

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.).

Il giudice applica le norme al caso concreto tenendo conto delle specificità: per questo l'attività giudiziaria non è demandabile ad un'Intelligenza Artificiale

E' notorio che, ai fini della risoluzione del contratto con prestazioni corrispettive ai sensi dell'art. 1453 c.c. non è sufficiente accertare l'esistenza del fatto oggettivo costituito dal mancato o tardivo adempimento, ma occorre necessariamente accertare che l'inadempimento sia imputabile quanto meno a titolo di colpa.

Negare anche un rilievo così limitato - ovvero solo con riferimento all'elemento soggettivo dell'inadempimento (la colpa) - al fatto eccezionale verificatosi (Pandemia) significa disconoscere il ruolo concreto della tutela giudiziaria che trova la sua ragion d'essere nell'applicazione pratica della norma astratta che va calata nella situazione concreta, tenendo conto e valorizzando la specificità delle singole situazioni (diversamente verrebbe meno il ruolo assegnato al giudice e la decisione diverrebbe automatico risultato dalla asettica applicazione di norme demandabile senza alcuna difficoltà ad una intelligenza artificiale).

Tribunale Roma, sezione sesta, sentenza del 17.03.2023

....omissis...

Con atto di intimazione notificato in data 24.9.21 le sig.reed i sig.riquesti ultimi quali eredi della Si.....intimavano alla Società "....." lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in R., Via dei G. 27-29 angolo V.....8. Premettevano gli attori di avere concesso l'immobile in locazione alla società convenuta con contratto ad uso commerciale del 1.7.2020 registrato il 7.7.2020 al n.9733 serie 3T al canone di Euro 6000,00 mensili che a luglio 2021 in forza della variazione ISTAT era divenuto pari a Euro 6058,00; che il conduttore era moroso per Euro 54.174,00 riferiti ai canoni maturati dal mese di gennaio 2021 al mese di settembre 2021 compreso oltre a Euro 4344,03 per oneri condominiali e Euro 1400,00 relativi al 50% della registrazione annuale.

Concludevano gli attori per la convalida dello sfratto.

Si costituiva in giudizio la società convenuta opponendosi alla convalida e formulando domande riconvenzionali.

In particolare, deduceva la società di condurre in locazione il locale, adibito a ristorante, da oltre trenta anni, in forza di molteplici contratti, di cui il primo risalente al 10/01/199....come conduttore che, poi, cedeva l'azienda all.....

Alle scadenze era seguita la stipula di nuovi successivi contratti e nel corso del rapporto, regolato ancora dal contratto stipulato in data 1.8.2013 era stato concluso quello in queta sede azionato, del 1.7.2020, che prevedeva un canone ben maggiore dei precedenti (euro 72.000,00 annuali a fronte di Euro 55.777,32 di quello in corso).

Rappresentava la parte convenuta come il risalente rapporto contrattuale era stato colpito dalla "Pandemia Covid-19" che aveva prodotto serie difficoltà ad adempiere e, tuttavia, la conduttrice aveva adempiuto regolarmente sino al 01/01/2021.

Concludeva per il rigetto della domanda di risoluzione, in via riconvenzionale, chiedeva: accertarsi la violazione da parte dei locatori del dovere di rinegoziare il contratto di locazione secondo buona fede per il periodo pandemico; previo accertamento del proprio diritto a godere di una riduzione del canone di locazione per il periodo decorrente dalla mensilità di marzo 2020 sino al 31/01/2022 (ovvero per il diverso periodo, maggiore o minore, ritenuto congruo e di giustizia) nella misura del 50 % del canone di locazione contrattualmente previsto ovvero nella diversa misura ritenuta di giustizia, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1374 e 1375 c.c. ovvero, in subordine, ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1256, 1374, 1375 1460 e 1465 c.c. (attesa la inesigibilità o impossibilità parziale e temporanea della prestazione della conduttrice), ovvero in virtù di altro istituto e/o rimedio di legge di cui in narrativa ritenuto applicabile alla fattispecie, determinare e dichiarare l'importo del minor canone mensile effettivamente dovuto dalla conduttrice per il predetto periodo, imputare le somme versate in eccedenza in pagamento delle successive mensilità scadute ed insolute, escludendone la morosità.

