità sopravvenuta, recesso e strumenti a.d.r.
-CAMPANALE, Pacta sunt servanda e mutatis mutandis al tempo del Covid-19: una bridge analysis
-AVESANI BAZZONI-BERNABE', Contratti e inadempimento ai tempi del Coronavirus: l'art. 91 del D.L. "Cura Italia" n. 18 del 17.03.2020
-CASSANDRO, Coronavirus: profili giuridici tra contratti e responsabilità

Tribunale Roma, sezione sesta, sentenza del 12.01.2022

...omissis...

1. Con atto di intimazione e contestuale citazione per la convalidannnconveniva in giudizio nnnnn affinché venisse convalidato lo sfratto per morosità nel pagamento dei canoni inerenti il rapporto locatizio ad uso diverso da quello abitativo avente ad oggetto l'immobile sito in Rnnnnn

Segnatamente, i canoni di locazione oggetto della morosità posta a fondamento dell'intimazione venivano nel relativo atto ad essere indicati in quelli concernenti le mensilità intercorrenti da marzo 2020 a novembre 2020 - tutte - oggetto di corresponsione solo parziale nella misura "del 60% del dovuto tramite cessione del credito di imposta per i mesi di marzo, aprile e maggio 2020, di Euro 2.000,00 per i mesi di giugno, luglio e agosto 2020 ..., di Euro 2.370,00 per i mesi di settembre e ottobre 2020" per complessivi Euro 17.700,00, "avendo (n.d.r. : la società conduttrice, secondo la prospettazione di parte intimata) corrisposto dal mese di marzo 2020 a novembre 2020 l'importo di Euro 17.850,00 a fronte di un dovuto pari ad Euro 35.550,00".

Ciò posto che nel contratto (stipulato con decorrenza 01 aprile 2017, versato in atti e debitamente registrato) l'ammontare del canone è stato determinato nella misura di Euro 45.879,00 per il primo anno di locazione e, a partire dal secondo anno, nella misura dell'importo dell'anno precedente incrementato dell'indice FOI annuale del mese di marzo dell'anno di riferimento sul mese corrispondente dell'anno precedente pubblicato dall'ISTAT, più un punto percentuale da corrispondersi in rate mensili anticipate di un dodicesimo ciascuna.

Parte intimante, nell'atto introduttivo del giudizio, ha altresì dedotto il mancato pagamento da parte dell'intimata società di documentati oneri condominiali (a carico ex contractu - cfr.

relativo art.15 - della parte conduttrice) con riferimento all'annualità 2019 per Euro 2.941,84 e di spese inerenti l'utenza acqua per ulteriori Euro 1.775,23.

InfinennnnA. lamentava un costante ritardo nella corresponsione del canone da parte della società intimata sin dal mese di settembre 2018 e, in ogni caso, chiedeva l'emissione dell'ingiunzione di pagamento anche "per i canoni a scadere fino all'effettivo rilascio dell'immobile".

2. Si è costituita l'intimata società Lnnnnncon apposita comparsa di costituzione e risposta in cui si è opposta alla convalida dell'intimato sfratto.

Quanto ai canoni di locazione, la società intimata, pur non contestando sotto il profilo fattuale i suddetti mancati pagamenti, riteneva insussistente, sotto il profilo dell'elemento soggettivo, il relativo inadempimento posto che la corresponsione in misura solo parziale del canone di locazione a decorrere da marzo 2020 sarebbe dipesa dalle restrizioni, anche in ordine allo svolgimento delle attività commerciali, comportate dall'emergenza sanitaria da pandemia Covid-19; richiamando, al riguardo, sia l'art. 91 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 successivamente convertito in legge che gli istituti dell'impossibilità ed eccesiva onerosità sopravvenuta della prestazione e invocando, alla luce della suddetta emergenza sanitaria (tuttora in corso) e in applicazione del principio della buona fede in sede esecutiva, una rimodulazione in termini di sua riduzione della misura del canone a far data dallo stesso mese di marzo 2020 con apposita domanda riconvenzionale che dispiegava sin dalla fase sommaria.

