

Cassazione civile sez. III, 16/06/2025, n. 16113

Svolgimento del processo

1. Con citazione dell'11 agosto 2020 (*omissis*) e (*omissis*) intimarono alla (*omissis*) Sas di (*omissis*) (*omissis*) sfratto per morosità dall'immobile ubicato in Torino, Via (*omissis*), piano terra, concessole in locazione per uso commerciale con contratto del 1 marzo 2017, allegando una morosità per canoni e oneri accessori di Euro 22.907,55, poi ridotti ad Euro 11.507,00, in seguito dell'escussione della fideiussione bancaria costituita dalla conduttrice.

All'udienza di convalida del 29 ottobre 2020 l'intimata non comparve e gli intimanti dichiararono che l'immobile era stato spontaneamente rilasciato il precedente 4 settembre 2020. Il giudice, pertanto, ancorché la parte locatrice avesse insistito in tal senso, non ritenne possibile pronunciare la convalida concessa il richiesto decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni, ma emise ordinanza di mutamento di rito, ex art. 667 cod. proc. civ., disponendo, ex art. 426 cod. proc. civ., che le parti provvedessero all'integrazione degli atti introduttivi mediante deposito di memorie e documenti e assegnando termine per introdurre il procedimento di mediazione.

2. Con la memoria integrativa i locatori domandarono la condanna dei convenuti, oltre che al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, anche al risarcimento del danno commisurato al costo per il ripristino della vetrina del negozio, sul presupposto che quella originaria fosse stata abusivamente sostituita dalla conduttrice non ostante il diniego di autorizzazione amministrativa; quantificarono il danno nell'importo di Euro 10.980,00.

3. La società conduttrice, costituendosi in giudizio, con memoria del 28 febbraio 2021, domandò che il giudice disponesse la riduzione, nella misura del 50%, dei canoni di locazione dovuti nel periodo di operatività delle misure di contenimento e contrasto dell'emergenza Covid-19, allorché si era avuta la chiusura dell'attività commerciale, dapprima totale (nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020), di poi parziale (nei mesi di giugno, luglio e agosto 2020); invocò, al riguardo, per un verso, l'applicazione dei principi di eterointegrazione e di buona fede nell'esecuzione del contratto (artt. 1374 e 1375 cod. civ.), per l'altro, la disposizione contenuta nell'art. 91, comma 1, del D.L. n. 18 del 2020 (c.d. decreto "Cura Italia").

4. Con sentenza n. 2754/2021, depositata il 28 maggio 2021, il Tribunale di Torino, in accoglimento delle domande proposte da (*omissis*) e da (*omissis*), (e in reiezione della controdomanda proposta dalla (*omissis*) Sas di (*omissis*) e (*omissis*)), condannò quest'ultima al pagamento, in favore degli attori, della somma di Euro 11.507,00, oltre interessi legali dalla scadenza delle singole mensilità al saldo, a titolo di canoni locatizi e oneri accessori, detratto quanto già eventualmente versato in esecuzione di precedente ordinanza ex art. 423 cod. proc. civ.; condannò inoltre la convenuta a pagare agli attori la somma di Euro 10.980,00, oltre

interessi legali dalla domanda al saldo, a titolo di risarcimento del danno commisurato al costo della sostituzione del serramento.

5. Con ordinanza del 27 gennaio 2022 la Corte d'Appello di Torino ha dichiarato inammissibile, ex art.348-bis cod. proc. civ., l'impugnazione proposta dalla società convenuta avverso la sentenza del Tribunale.

6. La (omissis) Sas di (omissis) e (omissis) ha quindi proposto, ex art. 348-ter cod. proc. civ. (vigente *ratione temporis*), ricorso per la cassazione del provvedimento di primo grado, sulla base di quattro motivi.

Hanno risposto con controricorso (omissis) e (omissis).

La trattazione del ricorso è stata fissata in pubblica udienza.

