

## 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 **CHIARAVALLOTTI** (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.).

### Locazione e Covid: no all'obbligo di rinegoziazione

*Né l'art. 1374 c.c. 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.*

Per approfondimenti, si veda Focus COVID-19: PROCESSO + CONTRATTI + PERSONA E FAMIGLIA + AMMINISTRAZIONE DI SOSTEGNO + SCUOLA + LAVORO + MEDIAZIONE + RESPONSABILITÀ SANITARIA + FISCO + AVVOCATURA

### Tribunale Roma, sezione sesta, sentenza del 21.06.2022

...omissis...

Con atto di intimazione debitamente notificato in data 11.3.2021 il ricorrente, premesso di essere proprietario dell'immobile situato in....., concesso in locazione alla .....n contratto sottoscritto in data 23.11.2013 reg.to in data 20.12.2013, al n. 11526/3, intimava sfratto lo sfratto chiedendo in via

principale la risoluzione per mancato pagamento dei canoni dal mese di settembre 2020 per Euro32.942,29 -canone mensile Euro3.957,68-.

Si costituiva il convenuto che si opponeva allo sfratto per i motivi dedotti in comparsa. In particolare deduceva che a causa della pandemia non era stato possibile adempiere e non per sua colpa.

Con ordinanza riservata depositata in data 4.6.2021, il giudice concedeva l'ordinanza di rilascio e disponeva il mutamento del rito con termini ex art. 426 c.p.c. alle parti per il deposito di memorie e documenti ad integrazione dei rispettivi atti. La causa, documentalmente istruita veniva discussa e decisa all'udienza del 19.5.2022 ex art. 429 c.p.c..

## DIRITTO

La domanda di risoluzione proposta da parte attrice è fondata e pertanto merita accoglimento.

La parte ricorrente, con la produzione del contratto posto a fondamento della domanda, dal quale risulta la pattuizione relativa alla durata, ha dato la prova del fatto costitutivo della pretesa azionata, ai sensi dell'art. 2697, 1 co. c.c..

Dapprima occorre sottolineare che tra le parti è sorto un regolare contratto che deve essere ricondotto allo schema locatizio. Parte convenuta ha ampiamente argomentato sulla non imputabilità dell'inadempimento, sulle conseguenze economiche della pandemia, sulla riduzione ad equità del canone e sulla inesistenza della gravità dell'inadempimento, ma tali assunti non possono essere condivisi da questo giudicante. In particolare il Tribunale di Roma si è espresso più volte sull'argomento dovendosi considerare superata l'ordinanza emessa il 27.8.2020 da questo stesso Tribunale..