Con riferimento alla morosità dedotta per oneri condominialnnnosteneva di aver "concluso un accordo verbale con l'amministratore di condominio con relativo piano di rientro" in corso di esecuzione mentre riguardo alle spese relative all'utenza idrica anch'esse - come esposto - già richiamate nell'atto di intimazione introduttivo del giudizio deduceva di aver "sempre pagato le utenze Annncome dimostrato dalle ricevute" che allegava.

La società intimata, infine, chiedeva, in caso di accoglimento della domanda di risoluzione contrattuale formulata da parte intimante la condanna di quest'ultima alla corresponsione alla stessa società intimata dell'indennità di avviamento.

3. Nella fase sommaria è stato autorizzate il deposito di note in cui parte intimante ha preso atto (insistendo, comunque, nelle relative richieste) della corresponsione per ciascuno dei canoni di novembre e dicembre 2020 nelle more giunti a scadenza dell'importo di Euro 1.580,00 (parziale rispetto a quello convenzionalmente pattuito tra le parti nel contratto di locazione per cui è causa) e parte intimata ha documentato l'attestazione, da parte della società erogatrice del servizio, dell'assenza di debenze in ordine all'utenza dell'acqua nonché la cessione del credito di imposta anche per il periodo giugno-dicembre 2020.

La fase sommaria è stata definita senza la concessione dell'invocata ordinanza di rilascio, avendo l'ufficio ritenuto necessario un approfondimento di cognizione ed eventualmente anche istruttorio.

4. E' stato, pertanto, disposto il mutamento del rito per la prosecuzione del giudizio nelle forme del processo - ordinario - locatizio, assegnando al riguardo alle parti termini ai sensi dell'art. 426 c.p.c. per il deposito di eventuali memorie e documenti integrativi.

5. Entrambe le parti hanno depositato tali memorie ove hanno insistito, ciascuna, nelle proprie richieste.

In queste la parte divenuta, a seguito del mutamento del rito, ricorrente ha anche precisato la persistenza della morosità nonché il suo aggravamento attesa la corresponsione, sempre in misura parziale (oltre che tardiva rispetto alla previsione del suo pagamento anticipato contrattualmente stabilita), del canone di locazione anche nelle mensilità nelle more giunte a scadenza e l'assenza di alcun pagamento in ordine al canone di giugno 2021 mentre dava atto del ridursi della morosità intimata per oneri condominiali all'importo di Euro 2.755,91 (atteso il versamento al riguardo di Euro 185,93 da parte intimata).

La società resistente e attrice in riconvenzionale, nelle sue memorie integrative, oltre a documentare i suddetti versamenti parziali per il periodo gennaio-maggio 2021 di cui il locatore ricorrente, come esposto, nelle proprie aveva dato atto ha documentato il versamento (sempre in misura parziale rispetto alla misura del canone contrattualmente stabilita) dell'importo di Euro 1.975,00 per il canone di giugno 2021 e la cessione del credito d'imposta - anche - in ordine al lasso temporale relativo alle mensilità intercorrenti da gennaio 2021 ad aprile 2021 (i cui canoni, pertanto, risultavano dalla somma degli importi al riguardo corrisposti e di quelli relativi ai crediti di imposta ceduti integralmente corrisposti a differenza di quelli del mese di maggio 2021 pagato nella misura del 40% e di quello di giugno 2021 corrisposto, per stessa ammissione della conduttrice società, al 50 %).

nnndocumentava altresì un ulteriore versamento di Euro 185,93 a titolo di oneri condominiali.

6. Esperito con esito negativo il procedimento di mediazione obbligatoria, all'odierna udienza del 12 gennaio 2022, celebrata a trattazione scritta vista la nota emergenza sanitaria in corso ed in relazione alla quale le parti sono state autorizzate al deposito di note meramente illustrative, la causa è stata La Nuova Procedura Civile Direttore Scientifico: Luigi Viola decisa alla luce della seguente motivazione.

