

N. R.G. 2188/2021



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO di BOLOGNA
2 SEZIONE CIVILE

La Corte, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Anna Maria Rossi	Presidente Relatore
dott. Bianca Maria Gaudio	Consigliere
dott. Martina Grandi	Consigliere

in esito alla odierna Camera di Consiglio,
udita la relazione della causa fatta dal Relatore
preso atto delle conclusioni assunte dai procuratori delle parti;
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. r.g. **2188/2021** promossa da:

& S.R.L., con il patrocinio dell'avv. DE CRISTOFARO MARCO
() e dell'avv. MASCHIO LUIGI (V.le Carducci n.
27 CONEGLIANO, elettivamente domiciliato in VIA SANTA LUCIA 4 35139 PADOVA presso il
difensore avv. DE CRISTOFARO MARCO

APPELLANTE

contro

EDIZIONI S.R.L., con il patrocinio dell'avv.

APPELLATO

Avverso la sentenza n. **952/2021** emessa dal Tribunale di Rimini

CONCLUSIONI

L'appellante ha concluso come da fogli di ricorso, come segue:

“Tutto ciò premesso, la s.r.l., in persona del procuratore pro tempore, ut supra rappresentata e difesa, RICORRE dinanzi a Codesta Ecc.ma Corte d'appello, affinché, previa fissazione d'udienza ex art. 435 c.p.c., in parziale riforma dell'appellata sentenza N. 952/2021, resa inter partes dal Tribunale di Rimini nel giudizio rubricato a R.G. 190/2021, pubblicata il 27.10.2021, voglia: In via preliminare: disporre la sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza impugnata n. 952/2021, del Tribunale di Rimini, nella parte in cui conferma l'ordine di rilascio da parte della conduttrice s.r.l. degli immobili locati dalla Edizioni s.r.l.; Nel merito,



in via principale: rigettare l'avversa domanda di risoluzione ex art. 1453 c.c., in carenza del presupposto condizionante dell'inadempimento "di non scarsa importanza" avuto riguardo all'interesse del creditore, ai sensi dell'art. 1455 c.c. e dell'art. 5 l. equo canone; Nel merito, in via subordinata: accertare la sopravvenuta impossibilità parziale della prestazione della locatrice Edizioni s.r.l. di mantenere il bene locato «in istato da servire all'uso convenuto», a causa di un evento estraneo alla sfera di controllo e volitiva dei paciscenti, dichiarare la radicale assenza di un inadempimento della conduttrice s.r.l., congrua essendo la riduzione al 50% dei canoni da questa corrisposti; Sempre nel merito, in via consequenziale: accertato lo squilibrio contrattuale sopravvenuto, e preso atto del rifiuto della Edizioni s.r.l. di ridurre la controprestazione della conduttrice del pagamento del canone di locazione, accogliere la domanda riconvenzionale della s.r.l. provvedendo alla rideterminazione dell'importo del canone al fine di riportare ad equità il contratto; In ogni caso: con vittoria di spese e compensi professionali di entrambi i gradi."

L'appellato ha concluso come da fogli di comparsa di costituzione e risposta, come segue:
"Per tutte le ragioni sin qui esposte si chiede il rigetto del proposto appello con vittoria delle spese di lite"

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Edizioni s.r.l. con contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, stipulato in data 1° maggio 2018, concedeva alla & s.r.l. un immobile sito in Riccione "per il solo uso commerciale e precisamente per l'esercizio del gioco del Bingo nonché gestore di sala VLT" così come statuito dall'art. 8 del suddetto contratto.

Il canone di locazione annuo veniva pattuito in euro 120.000,00 oltre IVA da versarsi entro il giorno 15 di ogni mese con rate mensili consecutive anticipate pari ad euro 10.000,00.

Con atto notificato in data 25.09.2020 Edizioni s.r.l. intimava lo sfratto per morosità nei confronti di & s.r.l., avendo quest'ultima proceduto al pagamento parziale del canone per i mesi di Agosto e Settembre 2020 per un totale di euro 10.000,00, versando dunque soli 5.000,00 euro per ciascun mese.