Concesso il provvedimento provvisorio di rilascio ex art. 665 c.p.c e disposto il mutamento del rito, con la memoria integrativa depositata in data 2.9.22 la parte convenuta eccepiva di essere stata costretta a realizzare, utilizzando ed acquisendone previamente la disponibilità giuridica la canna fumaria condominiale (dismessa dal precedente uso condominiale) sostenendo la spesa che integrava un danno subito dalla Società in conseguenza dell'inadempimento dei locatori all'obbligo di mantenere la cosa locata idonea all'uso convenuto, con conseguente diritto al relativo risarcimento per i costi sostenuti.

La causa in difetto di richieste istruttorie ammissibili veniva decisa all'udienza del 9.1.23.

1. Inadempimento e risoluzione contrattuale.

La domanda di risoluzione proposta dalla parte attrice va respinta.

Risulta incontestato che la parte convenuta, nonostante la sospensione e limitazione dell'attività di ristorazione durante il periodo di lockdown totale e nonostante le misure restrittive adottate per contrastare la diffusione del contagio, abbia provveduto a pagare i canoni da marzo 2020 a giugno 2020, pari a Euro 6.000,00 mensili, e abbia fronteggiato gli altri costi, tra cui il personale.

Né può essere ignorato che in data 1.7.2020 quando si profilava una ripresa post lockdown, dell'attività di ristorazione, le parti (ma dubitiamo che l'iniziativa fosse del conduttore) decidevano di stipulare un nuovo contratto, tuttavia ben prima della naturale scadenza di quello in corso che sarebbe intervenuta solo in data 31.7.2025 e, addirittura, ad un canone maggiorato (da Euro 70.200,00 ad Euro 72.000,00 annui).

In questa situazione di oggettiva difficoltà L'Abruzzese ha continuato a pagare i canoni da luglio 2020 a dicembre 2020 versando, durante il periodo più grave e pesante dell'emergenza sanitaria (dal marzo 2020 sino al mese di dicembre 2020), un importo di complessivi Euro 60.000,00 corrisposti in totale e netta perdita, come pure si evince dal Bilancio 2020 della Società il cui conto economico, per il periodo dal 01/01/2020 sino al 31/12/2020 ha registrato una perdita di esercizio pari ad Euro 63.485,82 con ricavi complessivi pari ad Euro 55.467,02 a fronte di costi pari ad Euro 118.952,84 (doc. 18)

Nel contesto della situazione di restrizione e di riaperture solo parziali che perdurava per il periodo successivo la società convenuta, solo dopo dieci mesi di regolari e puntuali pagamenti di un canone che non era stato ridotto ma persino aumentato, ha interrotto - quindi a gennaio 2021 - il pagamento dei canoni di locazione (doc. 25) atteso il rifiuto della B. di Roma di concederle un finanziamento (vedi D.P.C.M. del 7 settembre 2020 che confermava le precedenti misure sino al 07/10/2020 (doc. 19); il D.P.C.M. del 13 ottobre 2020 ed il successivo D.P.C.M. del 18 ottobre 2020 che introducevano ulteriori limitazioni con efficacia dal 14/10/2020 sino al 13/11/2020 (doc. 20 e doc. 21); il D.P.C.M. del 24 ottobre 2020 con il quale le limitazioni venivano, anche con specifico riguardo alle attività di ristorazione, irrigidite e prorogate sino al 24/11/2020 (doc. 22); il D.P.C.M. del 3 novembre 2020 introduttivo di nuove ed ulteriori disposizioni restrittive in sostituzione delle precedenti, con efficacia dal 06/11/2020 sino al 03/12/2020 (doc. 23); il D.P.C.M. del 3 dicembre 2020 con il quale venivano adottate, in sostituzione delle precedenti, nuove ed ulteriori disposizioni restrittive, con efficacia dal 03/12/2020 sino al 15/01/2021 (doc. 24))

Risulta in atti che, respinta dai locatori la proposta della società di acconsentire a una minima riduzione del canone, parte conduttrice ha disposto in data 29/10/2021 otto vaglia postali (doc. 33) per complessivi Euro 18.700,00 da imputarsi:

quanto ad Euro 6.000,00 a saldo del canone di locazione di gennaio 2021;

quanto ad Euro 6.000,00 a saldo del canone di locazione di febbraio 2021;

quanto ad Euro 6.000,00 a saldo del canone di marzo 2021;

quanto ad Euro 700,00 a saldo del rimborso della quota del 50 %

dell'imposta di registro a proprio carico.