7. Le domande di nnn. di risoluzione contrattuale e condanna di nnn. al pagamento dei canoni di locazione sino al rilascio dell'immobile nonché degli oneri condominiali dedotti al pari di quanto corrisposto per l'utenza idrica di cui beneficia l'immobile locato si ritiene debbano, sia pure nella misura residua risultante all'esito dell'istruzione, trovare accoglimento a differenza della domanda dispiegata in riconvenzione dalla società resistente.

8. Ciò per le seguenti ragioni.

Invero, incontestato è rimasto - anche nel processo ordinario locatizio fondato sugli atti e scritti defensionali integrati ex art. 426 c.p.c. - oltre che il ritardo con cui è avvenuto il pagamento dei canoni di locazione nelle mensilità antecedenti a marzo 2020 (comunque, del tutto, seppur tardivamente, corrisposte già alla data di incardinazione del presente giudizio) e di quelle successive solo in alcuni mesi integralmente corrisposte (tramite - seppur tardivi - versamenti e cessione del credito di imposta), il permanere al mese di giugno 2021, come da memorie integrative della resistente società, di un mancato pagamento di quanto dovuto per canoni di locazione di Euro 4.345,00.

Mancato pagamento che ha riguardato quanto - contrattualmente - dovuto a tale titolo pur considerando i crediti di imposta ceduti e al quale, peraltro, alcun versamento integrale nella misura convenzionalmente pattuita nel contratto di locazione ha fatto seguito neanche per le diverse mensilità successive nelle more del giudizio giunte a scadenza.

Questo giudicante non ignora l'orientamento - che peraltro condivide - della giurisprudenza di legittimità per cui "in tema di risoluzione del contratto per inadempimento nel pagamento dei canoni, per aversi grave inadempimento tale da legittimare la risoluzione del contratto la valutazione non può essere settoriale e fatta per compartimenti stagni, ma va attuata avendo presente non solo la scadenza dei canoni, non solo il loro importo, ma anche il comportamento della parte inadempiente, operandosi un equilibrato bilanciamento tra il legittimo diritto del locatore alla puntuale prestazione del conduttore e il legittimo diritto del conduttore a non vedersi risolto il contratto, in mancanza di una sua colpa generatrice di grave inadempimento" (così, tra le altre, Cassazione Civile, 13 dicembre 2011, n. 26709).

Sennonché in proposito la durata - appunto - del periodo per cui il mancato pagamento nella loro - dovuta - misura integrale dei canoni si è protratto, proseguendo, peraltro, rispetto alle morosità espressamente indicate nell'atto di intimazione nella maggiorparte di quelle successivamente giunte a scadenza e l'entità della morosità in conseguenza derivatane, ne comportano, per questo ufficio una connotazione in termini di gravità tali da determinare la risoluzione in base alla disciplina codicistica di cui agli artt. 1453 c.c. e ss., trattandosi di locazione ad uso diverso da quello abitativo.

Questo anche a prescindere dalla sistematica tardività nella corresponsione del canone che pur potrebbe rilevare, sotto il profilo dell'esattezza dell'adempimento della relativa obbligazione

nell'ambito dei contratti di locazione per uso commerciale qual'è quello che viene in rilievo nella presente vicenda ma da cui, appunto, si prescinde in considerazione del disposto di cui all'art. 91 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 successivamente convertito in legge oltre che della più liquida e grave ragione risolutiva già richiamata ed estrinsecantisi nella perdurante morosità per canoni pur alla luce del non trascurabile periodo che ha interessato il presente procedimento.

Né su tale valutazione pare possano incidere le già richiamate argomentazioni adottate dalla Lnnnnelle sue difese spiegate sin dalla fase sommaria.

Difatti, alcuna impossibilità della prestazione, nemmeno parziale, pare possa, già sul piano fattuale, oltre che di quello giuridico di configurazione dell'istituito di cui all'art. 1464 c.c., affermarsi essersi verificata; senza dire che Bvvv ha del tutto adempiuto alla propria - avente ad oggetto la concessione in locazione e godimento dell'immobile - per cui il venir meno della corresponsione del canone - in alcuna misura, neanche ridotta, corrisposto - andrebbe, sicuramente ad alterare l'equilibrio La Nuova Procedura Civile contrattuale a danno della parte - locatrice - che, in ogni caso, ha ottemperato integralmente alla propria prestazione, adempiendo al proprio obbligo di consegnare e mantenere - in assenza di alcuna dedotta prova fornita in contrario - il bene in condizione da essere utilizzato secondo l'uso contrattualmente stabilito ai sensi dell'art. 1575 c.c. (ciò che destituisce di fondamento anche l'eccezione di inadempimento pure sollevata dalla parte resistente conduttrice dell'immobile).