L'intimato costituitosi telematicamente in data 18.11.20 si opponeva alla convalida, contestando in fatto ed in diritto le pretese attoree; deduceva l'assenza di inadempimento in quanto il mancato rispetto degli obblighi contrattuali era dipeso dallo squilibrio sinallagmatico venutosi a creare in seguito ad eventi esterni ed incontrollabili (*factum principis*) che rendevano impossibile il godimento del bene così come pattuito contrattualmente, tale per cui non solo diveniva doveroso rinegoziare il contenuto dell'accordo, bensì veniva meno l'obbligo in capo al conduttore di versare l'integrale canone pattuito fintanto che perdurasse tale "evento esterno".

Con ordinanza ex art. 655 c.p.c. in data 25.01.21 il Tribunale di Rimini disponeva il rilascio dell'immobile fissandone l'esecuzione per il giorno 8.02.21, e la prosecuzione della causa con rito locatizio concedendo alle parti un termine per il deposito di memorie integrative.

Depositata le memorie integrative, alla udienza da remoto in data 23.06.21 comparivano entrambe le parti contestando le rispettive deduzioni e produzioni integrative, nonché insistendo affinché venissero accolte le proprie istanze e deduzioni. La resistente chiedeva di essere autorizzata alla produzione delle ricevute di pagamento del canone formatesi successivamente alla scadenza del termine.

Il giudice, autorizzata la resistente, dichiarava la causa matura per la decisione e rinviava per la discussione all'udienza del 27.10.21, fissando termine per la produzione di note conclusive ed eventuali repliche.



Con sentenza n. 952/2021 il Tribunale di Rimini in data 27.01.2021 accoglieva la domanda della Edizioni s.r.l. di accertamento della morosità del conduttore e di risoluzione del contratto, ritenendo adempiuto l'onere di parte attrice di provare i fatti costitutivi del proprio diritto attraverso la produzione del contratto di locazione.

Il giudice respingeva invece la domanda riconvenzionale formulata dalla & s.r.l. ritenendo che il conduttore, contestando al locatore l'impossibilità di utilizzare il bene per l'uso convenuto, rappresentasse un inadempimento assoluto del locatore piuttosto che parziale, idoneo a giustificare la risoluzione del contratto ma non la riduzione del canone prevista ex art. 1464 c.c.

Il Tribunale di Rimini, quindi, applicando l'art. 1453 cc, dichiarava la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, e condannava la & s.r.l. a rimborsare a EDIZIONI s.r.l. le spese di lite, liquidate in € 145,50= per anticipazioni, € 4.835,00= per compensi, oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per rimborso spese generali.

Avverso tale pronuncia la & s.r.l. propone appello per i seguenti motivi:

- 1) La sentenza così pronunciata viola gli artt. 1453-1455 c.c. e l'art. 5 legge equo canone; poiché ritiene l'inadempimento del conduttore "*di non scarsa importanza*" seppure la mora fosse inferiore alle due mensilità. L'appellante, pertanto, chiede che venga riconosciuto che l'inadempimento non è grave ex art. 1455 cc, con conseguente rigetto della domanda di risoluzione, essendo la mora pari ad una mensilità e pertanto tutt'al più tale da configurare un inadempimento di "*scarsa importanza*" avuto riguardo all'interesse del creditore/locatore.
- 2) La sentenza così pronunciata viola "*i principi codicistici in materia di impossibilità sopravvenuta parziale, per causa non imputabile ad alcuna parte, e delle conseguenze in punto di alterazione del sinallagma e di obbligo giuridico delle parti di rendersi disponibili alla rinegoziazione del contratto, onde ricondurlo ad equità*". il Tribunale di Rimini in violazione degli artt. 1575, 1256-1258 e 1464 c.c. ha riconosciuto in capo al locatore un "impedimento assoluto" tale da imporre la risoluzione del contratto e da escludere il diritto del conduttore alla riduzione della propria prestazione.
- 3) La sentenza così pronunciata viola gli artt. 1464-1374-1175-1375 c.c. in quanto il giudice di prima istanza ha erroneamente respinto la domanda riconvenzionale di rideterminazione dell'importo del canone locatizio così violando le disposizioni in materia di obbligo in capo alle parti di rinegoziazione in buona fede del contratto e alla riconduzione ad equità del rapporto in caso di sopravvenuta alterazione del sinallagma contrattuale.

L'appellato nella comparsa di costituzione eccepisce in via pregiudiziale la carenza di *ius postulandi* in capo ai difensori avendo questi ricevuto mandato dal sig. Alessandro Polo, che seppur qualificatosi quale legale rappresentante non risulta dalla visura camerale ricoprire effettivamente tale carica, affidata sin dal 2007 alla sig.ra Righetti. Nel merito chiede il rigetto dell'appello poiché infondato in fatto ed in diritto.