Il residuo è stato pagato interamente in corso di causa. Infatti, con il bonifico del 4.1.23 la convenuta ha saldato l'ISTAT nonché il condominio e gli interessi moratori. Risulta essere stato saldato tutto il pregresso per canoni e il mese corrente entro l'ultima udienza del 9.1.23.

Ebbene, a fronte di tale situazione fattuale che vede, allo stato, completamente sanato l'inadempimento della convenuta dle tutto attualmente regolare nell'adempimento si ritiene di non accogliere la domanda di risoluzione proposta.

Certamente possono (e devono) essere valutati i documenti prodotti in corso di causa ed attestanti pagamenti intervenuti nel corso del giudizio): Del resto è pacifico in giurisprudenza che, ai fini della valutazione della gravità dell'inadempimento, possono essere tenuti in considerazione gli inadempimenti successivi alla proposizione della domanda (cfr. Tribunale Roma, sez. VI sent. n.11512/19; Tribunale di Roma, Sez. VI - Sent. n. 10443/22 del 24.06.2022, D. e Cass. Sez. III, 4.6.2002 n. 8076; Tribunale di Torino, sez. VIII, 15.07.2019, n. 3377) sicché sarebbe iniquo non valorizzare anche l'adempimento intervenuto in corso di causa. Lo ha recentemente ribadito anche la S.C. - Cassazione civile sez. III, 07/12/2020, n.27955 - sancendo che il giudice deve valutare la gravità dell'inadempimento anche in base al comportamento del conduttore successivo alla proposizione della domanda. In tal caso - come in ogni caso di contratto di durata in cui la parte che chieda la risoluzione non è posta in condizione di sospendere a sua volta l'adempimento della propria obbligazione - non si ha - diversamente dal caso in cui si applichi la regola generale posta dall'art. 1453 c.c. per cui, proposta la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento, si cristallizzano fino alla pronuncia giudiziale definitiva le posizioni delle parti nel senso che, come è vietato al convenuto eseguire la sua prestazione, così non è consentito all'attore pretenderla - il venir meno dell'interesse del locatore all'adempimento da parte del conduttore inadempiente, il quale, senza che il locatore possa impedirlo, continua a godere del bene locato ed è tenuto ex art. 1591 c.c. a dare al locatore il corrispettivo convenuto (salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno) fino alla riconsegna.

Il ritardo della convenuta nel versamento del corrispettivo della locazione è coinciso, o meglio nel caso che ci occupa è stato l'effetto della nota emergenza sanitaria, che ha portato il Governo italiano ad assumere fin dal mese di marzo 2020 provvedimenti fortemente limitativi delle libertà individuali e delle attività economico-lavorative per contenere la diffusione del COVID-19.

Con decreto approvato dal Governo durante il Consiglio dei ministri del tenutosi il 12 marzo 2021, venivano infatti adottate misure fortemente limitative sulla base della "straordinaria necessità ed urgenza di integrare il quadro delle vigenti misure di contenimento alla diffusione del predetto virus, adottando adeguate e immediate misure di prevenzione e contrasto all'aggravamento dell'emergenza epidemiologica ...". A seguito di quest'ultimo provvedimento, dal 15 marzo 2021 la regione Lazio è diventata di colore rosso, con conseguente chiusura di molte attività, tra le quali rientra quella esercitata dalla

Non può disconoscersi che le difficoltà della convenuta, che da circa trenta anno aveva condotto l'immobile senza essere inadempiente, ha coinciso con l'inizio della Pandemia Covid-19 che ha reso certo non impossibile ma difficoltoso il reperimento delle somme stante la mancanza totale di introiti nei primi mesi di lockdown comportante la chiusura totale delle attività commerciali (e non).