Questo ufficio, invero, ha già avuto modo di osservare come in materia di locazione sia 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" possano configurare un caso di impossibilità sopravvenuta; sia con riferimento all'obbligazione di pagamento del canone della parte conduttrice (attesa, innanzitutto, la natura fungibile del bene denaro) che con riguardo all'impossibilità per la stessa conduttrice di utilizzare, in tutto o in parte (come è incontestato, peraltro, che nella presente fattispecie sia avvenuto), la prestazione della locatrice (estrinsecantisi nella messa a disposizione dell'immobile locato) (Tribunale Roma, Sezione Sesta, 09 settembre 2020 nonché, ancor più di recente, 30 giugno 2021, n. 11336).

Altresì, per completezza, occorre, poi, osservare circa la morosità, sotto il profilo dell'integrale corresponsione del canone, grave perché reiteratasi per plurime mensilità a decorrere da marzo 2020, come la nota emergenza da tale fenomeno determinata e tuttora in corso alcuna causa di giustificazione, sul piano normativo (innanzitutto, del diritto positivo) oltre che della maggioritaria giurisprudenza e di quella di questo ufficio, ha integrato e comportato con riferimento alla già richiamata obbligazione avente ad oggetto il pagamento del canone di locazione.

Innanzitutto, sotto questo profilo, occorre osservare come il già richiamato art. 91 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 successivamente convertito in legge lungi dal prevedere e normare un'ipotesi di impossibilità sopravvenuta parziale della prestazione alcuna automatica esimente ha introdotto per ritenere sussistente una causa di giustificazione in ordine al (e così giustificare il) mancato pagamento del canone; piuttosto attribuendo al giudice la possibilità di tener conto del rispetto delle misure di contenimento, peraltro, di cui al suddetto decreto e con riferimento al periodo da esso contemplato.

Di ciò si è dato atto e, come esposto, tenuto conto per escludere dalle ragioni poste a base della declaratoria di risoluzione contrattuale cui con la presente decisione si provvede il sistematico ritardo con cui ogni obbligazione relativa al pagamento dei canoni di locazione è stata - peraltro, solo in alcune mensilità, integralmente - adempiuta.

Il mancato pagamento integrale del canone, a prescindere della sua tardività nella corresponsione anche laddove parzialmente corrisposto (come nella presente vicenda accaduto), non può trovare giustificazione.

Ciò non solo perché l'omissione della corresponsione nella misura integrale convenzionalmente pattuita nel contratto del canone (che costituisce una delle obbligazioni principali delle

pattuizioni contrattuali - qual'è quella che qui viene in rilievo - locatizie) non è prevista, né consentita, da alcuna norma (neanche, allo stato della legislazione emergenziale, intervenuta) ma, altresì, per converso, perché, pur con le criticità talvolta emerse, il legislatore ha previsto tutta una serie di misure volte ad attenuare gli effetti determinati - anche sulle attività commerciali - dal periodo di chiusura forzata verificatosi dal 09 marzo 2020 al 18 maggio 2020 e dalle successive restrizioni - anche nel periodo attuale - in corso (si pensi, peraltro solo a titolo esemplificativo, alla previsione della cessione del credito di imposta - peraltro, come detto, utilizzato dalla società conduttrice resistente - che, come tale, implica, comunque, il pagamento del canone, ai vari provvedimenti di proroga dei prestiti e degli adempimenti fiscali, sospensione dei pagamenti dei ratei dei mutui e dei finanziamenti e alle più ampie possibilità di ricorso alla cassa integrazione).