Il Procuratore Generale, anticipando le medesime richieste formulate in udienza, ha depositato memoria con conclusioni scritte, chiedendo il rigetto del ricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memoria per l'udienza.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo viene denunciata, ai sensi dell'art. 360 n. 3 (recte: n.4) cod. proc. civ., la violazione degli artt. 665 e 667 cod. proc. civ.

La sentenza impugnata è censurata per avere ritenuto ammissibile, in seguito al mutamento di rito ex art. 667 cod. proc. civ., la domanda nuova risarcitoria, proposta solo con la memoria integrativa di cui all'art.426 cod. proc. civ e non già formulata con l'intimazione di sfratto, sebbene non vi fosse stata, nella fattispecie, l'opposizione della parte intimata ai sensi dell'art. 665 cod. proc. civ., unica circostanza che avrebbe giustificato l'allargamento dell'oggetto del giudizio oltre i limiti della domanda originaria.

1.1. Il motivo è in parte inammissibile ex art. 360-bis cod. proc. civ. e in parte infondato.

Come correttamente osservato dal Procuratore Generale, ciò che rileva non è l'opposizione dell'intimato, bensì la trasformazione del rito, con la concessione alle parti della facoltà di presentare memorie integrative.

Infatti, la risalente opinione che ancorava le domande alla fase sommaria è stata soppiantata dal prevalso orientamento giurisprudenziale, consolidatosi già da diversi anni, secondo cui, nel procedimento per convalida di sfratto, allorché la controversia prosegue oltre la fase sommaria, quale che sia la fattispecie verificatasi (mancata comparizione o mancata opposizione

dell'art. 663 e 664 cod. proc. civ.; comparizione ed opposizione dell'intimato con eccezioni non fondate su prova scritta: art. 665 cod. proc. civ.; comparizione ed opposizione con contestazione sull'ammontare dei canoni: art. 666 cod. proc. civ.; comparizione ed opposizione fuori dei casi particolari di cui alle norme appena citate), la memoria integrativa ex art. 426 cod. proc. civ. costituisce l'atto in cui si cristallizzano le posizioni delle parti, nel quale esse possono esercitare tutte le facoltà connesse alle rispettive posizioni, ivi compresa, per il locatore, la possibilità di porre a fondamento della domanda una causa petendi diversa da quella originariamente formulata e, per il conduttore, la possibilità di dedurre nuove eccezioni e di spiegare domanda riconvenzionale (ex aliis, Cass. 29/09/2006, n. 21242; Cass. 23/03/2017, nn. 7423 e 7430; Cass. 09/02/2019, n. 4771; Cass. 23/06/2021, n. 17955; Cass. 28/02/2023, n. 5955; Cass. 26/05/2023, n. 14779).

L'adombrato rilievo secondo cui, nella fattispecie, la presunta irritalità dell'ordinanza dispositiva del passaggio alla trattazione a cognizione piena avrebbe precluso l'applicabilità del prevalso orientamento giurisprudenziale appena sopra illustrato, ove pure si ometta di considerare l'indebita omissione della deduzione che fosse già stato prospettato al Tribunale, è comunque infondato, atteso, da un lato, che, nel caso in esame, l'emissione dell'ordinanza di convalida era inibita dall'avvenuto spontaneo rilascio dell'immobile (che escludeva la sussistenza dell'interesse ad ottenere una pronuncia condannatoria in tal senso) e considerato, dall'altro lato, che l'art. 663, secondo comma, cod. proc. civ. esige, ai fini della convalida, l'attestazione della persistenza della morosità, attestazione che nella specie non si deduce effettuata, né risulta dagli atti ostensibili.

Era dunque necessaria l'evoluzione del giudizio verso la fase a cognizione piena.

Il primo motivo, pertanto, va complessivamente rigettato.

2. Con il secondo motivo viene denunciata, ai sensi dell'art. 360 n. 3 (recte: n.4) cod. proc. civ., la violazione dell'art. 5 del D.Lgs. n.28 del 2010.

