



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, autoriduzione del canone e giudizio di risoluzione: mancato pagamento del canone antecedente allo stato di emergenza da Covid, risoluzione per grave inadempimento

In tema di *locazione* di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita) costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, anche nell'ipotesi in cui detta autoriduzione sia stata effettuata dal conduttore in riferimento al canone dovuto a norma dell'art. 1578, primo comma, cod. civ., per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dall'inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata. Tale norma, infatti, non dà facoltà al conduttore di operare detta autoriduzione, ma solo a domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, essendo devoluto al potere del giudice di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti.

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.. in particolare la condotta tenuta dal conduttore che non ha rispettato il termine di pagamento del canone di locazione dev'essere censurata (nella specie 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 alla luce dell'intera vicenda contrattuale; a nulla vale la questione prospettata dal conduttore relativa all'emergenza sanitaria da Covid-19 dal momento che il mancato pagamento risale ad epoca antecedente la declaratoria dello stato di emergenza ed alla conseguente chiusura).

Tribunale di Roma, sentenza del 14.4.2021

...omissis...

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

La parte ricorrente, con la produzione del contratto di locazione posto a fondamento della domanda, dal quale risulta la pattuizione dell'obbligazione di pagamento del canone nella misura richiesta, ha dato la prova del fatto costitutivo della pretesa azionata, ai sensi dell'art. 2697, 1° co., c.c..

Preliminarmente occorre sottolineare che tra le parti è sorto un regolare contratto di locazione. Non v'è dubbio che vi sia una morosità ingente sanata tardivamente in data 11.11.2019, vale a dire dopo la notifica dell'intimazione.

Sul punto vale il principio: “in tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita) costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, anche nell'ipotesi in cui detta autoriduzione sia stata effettuata dal conduttore in riferimento al canone dovuto a norma dell'art. 1578, primo comma, cod. civ., per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dall'inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata. Tale norma, infatti, non dà facoltà al conduttore di operare detta autoriduzione, ma solo a domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, essendo devoluto al potere del giudice di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti *omissis*”.

In conclusione l'illegittima omissione di pagamento di quanto contrattualmente pattuito risulta del tutto ingiustificata -Cass. n°4444.1985; Cass. Sezioni Unite n°5384.1984; Cass. n°2580.1985: “il mancato pagamento del canone di locazione convenzionalmente fissato non è giustificato se non quando sia stato giudizialmente accertato, in via definitiva, che le somme pretese non sono dovute o sono dovute nel minore ammontare corrisposto, creandosi altrimenti la violazione del sinallagma contrattuale ed uno squilibrio tra le prestazioni delle parti sulla basi di un inammissibile comportamento di ragion fattasi, con la conseguenza che se tale comportamento assume il carattere della gravità in relazione alla volontà espressa dalle parti, alla natura e alle finalità del rapporto, soprattutto in relazione all'interesse dell'altro contraente, si giustifica la risoluzione del rapporto”-.

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 attegga più quale estinzione dell'obbligazione derivante dal contratto, bensì quale adempimento dell'obbligazione risarcitoria prevista dal citato art. 1591 c.c.. in particolare la condotta tenuta dal conduttore che non ha rispettato il termine di pagamento del canone di locazione dev'essere censurata. 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 alla luce dell'intera vicenda contrattuale. A nulla vale la questione prospettata dal conduttore relativa alla pandemia dal momento che il mancato pagamento risale ad epoca antecedente la declaratoria dello stato di emergenza ed alla conseguente chiusura. In merito ai lavori di ristrutturazione deve rilevarsi che sia nella fase sommaria che nella fase di merito non è stata prodotta in atti alcuna ricevuta di spesa, né un capitolato di lavori, né una richiesta di autorizzazione al Comune che supportassero la domanda riconvenzionale svolta. In altre parole non è dato sapere se ed in che misura tali opere siano state eseguite. Per tali motivi la domanda non può essere accolta.

In conclusione, deve essere dichiarata la risoluzione del contratto per grave inadempimento del convenuto con conseguente condanna al pagamento in favore del locatore dei canoni rimasti inevasi come dedotti nell'intimazione per € 29.000,00 totali, oltre i canoni scaduti ed a scadere fino al rilascio ed interessi legali dalle singole scadenze al saldo. In ordine alla domanda di condanna al rilascio dev'essere dichiarata cessata la materia del contendere dato che il bene è stato restituito nel mese di agosto 2021.

Le spese seguono la soccombenza e la parte convenuta dovrà essere condannata al pagamento delle spese di lite che liquida in complessivi

€4.250,00 di cui €550,00 per esborsi oltre rimborso forfettario -15%- IVA e CPA come per legge.

Esecutiva per legge.

PQM

Definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da Parte attrice nei confronti di *omissis*, così provvede: dichiara la risoluzione contrattuale per grave inadempimento della parte convenuta; condanna parte convenuta al pagamento in favore di parte attrice dell'importo di € 29.000,00 oltre i canoni maturati e maturandi fino al rilascio ed interessi legali dalle singole scadenza al saldo; dichiara cessata la materia del contendere in ordine alla domanda di condanna al rilascio; condanna la parte convenuta al rimborso, in favore della parte ricorrente, delle spese sostenute per questo giudizio, liquidate in complessivi euro 4.250,00, di cui euro 550,00 per esborsi oltre rimborso forfettario -15%- IVA e CPA come per legge.

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**), Iliaria 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 Foadelli (**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



Distribuzione commerciale: *Edizioni DuePuntoZero*