Non risulta, del resto, che parte convenuta sia rimasta del tutto inerte avendo tentato la richiesta di finanziamenti e dopo l'avvio di una trattativa tesa alla riduzione e/o dilazione nel pagamento dei canoni di locazione relativi al periodo post "Covid-19".

Aggiungasi che nel periodo di blocco totale dell'attività la convenuta ha onorato i canoni attingendo alle proprie riserve economiche, esaurite le quali, perdurando il fisiologico stallo della ripresa economica non ha potuto fare fronte con tempestività ai canoni, poi, tuttavia, integralmente sanati.

Si conferma l'orientamento di questo Tribunale secondo il quale va escluso che possa ricavarsi dalla normativa emergenziale una qualche disposizione che autorizzi il conduttore alla sospensione o autoriduzione dei canoni di locazione per le attività commerciali, fatta eccezione per quelle attività di cui il legislatore si è occupato esplicitamente.

Nei rapporti locativi "in periodo di epidemia" l'impossibilità sopravvenuta della prestazione non è quella (pecuniaria) del conduttore che, traducendosi nella prestazione di una somma di denaro, per definizione non diventa mai impossibile (Cass. n. 2555/1968 (genus numquam perit)).

Anche il richiamo di parte della giurisprudenza alla parziale e temporanea impossibilità del locatore di mantenere il bene locato nel pacifico godimento del conduttore (vedasi a tal proposito Cass. 18047/2018 e Cass. 20811/2014; Cass.16315/2007 e le pronunce in ambito locatizio rese dal Trib. Venezia sez. I, ordinanza 28.7.2020 e Trib. Venezia, sez. I, 30 settembre 2020 e Trib. Milano, 21 ottobre 2020; Tribunale di Milano, sez. XIII 18 maggio 2021 n. 4355, giudice Chiarentin), per fondare un diritto del conduttore alla riduzione del canone - o comunque una parziale estinzione dell'obbligazione di pagamento del corrispettivo - non ci appare condivisibile (cfr. al riguardo anche Trib. Roma sez. VI sentenze nn. 3109 e 3114 del 19.2.2021 dott. C., sentenze n. 5224 del 25.3.21 e n. 8005 del 7.5.21 dott. N.; Trib. Roma, sez. VI, sentenza n 6017 del 7 aprile 2021, L.).

Osta, inoltre, alla utilizzabilità da parte del conduttore del rimedio di cui all'art.1464 c.c. la circostanza che la norma richiede che la sopravvenienza abbia carattere di absolutezza e oggettività cui si aggiunge la difficoltà concettuale di "piegare" la causa della locazione che, per quelle commerciali non si estende mai alla garanzia della produttività dell'attività imprenditoriale che il conduttore si accinge a svolgere nei locali concessi (salvo specifica pattuizione al riguardo : Cass.civ. Sez. III, sen. n. 14731 del 2018, parte motiva).

Peraltro, nessuna norma connessa all'emergenza conseguente alla Pandemia COVID-19 ha precisato che il conduttore di un immobile locato possa sospendere o rifiutare il pagamento del canone nell'ipotesi in cui l'attività esercitata sia risultata interdetta dai provvedimenti emergenziali (cfr. in proposito Trib. Pordenone 8.7.2020; Trib. Pordenone, 3 luglio 2020 e Trib. Roma sez. VI 13 novembre 2020 ordinanza in RG. 27757/2020 pres. B.).

Tuttavia il fatto notorio della Pandemia Covid-19 - e soprattutto la sua incidenza nei primi mesi di sua manifestazione, costituisce un fatto che non può non essere omesso nella valutazione complessiva dell'inadempimento come fatto che, calato nella specificità delle singole situazioni, può, a determinate condizioni, costituire un fatto oggettivo che, lungi dall'escludere l'inadempimento, esclude la colpevolezza nel ritardo con il quale il conduttore ha adempiuto alla prestazione di pagamento del canone, ove,

si precisa, il ritardo sia, appunto, contingentato e collegato temporalmente ed eziologicamente ai primissimi mesi di Pandemia.

