

N. R.G. 7535/2020



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE  
02 Seconda sezione CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Fiorenzo Zazzeri  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 7535/2020 promossa da

[redacted] (CF [redacted]) con il patrocinio dell'avv. FRANCOIS VITTORIO AMEDEO  
elettivamente domiciliata in indirizzo telematico presso il difensore avv. FRANCOIS VITTORIO  
AMEDEO

PARTE ATTRICE

contro

[redacted] ) con il patrocinio dell'avv. [redacted] elettivamente  
domiciliato in [redacted] presso il difensore avv. [redacted]

PARTE CONVENUTA

alla quale è stata riunita la causa segnata al n. r.g. 9756/20 promossa da

[redacted] (C.F. [redacted] con il patrocinio dell'avv. FRANCOIS VITTORIO  
AMEDEO , elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore avv. FRANCOIS  
VITTORIO AMEDEO

[redacted] (C.F. [redacted] ), con il  
patrocinio dell'avv. FRANCOIS VITTORIO AMEDEO e dell'avv. [redacted] , elettivamente domiciliato in  
presso il difensore avv. FRANCOIS VITTORIO AMEDEO

PARTE ATTRICE

contro



Sentenza n. 2471/2021 pubbl. il 10/12/2021

RG n. 7535/2020

Repetitio n. 7120/2021 del 10/12/2021

(C.F. \_\_\_\_\_  
domiciliato in VIA I \_\_\_\_\_

con il patrocinio dell'avv. \_\_\_\_\_  
presso il difensore avv. \_\_\_\_\_

, elettivamente

PARTE CONVENUTA

### CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.



### MOTIVI DELLA DECISIONE

USH) in data 14.7.20 depositava presso questo Tribunale ricorso con il quale chiedeva: in tesi, la pronuncia di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta dal 26.6.20 o da altra data ritenuta di giustizia del contratto di locazione intercorrente tra USH quale conduttrice e quale locatrice, avente ad oggetto negozio situato in Firenze, ; in ipotesi dichiarare che USH dalla data di notifica a dell'intimazione ex art. 1216 c.c. o dalla data di deposito del ricorso era receduta dal contratto di locazione ; in ogni caso la condanna di lla restituzione di una quota parte dei canoni di locazione saldati da USH mediante assegno circolare di € 16.000,00 e successivo bonifico di € 5.960,00 inerenti i mesi da marzo a giugno del 2020 nella misura del 30% o quella diversa ritenuta di giustizia.

l resisteva alle domande proposte da USH chiedendone il rigetto: in via riconvenzionale chiedeva la dichiarazione che il contratto di locazione in conseguenza del recesso di USH andava a scadere il 31.12.20 e che fino a tale data USH era obbligata a pagare il canone pattuito.

Con decreto n. 3414/20 ,su ricorso di a USH e L (SRL) – precedente conduttrice dell'immobile prima della cessione del ramo di azienda a USH e subentro di quest'ultima nel contratto - veniva ingiunto di pagare in favore di la somma di 21.490,00 per il mancato pagamento del canone mensile di € 4.500,00+ Iva per complessivi € 5.490,00 in relazione ai mesi di marzo, aprile, maggio e luglio del 2020.

USH e SRL) proponevano opposizione al decreto e ne chiedevano la revoca deducendo che l'importo dovuto era stato già pagato.

resisteva all'opposizione chiedendone il rigetto.

Le due cause venivano riunite e , senza lo svolgimento di attività istruttoria, decise all'udienza del 30.9.21 come da dispositivo.

In data 31.5.13 concedeva in locazione a SRL) l'esercizio commerciale in oggetto. Con atto dell'1.8.15 SRL) cedeva il ramo di azienda relativo a USH, che subentrava quindi nel contratto di locazione.

Con decorrenza dall'1.6.16 il canone di locazione era di € 4.500,00 + IVA e cioè € 5.490,00.



Con il ricorso presentato il 14.7.20 USH ha chiesto in tesi dichiararsi la risoluzione del contratto di locazione per eccessiva onerosità sopravvenuta.

La domanda è fondata.

L'art. 1467 comma 1 c.c. stabilisce che nei contratti ad esecuzione continuata o periodica ovvero a esecuzione differita se la prestazione delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto, con gli effetti stabiliti dall'art. 1458 c.c..

In primo luogo deve essere osservato che tale norma si applica anche al rapporto di locazione per uso non abitativo, non ostando al riguardo, come invece sostiene la sussistenza dell'art. 27 ult. c. L. n. 392/78, che attribuisce al conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto.

In effetti è vero che i gravi motivi che consentono al conduttore di un immobile adibito ad uso commerciale di recedere anticipatamente dal rapporto di locazione devono essere sopravvenuti alla stipula del relativo contratto ed essere imprevedibili a tale momento; ai fini della risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta è però altresì necessario che l'evento sopravvenuto sia eccezionale ed incida sulla sinallagmaticità delle prestazioni (Cass. 7460/97).