Sicché un comportamento, qual'è quello che ha tenuto parte resistente, di perdurante omissione nel versamento nella misura integrale pattuita (salvo, poi, per talune mensilità procedere al relativo saldo con la cessione - a distanza di varie mensilità - del credito d'imposta) di quanto dovuto a titolo di canoni di locazione, in assenza di alcuna norma che ne escludesse la debenza e in presenza di istituti volti, seppur, secondo taluni esperti economici del settore, non sempre in modo del tutto risolutivo, ad agevolare il superamento, da parte di coloro che esercitano un'attività commerciale (come tale, si ricorda, connotata dal c.d. rischio d'impresa), delle contingenti difficoltà economiche dell'attuale periodo interessato dalla pandemia, pare escludere, proprio nell'ottica dell'applicazione dell'art. 91 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 successivamente convertito in legge già richiamato, il venire in rilievo di alcun impedimento - già sul piano fattuale - alla possibilità di configurare la condotta contrattuale di parte resistente quale grave inadempimento tale da determinare la risoluzione della pattuizione contrattuale locatizia di cui trattasi.

L'istituto dell'eccessiva onerosità sopravvenuta (ex art. 1467 c.c., pure richiamato dalla società resistente), poi, piuttosto che comportare la riduzione del canone invocata dalla società resistente, al più legittimerebbe la parte che afferma di subirla alla formulazione di una richiesta di risoluzione della pattuizione contrattuale, all'evidenza, non formulata dalla società resistente e che, in ogni caso, anche qualora fosse risultata proposta non avrebbe imposto alcun obbligo di rinegoziazione (essendo solo una facoltà quella della controparte - in questo caso - locatrice di evitare la suddetta risoluzione offrendo, ex art. 1467 c.c., la modifica della condizioni del contratto).

Nemmeno può ritenersi che possa soccorrere, giustificandolo o attenuandone la gravità, al fine di elidere le conseguenze dell'inadempimento in cui è incorsa parte resistente l'applicazione, pure invocata dalla L.gggg. in ordine all'asserito diritto alla riduzione del canone, del principio della buona fede in sede di esecuzione del contratto.

Ciò anche qualora si volesse prescindere dal fatto che la - pacifica - mancata corresponsione tempestiva dell'importo integrale del canone di locazione a distanza di più di 18 mesi dal termine del periodo di c.d. lockdown appare ingiustificata, non consentita da alcuna norma e non proprio improntata alla buona fede esecutiva in proposito occorre osservare quanto segue.

Il principio di buona fede, in sede di esecuzione del contratto, invero, impone a ciascuna parte del 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 "nei limiti dell'interesse proprio" (Cass. 23069/2018) o, comunque, "nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio a suo carico" (ex multis Cassazione Civile, Sezione Terza, 04 maggio 2009, n. 10182) e sempre che "non pregiudichi in modo apprezzabile il proprio interesse" (Cassazione Civile, Sezione Terza, 15 marzo 2004, n. 5240). Dunque, a condizione che ciò non renda più gravosa e/o meno piena la soddisfazione dell'interesse sostanziale di ciascuna parte contraente.

Sicché non pare possa giuridicamente affermarsi che il dovere di una parte di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra parte contrattuale, a prescindere

dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da singole norme di legge, debba essere osservato anche quando comporti per la stessa un sacrificio sicuramente "apprezzabile", come deve ritenersi, nella presente fattispecie, sarebbe quello che la società resistente vorrebbe imporre al locatore, pretendendo la riduzione del canone stabilito convenzionalmente in sede di sottoscrizione della pattuizione contrattuale (e, si ripete, mai - per quanto riguarda le omissioni totali nel versamento - sin da novembre 2019 in alcuna misura corrisposto).

9. Sono, dunque, queste le ragioni per cui deve essere dichiarato risolto per grave inadempimento della resistente società il contratto di locazione per cui è causa nonché rigettata la domanda riconvenzionale di parte resistente.