La sentenza impugnata è censurata nella parte in cui ha disatteso l'eccezione di improcedibilità della domanda risarcitoria per mancato esperimento del previo procedimento di mediazione, sul rilievo che detta improcedibilità avrebbe dovuto essere eccepita o rilevata non oltre la prima udienza e che, nella fattispecie, alla prima udienza del 3 marzo 2021 la convenuta non aveva sollevato tale eccezione.

Osserva, in contrario, la ricorrente che essa avrebbe invece tempestivamente sollevato l'eccezione di improcedibilità con le note scritte di discussione depositate il 2 marzo 2021.

2.1. Il motivo è inammissibile, sol che si consideri che l'accoglimento delle deduzioni su cui esso è fondato postula un sindacato sulla ritualità del deposito delle note scritte di

discussione (in quanto debitamente autorizzate dal giudice), il quale, a sua volta, suppone l'osservanza dell'onere nella fattispecie non debitamente assolto di indicare specificamente i relativi atti, ai sensi dell'art. 366 n. 6 cod. proc. civ.

A prescindere da tale preliminare rilievo di inammissibilità, il motivo sarebbe comunque infondato.

Dagli atti e documenti depositati in via telematica risulta che nell'ordinanza di mutamento di rito, emessa il 3 novembre 2020, il Giudice di primo grado, dato termine per introdurre il procedimento di mediazione, aveva poi assegnato quelli per l'integrazione degli atti introduttivi ed aveva fissato per la comparizione personale delle parti, il tentativo di conciliazione e la discussione l'udienza del 3 marzo 2021, senza autorizzare le parti al deposito di note scritte d'udienza.

Risulta, inoltre, che nella comparsa di costituzione e risposta (recte: memoria difensiva: arg. ex art. 416 cod. proc. civ.), la convenuta non aveva eccepito il mancato esperimento del procedimento di mediazione sulla domanda risarcitoria proposta dagli attori con la memoria integrativa e che l'eccezione di improcedibilità di tale domanda non era stata formulata neppure nell'ultimo momento utile, ovvero all'udienza del 3 marzo 2021, in cui era stata ribadita solo quella di inammissibilità per novità.

Non assume rilievo la circostanza che essa eccezione fosse stata sollevata nelle note scritte depositate il giorno prima dell'udienza, poichè come detto si trattava di note scritte non autorizzate con il provvedimento di fissazione dell'udienza, irrualmente depositate e, pertanto, correttamente non esaminate dal giudice. In ogni caso, quando anche fosse stata validamente proposta, l'eccezione ivi formulata avrebbe dovuto essere ribadita al verbale dell'udienza tenuta il giorno successivo.

3. Con il terzo motivo viene denunciata, ai sensi dell'art. 360 n. 3 (recte: n.4) cod. proc. civ., l'errata falsa interpretazione dell'art. 115 c.p.c., nella parte in cui non ha considerato espunto dal thema probandum la circostanza che la Torinoro Sas svolgeva attività commerciale soggetta a chiusura in base al D.L. 18/2020.

4. Con il quarto motivo viene denunciata, ex art. 360 n.3 cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione delle norme in materia di onere della prova ex art. 2697, nonché la violazione e falsa applicazione degli artt. 1474 (recte: 1374 n.d.r.) e 1375 c.c.

4.1. Il terzo e il quarto motivo vanno illustrati ed esaminati congiuntamente per ragioni di connessione, in quanto entrambi censurano la sentenza impugnata nella parte in cui ha rigettato la controdomanda opposta dalla società conduttrice alla domanda dei locatori di pagamento dei canoni; controdomanda con cui era stato chiesto al giudice di disporre la riduzione nella misura della metà dei canoni dovuti nel periodo del c.d. lockdown (da marzo ad agosto

2020), in ragione dell'incidenza della applicazione delle misure di contenimento e contrasto della emergenza da Covid-19 sull'attività commerciale esercitata nei locali oggetto della locazione.