Le fattispecie di cui alle norme suddette pertanto non si sovrappongono.

Certamente l'epidemia di Covid 19 è stata un evento straordinario ed allo stesso tempo imprevedibile.

Si è trattato di evento del tutto impreveduto in sé e straordinario per le conseguenze che ha prodotto a livello mondiale: è notorio in effetti che i provvedimenti adottati per far fronte all'epidemia e contenerne la diffusione hanno avuto ripercussioni dirette sulla vita delle persone, con limitazioni all'esercizio di fondamentali diritti di libertà, nonché sull'esercizio delle attività economiche e in particolare di quelle commerciali, sia direttamente, con il divieto di svolgimento di talune attività, sia indirettamente, con la rilevante contrazione dei traffici e delle negoziazioni che ha comportato la limitata circolazione delle persone (si pensi ai flussi turistici).

In particolare, con riferimento alla fattispecie in esame, concernente locazione di negozio situato nel centro storico di Firenze, una delle mete più frequentate dal turismo mondiale, è evidente che presumibilmente le parti hanno convenuto a suo tempo la misura del canone in base alla previsione della redditività dell'esercizio commerciale derivante dalla sua collocazione in zona intensamente frequentata dai turisti.



Orbene, come già evidenziato, è notorio che le misure adottate a livello nazionale ed internazionale per fronteggiare l'epidemia Covid19 hanno notevolmente inciso in senso negativo sugli spostamenti delle persone, determinando in particolare nel 2020 una fortissima riduzione dei flussi turistici.

Ciò ha avuto inevitabili conseguenze negative sulla redditività degli esercizi commerciali situati in zone turistiche.

Così USH ha allegato la copia dei registri corrispettivi ( documenti che appaiono del tutto attendibili e di cui non sono stati allegati elementi per ritenerli difformi dagli originali) da cui risulta che a fronte di corrispettivi imponibili per circa € 103.000,00, 128.000,00 e 122.000,00 rispettivamente al giugno degli anni 2017,2018 e 2019, sono stati registrati corrispettivi per circa € 38.000,00 al giugno 2020( doc. 11 USH).

Né , per quanto concerne i flussi turistici, la situazione è migliorata in modo apprezzabile nei mesi successivi, pur a fronte di un'attenuazione delle misure restrittive.

Ciò è d'altronde reso evidente proprio dalla documentazione fotografica allegata da [redacted] per dimostrare la riapertura dei negozi in [redacted] dopo il periodo estivo del 2020( doc. 7 [redacted] ): in effetti , in nessuna delle foto allegate, scattate il 13.10.20 in orario di apertura dei negozi, è visibile una qualsiasi persona in strada ed anche all'interno degli esercizi commerciali sono visibili pochissime persone.

Si aggiunga che le foto allegate da [redacted] provano esclusivamente l'apertura dei negozi ma non sono noti i rapporti contrattuali in base ai quali le imprese usavano i fondi e, nel caso di locazioni, la misura dei canoni pattuiti in tale periodo, non potendosi escludere un'eventuale rinegoziazione.

La situazione sopravvenuta ha quindi alterato in modo imprevedibile e rilevante, oltre la normale alea contrattuale, il rapporto economico tra le rispettive prestazioni come concordato tra le parti , rendendo la misura del canone eccessiva avuto riguardo alla redditività economica dell'esercizio commerciale.

Era onere di [redacted] , ai sensi dell'art. 1467 comma 3 c.c., offrire di modificare equamente le condizioni del contratto per evitare la risoluzione.

In mancanza di ciò la domanda proposta da USH deve pertanto essere accolta e deve quindi essere dichiarata la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta dal 14.7.20.

Sussiste controversia tra le parti riguardo al pagamento dei canoni dei mesi da marzo a luglio del 2020.

Per conseguire il pagamento di tali canoni in data 15.7.20 [redacted] ha presentato domanda d'ingiunzione.



USH per parte sua ha dedotto di aver già provveduto al pagamento dei canoni da marzo a giugno con l'importo di € 16.000,00 di cui ad assegno circolare che era stato rilasciato in favore di [redacted] per il pagamento del deposito cauzionale( assegno che risulta essere stato incassato fin dal 7.6.13) e con bonifico di € 5.960,00 del 26.6.20.

In particolare con lettera del 26.6.20 USH aveva dichiarato a [redacted] di intendere risolto il contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, aveva autorizzato [redacted] a trattenere la somma di € 16.000,00 di cui ad assegno circolare che era stato consegnato a titolo di deposito cauzionale ed aveva bonificato la somma di € 5.960,00, il tutto a saldo del pagamento dei canoni di marzo, aprile, maggio, giugno 2020( doc. 12 e 13 USH).