Definito il collegio viene fissata udienza di discussione in data 4.03.22; al termine della quale la Corte si riserva. In data 8.4.22 in scioglimento della riserva la Corte con ordinanza respinge l'istanza ex art 351 cpc formulata dall'appellante e rinvia la causa per la discussione e la decisione in data 15.09.22 ore 9.30.

Preliminarmente va esaminata l'eccezione pregiudiziale di difetto di *ius postulandi* in capo ai difensori eccepito dall'appellata, che ritiene il mandato conferito da soggetto privo dei relativi poteri. L'eccezione è infondata, perché dalla visura camerale della & s.r.l. si evince che tra i poteri conferiti al sig. Alessandro Polo (procuratore speciale), rientra anche la facoltà di stare in



giudizio attivamente e passivamente, nominando all'uopo procuratori, consulenti ed avvocati e di rappresentare la società in qualsiasi causa civili e penale. Pertanto, seppur non sia il legale rappresentante della società il sig. Polo in forza della procura è detentore del potere di nominare dei difensori.

Nel merito l'appello è infondato sotto il profilo dedotto come motivo a):

Nel nostro ordinamento non esiste un criterio predefinito sulla base del quale qualificare l'inadempimento come di grave importanza; dunque, al di fuori dei casi direttamente disciplinati dal legislatore la gravità dell'inadempimento va valutata dal giudice caso per caso ex art 1455 cc "*avuto riguardo dell'interesse dell'altra*" parte. Nella fattispecie in esame, per comprendere se l'inadempimento del conduttore sia connotato da qual carattere di gravità tale da legittimare il locatore a domandare la risoluzione del contratto ex art 1453 cc va considerato che si tratta di un contratto di durata, e precisamente una locazione commerciale, ad uso diverso da quello abitativo, a cui quindi non si applica la disciplina dettata dall'art.5 della legge 392 del 1978 (detta dell'equo canone), disciplina riservata alle locazioni ad uso abitativo.

Quindi seppur l'inadempimento del conduttore ammontasse, nella sua interezza e al momento della notifica della intimazione, ad una sola mensilità di canone, non può dirsi escluso in forza dell'art.5 il requisito della gravità avuto riguardo dell'interesse del locatore; la gravità è al contrario e comunque evidente, anche perché il conduttore, dopo avere del tutto arbitrariamente rideterminato il canone nella misura della metà, ha protratto l'autoriduzione del canone fino ai mesi di maggio/giugno 2022, e trattandosi di un contratto di durata, la valutazione della gravità dell'inadempimento va fatta tenendo conto anche delle condotte successive alla instaurazione della domanda, in pendenza del rapporto contrattuale.

In definitiva, alla luce del rapporto contrattuale intercorrente tra le parti, come conformato in forza dei patti originari, l'inadempimento del conduttore è tale da integrare il requisito della gravità, poiché la unilaterale riduzione a metà del canone locatizio protratta per i successivi due anni ha integrato uno squilibrio ragguardevole del sinallagma.

L'appello è infondato sotto il profilo dedotto come motivo b).

La Corte ritiene che la motivazione della prima decisione non sia condivisibile laddove il giudice, facendo applicazione della disciplina dettata dagli artt. 1463 ss cc, da una parte ritiene che nella fattispecie ricorra effettivamente una impossibilità sopravvenuta totale della prestazione del locatore, dall'altra pare escludere la facoltà per il conduttore di valutare, nel proprio interesse, se la prestazione di controparte, pur modificata in senso riduttivo da una impossibilità sopravvenuta, mantenga una utilità, e quindi debba intendersi come parziale, con la conseguente facoltà per il conduttore di richiedere in tali casi la riduzione del canone e la prosecuzione del contratto.

In effetti nel caso di specie non si ravvisa impossibilità nella prestazione del locatore, né totale né parziale rimanendo il godimento del bene intatto nella piena disponibilità del conduttore; si configura invece l'impossibilità per il conduttore di trarre utilità dal godimento, svolgendo l'attività di impresa prevista in contratto ed esercitata dalla parte conduttrice. Questo in ragione di un provvedimento, emanato dal comune di Riccione, che ha vietato lo svolgimento dell'attività pattuita quale uso esclusivo del contratto, per la ubicazione dell'esercizio. Ora, nella interpretazione della Suprema Corte l'impossibilità sopravvenuta della prestazione è configurabile non solo qualora sia divenuto impossibile l'adempimento della prestazione da parte del debitore ma anche quando è l'utilizzazione della stessa ad opera della controparte a divenire impossibile (vedi Cass.20811 del 2014, 26958 del 2007).