Nell'alveo delle ipotesi di rinegoziazione del canone parte conduttrice lamenta la mancata applicazione del principio di buona fede contrattuale nella misura in cui il locatore ha rifiutato di rinegoziare le condizioni economiche del contratto alla luce delle circostanze sopravvenute, imprevedibili ed assolutamente svincolate dalla volontà delle parti. Unica alternativa la risoluzione per impossibilità totale sopravvenuta alla luce della impossibilità a latere conductoris di poter utilizzare il bene nel periodo di chiusura totale e di fruirne parzialmente nel periodo successivo. La S.C. in ordine alla risoluzione contrattuale ha stabilito "...che la giurisprudenza insegna che, in materia di contratti a prestazioni corrispettive, l'impossibilità sopravvenuta si ha non solo quando sia divenuta impossibile la prestazione del debitore ma anche nel caso in cui sia divenuta impossibile la prestazione della controparte, essendo venuta meno nella sostanza la causa del contratto -cfr. in tal senso Cass. Civ. sentenza n. 18047/2018-. Ne consegue che ben potrebbero le parti addivire ad una risoluzione del contratto e non già ad una rinegoziazione del canone che non è prevista dalla vigente normativa. Né convince l'interpretazione data dal convenuto. Ma v'è di più. Questo Tribunale ha chiarito in numerose pronunce che anche la dichiarazione resa dalle parti in contratto relativa all'uso che il conduttore farà dell'immobile locato non obbliga il locatore alla garanzia circa la possibilità reale di tale utilizzo. In altre parole la dichiarazione fatta in contratto dalle parti in ordine all'uso del bene rileva quanto al conduttore solo ed unicamente in rapporto all'art. 80 L. n. 392 del 1978 che vieta di modificare o alterare la destinazione dell'immobile, quanto al locatore in riferimento all'art. 1575 comma 2 c.c. allo scopo di mantenere la cosa in stato da servire all'uso convenuto. In entrambi i casi la questione attiene alla sfera materiale e non giuridico/produttiva. In particolare l'obbligo del locatore è di eseguire le riparazioni necessarie al mantenimento in buono stato del bene -1576 c.c.-. ed ancora all'art. 1578 c.c. è previsto che "...Se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo...". Vizio che deve essere inteso in senso strettamente collegato alla struttura materiale e non alla sfera produttiva come ha chiarito la S.C. con sent. 23447/2014. In conclusione dev'essere presa in considerazione la dimensione materiale del bene non quella giuridico/produttiva e quindi il locatore sarà chiamato a garantire che l'immobile sia strutturalmente idoneo all'uso convenuto e non già che tale suo sia possibile e proficuo per il conduttore. Proprio in questa distinzione trova fondamento e conferma la differenziazione tra locazione ed affitto d'azienda come evidenziato all'art. 1615 c.c.. Quest'ultimo istituto attiene specificamente al godimento del bene produttivo, sia esso mobile o immobile. Alla luce di quanto esposto può certamente dirsi che giammai il locatore sarà tenuto a garantire al conduttore la produttività del bene. Con ordinanza emessa nel fascicolo rg 60430/2020 questo Tribunale ha avuto modo di sottolineare che a mente dell'art. 1623 c.c. solo in materia di affitto di azienda, e non già di locazione, il bene è considerato nella sua sfera produttiva.

Ed ancora dalla analisi delle clausole contrattuali emerge chiaramente che la causa del contratto non è la produttività dell'azienda ma l'idoneità del bene in senso strutturale allo svolgimento dell'attività produttiva che non emerge nel caso di specie. Anche la relazione n. 56 dell'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione del 8.7.2020 ha ribadito e confermato che la produttività dell'azienda non è ricollegabile al consenso prestato dal locatore e che non concorre in alcun modo al rischio d'impresa riguardante il solo conduttore. Per questi motivi la domanda di riduzione del canone di locazione, avanzata da parte convenuta non potrebbe essere accolta.

Ed ancora occorre evidenziare che l'intervento normativo si è indirizzato verso ristori e meccanismi compensatori utili a ripristinare un equilibrio sinallagmatico all'interno del rapporto locatizio prevedendo benefici fiscali, ex art. 65 D.L. n. 18 del 1920, attraverso la cessione del credito d'imposta, ed ha messo a

disposizione fondi per particolari categorie. Lo stesso legislatore non è intervenuto imponendo una rideterminazione del canone, quindi non si è inserito sostituendosi alla volontà manifestata dalle parti in contratto. Solo nel caso delle palestre è stato espressamente previsto all'art. 216 del decreto rilancio una riduzione legale del 50%.

Ed ancora in ambito di buona fede e rinegoziazione del canone ex artt. 1374 e 1375 c.p.c., invocato dalla difesa convenuta interviene la Relazione Tematica della Cassazione secondo la quale ".....disagevole sembra rinvenire il fondamento di siffatta opportunità nell'art. 1374 c.c. 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 temperamento 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 sostitutivo 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 contraenti, rispetto alla quale ogni intervento spetta solo al legislatore, che fissa l'eventuale disciplina cogente 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).

A conferma dell'applicazione dei principi enunciati soccorre anche altra pronuncia di questo Tribunale, la sentenza n.6017 dell'8.04.21, G. I. dott. L., che in analogia fattispecie alla richiesta di rinegoziazione del canone si è espresso nel senso di seguito riportato: "...contrariamente a quanto affermato dalla difesa, né l'art. 1374 c.c. 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, al di là delle ipotesi espressamente previste dalla legge, (vedasi il potere del giudice di ridurre le penali manifestamente eccessive riconosciuto dall'art. 1384 c.c. o il potere riconosciuto al giudice all'art. 1660 c.c. in materia di appalto di apportare le necessarie variazioni al progetto e le correlate variazioni di prezzo in caso dimancato 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).