In realtà la comunicazione in oggetto, in mancanza di domanda giudiziale di risoluzione, equivaleva ad una dichiarazione di recesso vero e proprio dal contratto di locazione, cui faceva seguito in effetti l'intimazione notificata a [redacted] ai sensi dell'art. 1216 c.c. di ricevere la consegna dell'immobile( doc. 16 USH).

Senonché nel caso di recesso del conduttore ex art. 27 ult. c. L. n. 392/78 l'effetto risolutivo della locazione si produce al momento del compimento del periodo di preavviso, pertanto i canoni devono essere corrisposti sino alla scadenza del termine semestrale indipendentemente dal momento materiale di rilascio dell'immobile(Cass. n. 12157/16).

Di conseguenza da un lato, non era tenuta ad accettare la riconsegna dell'immobile e, in mancanza della riconsegna, non era tenuta ad imputare al pagamento dei canoni l'importo a disposizione a titolo di deposito cauzionale, che il locatore è obbligato a restituire solo una volta ottenuta la riconsegna dell'immobile ed in mancanza di propri crediti derivanti dal contratto(Cass. 538/97; Cass. 4725/89).

La domanda d'ingiunzione per il pagamento dei canoni relativi ai mesi di marzo, aprile, maggio e luglio del 2020, almeno per quanto concerne l'an, risulta quindi fondata al momento della sua proposizione.

Risulta altresì dagli atti che nel corso del 2020, nella pendenza della controversia, l'immobile è stato riconsegnato a [redacted], che non ha lamentato danni arrecati da USH all'immobile.

Pertanto, una volta riconsegnato l'immobile e senza che [redacted] abbia riscontrato danni imputabili ad USH, si sono verificati i presupposti per la compensazione tra i crediti di [redacted] per i canoni relativi ai mesi di marzo, aprile e maggio del 2020 ed il credito di USH per la restituzione del deposito cauzionale.



Riguardo all'ammontare dei canoni per i mesi di marzo, aprile, maggio e giugno USH chiede una loro riduzione nella misura del 30% in ragione della chiusura dell'esercizio commerciale imposta dai provvedimenti restrittivi adottati per fronteggiare l'epidemia Covid 19.

La richiesta è fondata solo per quanto concerne i mesi di marzo, aprile e maggio, poiché non risultano provvedimenti di chiusura riguardo al mese di giugno.

Il contratto di locazione in effetti è stato concluso per la destinazione dell'immobile ad attività commerciale di negozio. Orbene, nel periodo dei mesi da marzo a maggio 2020 in cui il negozio è rimasto chiuso in conseguenza dei provvedimenti adottati per fronteggiare l'epidemia di Covid19, è evidente che la prestazione della parte locatrice è stata possibile solo per la parte in cui ha messo a disposizione il fondo ma non anche per la sua utilizzazione commerciale, che è stato il fine essenziale del negozio.

Nel caso di impossibilità parziale della prestazione l'art. 1256 comma 1 c.c. stabilisce che il debitore si libera dell'obbligazione eseguendo la prestazione per la parte che è rimasta possibile.

In proposito deve altresì essere considerato il disposto dell'art. 1623 c.c. in base al quale se in conseguenza di una disposizione di legge o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto.

Congrua risulta pertanto la richiesta di USH di una riduzione dei canoni nella misura del 30% con riferimento ai mesi di marzo, aprile e maggio in cui il negozio è stato in gran parte chiuso.

Il giudicante ritiene quindi congrua la riduzione dei canoni nella misura di € 1.600,00 per ciascuno dei mesi suddetti e quindi di complessivi € 4.800,00.

Il mese di giugno è stato regolarmente pagato per il suo importo dovuto di € 5.490,00.

Nulla risulta pagato invece per il mese di luglio in cui risultano dovuti € 2.745,00 fino alla presentazione della domanda di risoluzione.

Operando la compensazione tra i rispettivi crediti delle parti di € 4.800,00 e di € 2.745,00 risulta un credito residuo di USH per l'importo di € 2.055,00.

Consequenziale è la revoca del decreto ingiuntivo opposto.



Sentenza n. 2471/2021 pubbl. il 10/12/2021

RG n. 7535/2020

Repert. n. 7189/2021 del 10/12/2021

Le spese di lite vengono compensate in ragione della parziale reciproca soccombenza, delle peculiarità della fattispecie, della novità delle questioni e del non univoco orientamento della giurisprudenza sulle stesse.

PQM

Il Tribunale dichiara la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta dal 14.7.20 del contratto di locazione tra \_\_\_\_\_ ; \_\_\_\_\_ srl avente ad oggetto immobile sito in Firenze,

\_\_\_\_\_ revoca il decreto ingiuntivo n. 3414/20; condanna \_\_\_\_\_ a pagare in favore di \_\_\_\_\_ la somma di € 2.055,00; compensa le spese.

Firenze, 30.9.21

Il Giudice

dott. Fiorenzo Zazzeri