Questa controdomanda era stata fondata, da un lato, sul richiamo della disposizione di cui all'art. 91, comma 1, del D.L. 17 marzo 2020, n.18, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 (c.d. decreto "Cura Italia"), la quale, inserendo il comma 6-bis, dopo il comma 6, all'art.3 del D.L. 23 febbraio 2020, n.6, convertito con modificazioni, dalla L. 5 marzo 2020, n.13, ha previsto che "il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 del codice civile, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti"; dall'altro lato, sulle regole generali di cui agli artt.1374 e 1375 cod. civ., rispettivamente in tema di integrazione del contratto in base alla legge, agli usi e all'equità, nonché di esecuzione dello stesso secondo buona fede.

Il fondamento della controdomanda risiedeva, dunque, nel postulato della sussistenza di un rimedio giudiziale potestativo alternativo alla risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta (avente, al contrario di questa, funzione conservativa e non già risolutiva del negozio giuridico), posto a tutela del debitore nei contratti ad esecuzione continuata o periodica, contro il rischio di un eccezionale aggravio della sua prestazione dovuto ad eventi straordinari e imprevedibili, per effetto dei quali si sia determinata una sopravvenuta sproporzione tra le corrispettive prestazioni, sicché una prestazione non sia più sufficientemente remunerata dall'altra.

4.2. Il Tribunale di Torino non si è posto il problema, de iure, della sussistenza in astratto di un tale rimedio nell'ordinamento privatistico (e della conseguente ammissibilità della domanda diretta ad esercitare il relativo diritto potestativo giudiziale), ma ha rigettato la controdomanda formulata dalla (*omissis*) Sas per la mancata prova dei presupposti, de facto, posti a suo fondamento.

Il Tribunale ha infatti ritenuto che la (*omissis*) Sas: a) non avesse allegato con un minimo di puntualità (e men che meno provato) in qual modo i provvedimenti di contenimento dell'epidemia da Covid 19 abbiano concretamente inciso sull'attività economica svolta nell'immobile; b) non avesse prodotto documenti di alcun tipo idonei a provare la contrazione di ricavi in conseguenza delle chiusure degli esercizi disposte nel corso del 2020; c) non avesse neppure indicato quale attività svolgesse nei locali.

Inoltre, il Tribunale ha escluso la violazione da parte dei locatori del dovere di comportarsi secondo buona fede nell'esecuzione del contratto, sul rilievo che, quando anche si volesse ammettere che in questo dovere rientri quello di rinegoziare il canone a fronte di circostanze eccezionali, non risulta che Torino abbia mai chiesto ai sig.ri (*omissis*) una riduzione del

canone; n. 1 che abbia loro indicato gli elementi posti a fondamento della richiesta avanzata (in modo apodittico) nella propria memoria difensiva, di una riduzione pari al 50% del canone contrattuale (pag. 3 della sentenza impugnata).

4.3. Dinanzi a questa statuizione, il terzo e il quarto motivo di ricorso devono essere dichiarati inammissibili.

4.3.1. Invero, il terzo motivo, nel censurare la decisione impugnata per non avere reputato espunta dal thema probandum la circostanza dell'esercizio da parte della convenuta di attività commerciale (dapprima di vendita di abbigliamento, di poi di gioielleria) soggetta a chiusura in base alle regole di contenimento dell'emergenza Covid, lungi dal denunciare correttamente la violazione del principio di non contestazione, tende a suscitare dalla Corte di cassazione una ricostruzione dei fatti e una valutazione delle prove alternative a quelle motivatamente e pertanto insindacabilmente effettuate dal giudice del merito, il quale non ha messo in dubbio lo svolgimento da parte della (omissis) Sas di una attività commerciale soggetta alle restrizioni applicate nel periodo del lockdown; ma ha ritenuto non provata l'incidenza in concreto di tali restrizioni sull'attività economica esercitata, n. 1 la misura concreta della contrazione dei ricavi da esse generata; misura ovviamente necessaria in funzione di valutare il sopravvenuto squilibrio tra le due prestazioni e conseguentemente provvedere in tesi ad operare giudizialmente la riduzione di quella divenuta eccessivamente onerosa.