Anche le eccezioni di parte convenuta in riferimento all'art. 1464 c.c. non possono essere condivise. La norma citata prevede espressamente 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". Il locatore non ha avuto alcuna responsabilità nella vicenda che ci occupa per il ridotto utilizzo del bene da parte del conduttore, che è stato determinato da una espressa previsione di legge al fine di contenere gli esiti della pandemia, del tutto estranea alla volontà del locatore stesso.

Anche sotto il profilo della "eccessiva onerosità sopravvenuta", ex art. 1467 c.c., va richiamata la sentenza sopra citata dovendosi condividere l'assunto secondo il quale "l'immobile ha conservato il proprio valore locativo nel periodo interessato e, comunque, la onerosità deve attenersi 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 di 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".

In conclusione non si ravvisa alcuna inidoneità dell'immobile locato né alcuna responsabilità del locatore per il mancato utilizzo o per la mancanza di flusso di clienti.

In conclusione tali aspetti, che doverosamente questo giudice ha inteso chiarire, cedono il passo alla domanda principale avanzata dal locatore di risoluzione per grave inadempimento.

In questo senso alla luce dell'art. 1453, ultimo comma, c.c., il debitore, una volta introdotto il giudizio di risoluzione per inadempimento, non può più adempiere la prestazione: è però superfluo dire che questa regola, applicata al contratto di locazione - contratto, a latere conductoris, ad esecuzione periodica -, non sta a significare che il locatario, successivamente alla citazione per convalida, non debba più pagare, giacché, anzi, egli deve il corrispettivo convenuto fino al rilascio, ai sensi dell'art. 1591 c.c..

Dopo l'introduzione del giudizio di risoluzione, in altri termini, il conduttore deve proseguire nel pagamento di una somma pari al canone, ma tale pagamento non si atteggia più quale estinzione dell'obbligazione derivante dal contratto, bensì quale adempimento dell'obbligazione risarcitoria prevista dal citato art. 1591 c.c..

Orbene, non può dubitarsi della effettiva sussistenza dei presupposti per la declaratoria di risoluzione per grave inadempimento del conduttore dal momento che è acclarato che il mancato pagamento del canone risulta del tutto ingiustificato e di tal misura da rompere inesorabilmente il sinallagma contrattuale tipico della locazione creando uno squilibrio insanabile tra le controprestazioni. In conclusione, deve essere dichiarata la risoluzione del contratto per grave inadempimento del convenuto con conseguente condanna al pagamento dei canoni rimasti inevasi per Euro 32.942,29 come dedotti in intimazione oltre ai ratei scaduti ed a scadere fino al rilascio, avvenuto in data 31.12.2021, ed interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

In ordine alla domanda di condanna al rilascio va dichiarata cessata la materia del contendere giacché il bene è stato restituito nel mese di dicembre 2021 come emerge dal relativo verbale depositato dall'attore.

Le spese seguono la soccombenza e la parte convenuta dovrà essere condannata al pagamento delle spese di lite che liquida in complessivi Euro 4.250,00 di cui Euro 650,00 per esborsi oltre rimborso forfettario -15%-IVA e CPA come per legge.

Esecutiva per legge.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal ricorrente nei confronti di M. srl in persona del lrpt, così provvede:

- 1- dichiara risolto per inadempimento del conduttore il contratto inter partes;
- 2.- dichiara cessata la materia del contendere in ordine alla domanda di condanna al rilascio avvenuto il 31.12.2021;
- 3.- condanna parte convenuta al pagamento dei ratei rimasti inevasi come dedotti in intimazione Euro 32.942,29 oltre ai canoni scaduti ed a scadere fino al rilascio, avvenuto il 31.12.2021, ed interessi legali dalle singole scadenze al saldo;
- 4.- condanna parte conduttrice al rimborso, in favore della parte ricorrente, delle spese sostenute per questo giudizio, liquidate in complessivi Euro 4.250,00, di cui Euro 650,00 per esborsi oltre rimborso forfettario -15%- IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Roma, il 19 maggio 2022.

Depositata in Cancelleria il 21 giugno 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**), Iliara 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

---