IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

- Sezione VI civile-

in composizione monocratica, in persona del Giudice dott.Massimo Corrias, ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

nel procedimento cautelare ex art.700c.p.c. ante causam n[redacted]/RG.2020

tra

[redacted] S.r.l. (p.iva. [redacted]),

con l'avv.[redacted]

ricorrente

e

[redacted] (cod. fisc. [redacted]),

con l'avv.Chiara Izia

resistente

FATTO E DIRITTO

Con ricorso cautelare ex art. 700 c.p.c., depositato il 30.10.2020, la [redacted] Srl, premesso di condurre in locazione, per uso di attività extralberghiera di affittacamere, l'immobile sito in Roma, in Via [redacted] 43, interno 1, in forza di contratto stipulato il 26.1.2015 con [redacted], per un canone annuo di €.37.200,00, e di aver sottoscritto, a garanzia del puntuale e corretto adempimento delle obbligazioni nascenti da detto contratto di locazione, con l'istituto di credito Banca Popolare di Ancona, apposita fideiussione bancaria, e lamentando l'impossibilità di sostenere l'onere del pagamento del canone locatizio a causa della drastica diminuzione del proprio fatturato provocato dalla pandemia di Covid 19 e dalle restrizioni ai movimenti delle persone imposte dall'autorità governativa per fronteggiare detta pandemia, e il fallimento di ogni tentativo di ottenere dal locatore una riduzione di canone compatibile con la notoria crisi in atto, ha adito questo Tribunale chiedendo:

a) disporsi la riduzione del 50% dei canoni di locazione dei mesi di giugno e luglio 2020 e da novembre 2020 a giugno 2021;

b) disporsi la sospensione dell'efficacia della fideiussione bancaria della Banca Popolare di Ancona per l'eccedenza rispetto alla suddetta riduzione.

Il locatore [redacted] si è costituito contestando la fondatezza della domanda avversaria di cui ha chiesto il rigetto.

Lo stesso ha in particolare evidenziato: l'inesistenza nel nostro ordinamento di un diritto alla riduzione del canone di locazione, potendo il conduttore, in caso di eccessiva onerosità della prestazione, chiedere la risoluzione del contratto ex art.1467 c.c.; di essere venuto incontro alle difficoltà della conduttrice proponendo una temporanea riduzione al 50% dei canoni dei mesi di aprile, maggio e giugno 2020, con rateizzazione del residuo a partire da ottobre 2020; di non aver mai minacciato né lo sfratto per morosità né l'escussione della garanzia bancaria; che la conduttrice, eccettuata la chiusura dei mesi da aprile a giugno 2020, aveva mantenuto aperta la propria attività e aveva fruito degli aiuti statali del cosiddetto decreto "Cura Italia", del credito d'imposta del 60%, del bonus a fondo perduto della Regione Lazio, del "bonus vacanza" e della possibilità di ricorrere al microcredito per €.40.000,00 a condizioni facilitate.

Tanto premesso, ritiene questo giudice che l'attuale legislazione preveda, a fronte di eventuali squilibri nei sinallagmi dei contratti a prestazioni corrispettive, i seguenti rimedi:

- la risoluzione del contratto, a fronte di una definitiva e totale impossibilità sopravvenuta della prestazione per causa non imputabile al debitore (art.1463 c.c.);
- la non responsabilità del debitore per il ritardo nell'adempimento, a fronte di una impossibilità sopravvenuta della prestazione, totale o parziale, solo temporanea e non dovuta a causa a lui imputabile, con possibilità per lo stesso di chiedere la risoluzione qualora, considerato il titolo e l'oggetto dell'obbligazione, non possa ritenersi più obbligato a rendere la prestazione e con possibilità per il creditore di chiedere anch'egli la risoluzione qualora, perdurando il ritardo, venga meno il suo interesse alla prestazione (art.1256 c.c.);
- la possibilità per il debitore di ottenere una riduzione della sua prestazione in caso di impossibilità parziale della prestazione (art.1464 c.c.), da intendersi come impossibilità parziale definitiva, posto che l'impossibilità temporanea risulta regolata dall'art.1256 c.c.;
- la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta (art.1467 c.c.);
-la possibilità per il creditore, al fine di evitare la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, di offrire all'altra parte la riduzione ad equità delle condizioni contrattuali (art.1467 c.c.).

Nessuno dei suddetti rimedi risulta tuttavia confacente alle esigenze espresse dalla [redacted] con il ricorso d'urgenza qui in esame, posto che detta società, non intendendo risolvere il rapporto locatizio ma proseguirlo previa una definitiva riduzione del canone per un certo numero di mensilità, ritiene

aver diritto alla rinegoziazione delle condizioni economiche del contratto e, in mancanza di accordo con la controparte, di poter ottenere in giudizio le richieste riduzioni, desumendo tale diritto dall'art.1374 c.c., quale espressione dei doveri di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto previsti dagli artt.1175, 1366 e 1375 c.c. e dei doveri di solidarietà sociale sanciti dall'art.2 della Costituzione.