E' notorio che, ai fini della risoluzione del contratto con prestazioni corrispettive ai sensi dell'art. 1453 c.c. non è sufficiente accertare l'esistenza del fatto oggettivo costituito dal mancato o tardivo adempimento, ma occorre necessariamente accertare che l'inadempimento sia imputabile quanto meno a titolo di colpa (cfr. Cass., 17 dicembre 1990, n. 11960).

Negare anche un rilievo così limitato - ovvero solo con riferimento all'elemento soggettivo dell'inadempimento (la colpa) - al fatto eccezionale verificatosi (Pandemia) significa disconoscere il ruolo concreto della tutela giudiziaria che trova la sua ragion d'essere nell'applicazione pratica della norma astratta che va calata nella situazione concreta, tenendo conto e valorizzando la specificità delle singole situazioni (diversamente verrebbe meno il ruolo assegnato al giudice e la decisione diverrebbe automatico risultato dalla asettica applicazione di norme demandabile senza alcuna difficoltà ad una intelligenza artificiale).

Non può non tenersi conto che la chiusura forzata degli esercizi commerciali ha posto i conduttori indistintamente in una situazione di illiquidità e certamente ne sono rimasti coinvolti gli esercenti le cui attività sono risultate paralizzate o notevolmente compromesse dal rispetto delle norme sul distanziamento (vedi le attività di ristorazione in genere che anche nei mesi di riapertura hanno dovuto ridurre il numero di clienti ospitabili nel locale): tale circostanza, che non può valere ad integrare la impossibilità oggettiva che estingue l'obbligazione, può valere ad escludere che il ritardo nell'inadempimento sia il frutto della libera e calcolata scelta del conduttore di non adempiere alle proprie obbligazioni.

Specie se si considera il comportamento di quei conduttori che non hanno, nel corso del rapporto, mai manifestato problemi di illiquidità o insolvenza.

Nella normativa emergenziale il legislatore si è preoccupato di inserire una norma di carattere generale come l'art. 91 del D.L. 17 marzo 2020 n. 18 che recita "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 articoli 1218 e 1223 c.c. della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti".

Pertanto, una volta appurato - come nella specie - che l'inadempimento è maturato in periodo di vigenza delle misure restrittive potranno assumere rilievo nella valutazione del comportamento del debitore i motivi che lo hanno determinato sì da ritenere non colpevole il ritardo o il parziale inadempimento (a conclusioni analoghe è giunto il Trib. Latina sent. n. 1140 del 01/06/2021; e già questo Tribunale sez.VI[^] n.16865 del 4.1.2023).

Va quindi respinta la domanda di risoluzione.

2. Domanda riconvenzionale

Va respinta la riconvenzionale proposta per la riduzione del canone, sotto diversi profili in parte già evidenziati sopra.

Una richiesta di riduzione del canone ad opera del conduttore non può fondarsi sull'art.1464 c.c. per quanto sopra detto, ma neanche sul terzo comma dell'art. 1467

c.c. A mente della citata disposizione, infatti, solo la parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto. Pertanto, l'offerta predetta non può provenire dalla parte che deduce di subire l'eccessiva onerosità sopravvenuta e la riduzione ad equità è un diritto potestativo del convenuto, legittimato passivo nella azione di risoluzione, il quale valuta che l'utilità di conservare il contratto valga più del sovrapprezzo che deve sborsare per ridurlo ad equità.