10.Ne consegue che deve essere ordinato agggg il rilascio dell'immobile sito in R., R., Via P. S., n. 97-101; rilascio in ordine alla cui esecuzione si ritiene, comunque, debba fissarsi la data del 28 febbraio 2022, valutate, ex art. 56, comma primo, della L. 27 luglio 1978, n. 392, le condizioni e l'attività svolta dal conduttore (che avendo natura commerciale implica un tempo ragionevole riguardo la sua eventuale dismissione) oltre che le condizioni della parte locatrice e le ragioni per cui viene disposto il rilascio.

11. Dalla risoluzione per - grave - inadempimento del contratto deriva, poi, la reiezione della domanda - anch'essa - svolta della società resistente di condanna del ricorrente alla corresponsione dell'indennità di avviamento ex art. 34 della L. 27 luglio 1978, n. 392.

12. Inoltre, la società resistente deve essere condannata al pagamento a titolo di residuo canoni di locazione relativi alle mensilità intercorrenti sino a giugno 2021 dell'importo di Euro 4.350,00 maggiorato degli interessi legali a decorrere dalla data di scadenza dei singoli canoni nonché al pagamento nella misura integrale dei canoni successivamente giunti a scadenza sino all'effettivo rilascio dell'immobile, maggiorato anch'esso degli interessi legali a decorrere dalla data di scadenza dei singoli ratei sino al soddisfo.

13. Altresì L.gggg deve essere condannata al pagamento di Euro 2.569,98 per oneri condominiali rimasti incontestati nella relativa debenza (ai sensi dell'art. 15 del contratto di locazione) in tale residuale misura nonché al pagamento di Euro 1.775,23 relativi alle fatture per consumi idrici pagate da parte ricorrente alla quale la relativa utenza, in assenza di voltura, è rimasta intestata, atteso che l'assenza di alcuna debenza in proposito eccepito dalla società resistente sin dalla fase sommaria con documentazione successiva al pagamento delle suddette fatture non esclude il pagamento delle stesse (dovuto da parte resistente e, invece, eseguito dal ricorrente) nonché la circostanza che di tale pagamento del tutto verosimilmente si è tenuto conto nella suddetta attestazione.

14. Le spese di lite seguono la soccombenza e si ritiene debbano essere liquidate, tenuto conto anche del sub-procedimento di mediazione obbligatoria di cui al D.Lgs. n. 28 del 2010, nella misura di Euro 3.647,00 di cui 247,00 per esborsi, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

P.Q.M.
Il Tribunale, definitivamente pronunciando, per le ragioni di cui in motivazione, ogni altra eccezione ed azione rigettata :

- dichiara risolto, per grave inadempimento della società conduttrice, il contratto di locazione ad uso diverso commerciale intercorso tra ggs. avente ad oggetto l'immobile sito in R., ggg S., n. 97-101;

- condanna la società resistente al rilascio dell'immobile, fissando per l'esecuzione la data del 28 febbraio 2022;

- condanna L. gg., in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore di gg a titolo di canoni locazione per le mensilità intercorrenti sino a giugno 2021 dell'importo di Euro 4.350,00, maggiorato degli interessi legali a decorrere dalla data di scadenza dei singoli canoni sino al soddisfo nonché al pagamento nella misura integrale dei canoni

successivamente giunti a scadenza sino all'effettivo rilascio dell'immobile, maggiorato anch'esso degli interessi legali a decorrere dalla data di scadenza dei singoli ratei sino al soddisfo;
- condanna la società resistente al pagamento al ricorrente di Euro 2.569,98 per oneri condominiali;
- condanna L.gggn persona del legale rappresentante pro tempore al pagamento a ggg di Euro 1.775,23 relativi a titolo di refusione delle spese relativa all'utenza idrica in uso all'immobile locato;
- rigetta tutte le altre domande;
- condanna parte resistente al pagamento in favore della parte ricorrente delle spese di lite che liquida nella misura di Euro 3.647,00 di cui 247,00 per esborsi, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.
Così deciso in Roma, il 12 gennaio 2022.
Depositata in Cancelleria il 12 gennaio 2022.

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**l'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Ilaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foiadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni **(Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalo (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO

Distribuzione commerciale: ***Edizioni DuePuntoZero***