Ritiene tuttavia il giudicante che, contrariamente a quanto affermato dalla difesa della [redacted]; 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 al menzionato precetto costituzionale consentano di ritenere esistente nel nostro ordinamento un obbligo di rinegoziazione dei contratti divenuti svantaggiosi per taluna delle parti, ancorché in conseguenza di eventi eccezionali e imprevedibili, e un potere del giudice di modificare i regolamenti contrattuali liberamente concordati dalle parti nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, al di là delle ipotesi espressamente previste dalla legge (vedasi il potere del giudice di ridurre le penali manifestamente eccessive riconosciuto dall'art.1384 c.c. o il potere riconosciuto al giudice dall'art.1660 c.c in materia di appalto di apportare le necessarie variazioni al progetto e le correlative variazioni di prezzo in caso di mancato accordo delle parti).

A riguardo dovrà infatti considerarsi:

- che la Corte di Cassazione allorquando afferma che l'art.1374 c.c. (secondo cui "*il contratto obbliga le parti non solo a quanto è nel medesimo espresso, ma anche a tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge, o, in mancanza, secondo gli usi o l'equità*"), e i principi di buona fede, correttezza e solidarietà sociale, esplicano la loro rilevanza nell'imporre a ciascuna parte di un rapporto obbligatorio il dovere di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da singole norme di legge, precisa anche ciò deve avvenire "*nei limiti dell'interesse proprio*" (Cass.23069/2018) ovvero "*nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio di altri valori*" (Cass.17642/2012) ovvero "*nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio a suo carico*" (Cass.10182/2009; Cass.15669/2007; Cass.264/2006; Cass.2503/1991) ovvero sempre che "*non pregiudichi in modo apprezzabile il proprio interesse*" (Cass.5240/2004);
- che stessa Corte di Cassazione, inoltre, 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 previsti dalle parti al momento della stipula del contratto, da regolarsi ricercando quella che sarebbe stata la loro volontà qualora si fossero prospettate la situazione venutasi a creare (Cass.3065/1972 secondo cui "*l'art.1374 c.c. trova applicazione soltanto in sede di integrazione degli effetti di una già manifestata volontà negoziale; siffatta funzione integrativa non modifica il contratto, con l'aggiungere ad esso qualcosa, in quanto le ulteriori conseguenze, che se ne fanno derivare secondo la legge, gli usi e l'equità, corrispondono all'intento voluto dalle parti*"), fermo restando che "*la conservazione del contratto non può mai comportare una interpretazione sostitutiva della volontà delle parti*" (Cass.19493/2018);

-che infine la Corte di Cassazione, anche quando ha ritenuto determinate condotte illecite o abusive per violazione dei doveri di correttezza e buona fede contrattuale, in materia societaria (in caso di delibere adottate in danno di uno o più soci), bancaria (come in caso di recesso da un'anticipazione di credito contrattualmente consentito anche in assenza di giusta causa ma attuato con modalità del tutto impreviste e arbitrarie e in costanza di rapporti commerciali privi di criticità), di abuso del diritto (allorquando un diritto venga esercitato per scopi diversi da quelli consentiti dall'ordinamento) e di contratti autonomi di garanzia (in caso di abusiva escussione di una garanzia a prima richiesta nonostante l'evidenza dell'inesistenza del diritto), ha sancito la nullità o l'inefficacia della clausola o dell'atto ovvero, in alcuni casi, unicamente il diritto al risarcimento dei danni, non anche la sostituzione della regola negoziale con una regola giudiziale elaborata dal giudice (v.sul punto Cass.9321/2000).

Non è quindi possibile ritenere 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 parte un sacrificio sicuramente "apprezzabile", come deve ritenersi essere, nella presente fattispecie, quello che la ricorrente chiede di imporre al locatore, avendo chiesto una decurtazione al 50% per diversi mesi del canone locatizio.

A fronte delle sopra rilevate difficoltà di inquadrare in termini di impossibilità della prestazione i mancati pagamenti causati dai cali di fatturato imputabili alle restrizioni governative imposte dalla pandemia Covid 19 (trattandosi di mancati pagamenti ascrivibili in realtà a scarsezza di mezzi economici dei conduttori, e non essendo ipotizzabili impossibilità oggettive di adempimento di obbligazioni pecuniarie né una totale impossibilità di fruire delle prestazioni dei locatori, trattandosi di impossibilità temporanea e avendo

questi continuato a garantire ai conduttori, anche durante la chiusura dei locali dall'11 marzo al maggio 2020, la detenzione degli immobili locati e ferma comunque l'utilizzabilità dei locali come deposito dei mobili e delle attrezzature aziendali) e comunque dell'impossibilità di ricorrere, in una prospettiva di proseguimento del rapporto locatizio, all'eccessiva onerosità sopravvenuta, il legislatore ha previsto le seguenti misure:

-vari provvedimenti di proroga dei prestiti, di sospensione dei pagamenti dei ratei dei mutui dei finanziamenti, di sospensione e proroga di adempimenti fiscali;

-la possibilità di cessione dei crediti d'imposta in ragione del 60% dei canoni di locazione corrisposti ai locatori (art.65 DL 18/2020 convertito nella Legge 27/2020);