Inoltre, né l'art.1374 c.c. né il dovere di solidarietà sociale di cui al precetto costituzionale consentono di ritenere esistente nel nostro ordinamento un obbligo delle parti di rinegoziare i contratti divenuti svantaggiosi per una di esse, o un potere del giudice di modificare i regolamenti negoziali liberamente concordati dai paciscenti nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, al di fuori delle specifiche ipotesi espressamente previste dalla legge. Allorché la Corte di Cassazione richiama l'art.1374 c.c. (secondo cui "il contratto obbliga le parti non solo a quanto è nel medesimo espresso, ma anche a tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge, o, in mancanza, secondo gli usi o l'equità"), o i principi di buona fede, correttezza e solidarietà sociale, ne esplicita il significato nel senso di imporre 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, ma precisa anche che ciò deve avvenire "nei limiti dell'interesse proprio" (Cass.23069/2018) ovvero "nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio di altri valori" (Cass.17642/2012) ovvero "nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio" (Cass.10182/2009; Cass.15669/2007; Cass.264/2006; Cass.2503/1991) ovvero sempre che "non pregiudichi in modo apprezzabile il proprio interesse" (Cass.5240/2004).

Inoltre la stessa Corte di Cassazione pur riconoscendo che l'art.1374 c.c. consente di ritenere i principi di buona fede e correttezza fonti di integrazione della regolamentazione contrattuale, ne circoscrive tuttavia la portata alle clausole contrattuali ambigue (Cass.6747/2014; Cass.8577/2002), ai testi contrattuali lacunosi (Cass.1884/1983) ovvero ai casi non disciplinati dalle parti al momento della stipula del contratto, da regolarsi ricercando quella che sarebbe stata la volontà delle predette qualora si fossero prospettate la situazione venutasi a creare (cfr. Tribunale di Roma sez. VI sentenze nn. 3109 e 3114 del 19.2.2021, giudice C.).

Costituisce principio ricorrente che "la conservazione del contratto non può mai comportare una interpretazione sostitutiva della volontà delle parti" (Cass.19493/2018) (sul punto vedi amplius, Tribunale di Roma, sezione VI, sentenza n.5730 del 6 maggio 2021, giudice N.; Tribunale di Roma, sezione VI, sentenza n. 11336 del 30 giugno 2021, giudice F.).

Solo in alcune ipotesi specifiche il legislatore emergenziale ha previsto la possibilità/obbligo di rinegoziazione e proprio le misure COVID-19 evidenziano che il legislatore ha già adottato dei meccanismi compensatori idonei a ripristinare l'equilibrio sinallagmatico o a ridurre lo squilibrio, sicché non sembra fondata la possibilità di operare ulteriori interventi d'imperio ed extra legem (cfr. anche Tribunale di Roma, sez.VI, sentenza n. 5224 del 25.3.21 e n. 8005 del 17 marzo 2021, giudice N.) esclusi anche dalle norme che hanno introdotto un "percorso condiviso per la ricontrattazione delle locazioni commerciali" (L. n. 69 del 21 maggio 2021 di conversione del D.L. del 22 marzo 2021 n. 41 (cd. Decreto Rilancio) e L. 23 luglio 2021, n. 106 di conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 25 maggio 2021, n. 73, recante misure urgenti connesse all'emergenza da COVID-19, per le imprese, il

lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali (G.U. Serie Generale n.176 del 24-07-2021 - Suppl. Ordinario n. 25) - entrata in vigore in data 25/07/2021.

Rimane solo da aggiungere che il controcredito opposto in compensazione dalla parte convenuta per i dedotti esborsi sostenuti per la sistemazione della canna fumaria (pag. 33 e ss. della memoria integrativa depositata il 2.9.22) non sussiste atteso il chiaro tenore dell'art.7 del contratto e l'accettazione ad opera della parte convenuta del detto impianto giudicato idoneo ed efficiente.

Sussistono giustificati motivi, atteso l'esito complessivo della lite, per dichiarare interamente compensate tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, sez.VI, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da..... ed altri nei confronti di L..... così decide:

rigetta la domanda degli attori di risoluzione;

dichiara inammissibili le ulteriori domande attoree;

revoca l'ordinanza di rilascio emessa in data 19.4.2022;

rigetta la domanda riconvenzionale;

dichiara le spese di lite interamente compensate tra le parti.

Fissa in giorni sessanta il termine per il deposito della motivazione

Così deciso in Roma, il 9 gennaio 2023.

Depositata in Cancelleria il 17 marzo 2023.

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**), Marianonietta 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 Tantalò (**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