Tale impossibilità, peraltro, non può dirsi nel caso in esame sopravvenuta, dal momento che il rischio di emissione del provvedimento era noto ad entrambe le parti: invero, nel contratto preliminare di cessione di quote del 30 aprile 2018 le parti di quel contratto, sorelle Righetti e legale rappresentante



della Milleuno srl, attualmente socio unico della e srl avevano dato espressamente atto del rischio di emissione del provvedimento comunale che fa divieto di svolgere l'attività.

La & srl è anche attualmente amministrata da una delle sorelle Righetti, (che nella sua qualità conferì la procura speciale in forza della quale Alessandro Polo ha sottoscritto il contratto di locazione in nome e per conto della and srl), e quindi la società non può sostenere di essersi trovata davanti ad una situazione inattesa, risultando positivamente dimostrato che al momento di sottoscrivere il contratto di locazione era pienamente avvertita del rischio e lo ha accettato, obbligandosi al pagamento dell'intero canone, senza prevedere alcuna disciplina specifica a cui ricorrere nella eventualità, già ventilata, e poi verificatasi, di adozione da parte del Comune del provvedimento.

La mancanza di una specifica regolamentazione, in tale contesto, dimostra che la volontà delle parti era diretta a formare un accordo che conservasse la obbligazione di pagamento del canone nella misura originaria anche nell'ipotesi di emanazione del provvedimento. Un intervento sostitutivo del giudice non è ammissibile, in questo contesto contrattuale, in cui le parti hanno evidentemente inteso mantenere in capo al conduttore il rischio di impresa derivante dal contratto.

In conclusione, seppur erronea nella motivazione, la sentenza di primo grado, va confermata perché la risoluzione del contratto deve ascriversi all'inadempimento del conduttore, e non vi sono i presupposti per la riduzione del canone.

L'appello è infondato anche sotto il profilo dedotto come motivo c):

Seppur è vero che un dovere di intavolare nuove trattative ai fini di rinegoziare in buona fede le condizioni del contratto per ricondurle ad equità è stato delineato dalla Suprema Corte (vedi la relazione n.56/2020) e dall'art. 91 comma 1 del "decreto Cura Italia", come arma per combattere l'alterazione dell'equilibrio sinallagmatico dei contratti causata dalle misure restrittive imposte per far fronte all'emergenza sanitaria da Covid-19, attraverso una interpretazione più estesa delle norme del codice civile, nel caso in esame non ricorrono i presupposti per affermare l'esistenza di tale dovere.

In primis, la pandemia è un evento imprevedibile ed eccezionale connotato dal carattere della generalità di cui difetta il caso di specie; inoltre, il *factum principis* non integra i requisiti di straordinarietà ed imprevedibilità, e al contrario la possibilità che il comune emanasse un provvedimento di tal genere era a conoscenza delle parti, e per quanto detto rientrava nell'alea contrattuale accettata dal conduttore.

Per lo stesso motivo non può parlarsi di eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione ex art. 1467 cc; in ogni caso l'applicazione di tale articolo consentirebbe al conduttore di chiedere la sola risoluzione del contratto non anche la rideterminazione dei termini, che rimane una facoltà, in questo caso, esclusiva del locatore e non può divenire in nessuna circostanza un obbligo.

In conclusione, la volontà delle parti, che pur essendo a conoscenza della possibilità che il comune di Riccione emanasse tale provvedimento hanno deciso di mantenere inalterate le obbligazioni contrattuali, non consente alcuno spazio alla integrazione contrattuale, e la domanda riconvenzionale formulata dall'appellante di rideterminazione del canone locatizio va respinta.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte di Appello, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa e respinta:

- respinge l'appello, e conferma la sentenza impugnata,
- condanna l'appellante a rifondere alla Edizioni srl le spese del grado, che liquida in €.6.800,00 per compenso, oltre accessori di legge sui compensi,



Ricorrono i presupposti di cui all'art.13 comma 1 quater DPR n.115 del 2002 per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'appello.

Bologna, così deciso nella Camera di Consiglio del 15 settembre 2022.

Il Presidente Relatore
dott. Anna Maria Rossi