-più ampie possibilità di ricorso alla cassa integrazione;

-la possibilità di rinegoziare mutui e finanziamenti delle imprese agricole di cui all'art.2135 c.c. destinati a soddisfare le esigenze di conduzione o miglioramento delle strutture produttive (art.78, comma 4 sexies, DL 18/2000, convertito nella Legge 27/2000);

-la possibilità, per le sole parti dei rapporti di concessione degli impianti sportivi pubblici, di concordare, a richiesta del concessionario, la rideterminazione delle condizioni di equilibrio economico-finanziarie originariamente pattuite, con possibilità di recesso in caso di mancato accordo (art.216, comma 2, DL 34/2020, convertito nella Legge 77/2020);

-il diritto, per i soli conduttori in locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati, limitatamente alle cinque mensilità da marzo 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 50% del canone contrattualmente stabilito (art.216, comma 3, del citato DL 34/2020);

-mentre per tutte le altre attività pure interessate da sospensioni imposte dalle normative anti Covid 19 l'art.3, comma 6 bis del DL.6/2020 convertito nella legge 27/2020, introdotto dall'art.91 DL.n°18/2020, convertito dalla legge n°13/2020, prevede che; *"Il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto e' sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilita' del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti."*

Ciò posto, occorrerà rilevare:

-che quando il legislatore, nell'emergenza della pandemia Covid 19, ha voluto introdurre la possibilità (e comunque non l'obbligo) di rinegoziare le condizioni economiche di un contratto ovvero ridurre definitivamente a determinate categorie di imprenditori i canoni di locazione per un certo numero

di mensilità, lo ha detto espressamente, come nei casi delle concessioni degli impianti sportivi pubblici e delle locazioni delle palestre, delle piscine e degli impianti sportivi privati;

-che per gli altri rapporti di locazione, non concernenti palestre, piscine o impianti sportivi di privati, deve ritenersi che il citato art.3, comma 6 bis, non avendo disposto alcun abbuono o riduzione definitiva dei canoni, consenta unicamente di ritenere (se estensivamente interpretato) temporaneamente giustificati i mancati o ritardati pagamenti relativi ai canoni maturati durante le restrizioni anti Covid 19, fermo restando l'obbligo di pagamento di detti canoni alla cessazione delle misure restrittive, impedendo quindi risoluzioni per inadempimento e convalide di sfratti intimate per canoni scaduti durante le suddette restrizioni qualora le morosità così accumulate vengano sanate una volta cessata l'emergenza con la ripresa regolare delle attività (interpretazione confermata dal citato art.216, co.3, del Dl 34/2020, che, come s'è detto, ha limitato la riduzione dei canoni di locazione solo in favore dei conduttori di palestre, piscine e impianti sportivi privati, oltre che dalla previsione della possibilità di cessione dei crediti d'imposta in ragione del 60% dei canoni di locazione corrisposti ai locatori prevista dall'art.65 DL 18/2020 convertito nella Legge 27/2020, che, evidentemente, presuppone la persistenza dell'obbligo di pagamento integrale dei canoni).

Sulla base di quanto sopra esposto deve quindi essere esclusa la possibilità per il giudice di modificare le condizioni economiche dei contratti di locazione riducendo, ancorché temporaneamente, i canoni di locazione; ciò che infatti è consentito, ai sensi del citato art.3, comma 6 bis, DL 6/2020, è unicamente la valutazione della imputabilità o meno al conduttore del mancato pagamento dei canoni locatizi una volta che questi venga convenuto in giudizio dal locatore per il pagamento ovvero per la convalida di una intimazione di sfratto per morosità'; ipotesi questa non verificatasi nel caso qui in esame (il locatore ha infatti escluso di aver mai prospettato alla conduttrice lo sfratto per morosità o anche solo l'escussione della garanzia) che peraltro rende non ipotizzabile il pur necessario presupposto del periculum in mora.

Infine, anche in relazione alla domanda volta ad inibire al locatore l'escussione della garanzia bancaria, si dovranno escludere sia la ricorrenza del fumus boni iuris sia l'attualità del paventato pericolo (quanto all'assenza di fumus boni iuris occorrerà altresì precisare che, trattandosi di una garanzia autonoma e non di fideiussione, essendo stata prevista la non opponibilità delle eccezioni spettanti al debitore, sarebbe altresì occorsa una prova cosiddetta "liquida", attestante in modo evidente il buon diritto della ricorrente e l'abusività della richiesta di escussione, che, nel caso in esame, in forza di tutto quanto sopra esposto, non risulta ravvisabile).

Il ricorso della [redacted] dovrà quindi essere respinto.

Le spese del procedimento s'intenderanno comunque interamente compensate in considerazione della novità delle questioni trattate.

PQM

Il Tribunale

così provvede:

- respinge il ricorso ex art.700 c.p.c. presentato dalla [redacted] Srl contro [redacted] il 30.10.2020;
- compensa interamente fra le parti le spese del procedimento.

Roma 15.1.2021

Il Giudice

dott.Massimo Corrias