La contestazione di tale giudizio di fatto è dunque inammissibile, in quanto omette di considerare che esso è riservato al giudice del merito, cui compete non solo la valutazione delle prove ma anche la scelta, insindacabile in sede di legittimità, di quelle ritenute più idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad esse sottesi (ex permultis, Cass. 4/07/2017, n. 16467; Cass. 23/05/2014, n. 11511; Cass. 13/06/2014, n. 13485; Cass. 15/07/2009, n. 16499).

Del tutto non pertinente, poi, è il richiamo (pag. 48 del ricorso) alla relazione n. 56 dell'8 luglio 2020 dell'Ufficio del Massimario presso questa Corte (la quale avrebbe predicato un alleggerimento dell'onere della prova a carico del debitore che inibisce al giudice di negare che la necessità di adeguarsi alle prescrizioni anti Covid sia idoneo a costituire causa non imputabile all'inadempiente).

Tale alleggerimento, infatti, riguarda la prova liberatoria gravante, ex art. 1218 cod. civ., sul debitore convenuto per il risarcimento del danno da inadempimento o inesatto adempimento, ma non la prova dello squilibrio sinallagmatico gravante sulla parte di un contratto a titolo oneroso che attiva un rimedio giudiziale potestativo all'eccessiva onerosità sopravvenuta della propria prestazione.

4.3.2. Altrettanto inammissibile è il quarto motivo, con il quale la statuizione impugnata è censurata perché asseritamente, in violazione dell'art. 2697 cod. civ. non avrebbe ammesso la possibilità per il giudice di ridurre d'ufficio il canone di locazione ex art. 1374

c.c. o ex art. 1375 c.c.â?•

Questa censura, infatti, non coglie la ratio della decisione gravata, la quale, come si Ã" detto, non si Ã" posta il problema dellâ?ammissibilitÃ , in astratto, del rimedio giudiziale azionato dalla societÃ (omissis) Sas ma ha ritenuto, oltre che non provato il dedotto eccezionale squilibrio tra le reciproche prestazioni, anche non violato, da parte dei locatori, il dovere di buona fede nellâ?esecuzione del contratto, non risultando che la conduttrice avesse loro rivolto una richiesta di rinegoziazione del canone e che essi lâ?avessero indebitamente rifiutata.

5. CiÃ² posto, giova comunque evidenziare che, se le assorbenti esposte ragioni di inammissibilitÃ non ne avessero precluso lâ?esame del merito, i motivi in esame sarebbero stati anche infondati, stante lâ?inammissibilitÃ della â?controdomandaâ?• opposta dalla (omissis) Sas alla domanda con cui i locatori ne avevano chiesto la condanna al pagamento dei canoni.

Come si Ã" detto, questa â?controdomandaâ?• era fondata, per un verso, sul richiamo della disposizione di cui allâ?art. 91, comma 1, del D.L. 17 marzo 2020, n.18 (c.d. decreto â?Cura Italiaâ?•); per altro verso, sulle regole generali di cui agli artt.1374 e 1375 cod. civ.

Essa postulava, da un lato, sotto il profilo sostanziale, la sussistenza di un rimedio alternativo alla risoluzione per eccessiva onerositÃ sopravvenuta (avente, al contrario di questa, funzione conservativa e non giÃ risolutiva del negozio giuridico), posto a tutela del debitore nei contratti ad esecuzione continuata o periodica, contro il rischio di un eccezionale aggravio della sua prestazione dovuto ad eventi straordinari e imprevedibili, per effetto dei quali si sia determinata una sopravvenuta sproporzione tra le corrispettive prestazioni, sicchÃ© una prestazione non sia piÃ¹ sufficientemente remunerata dallâ?altra; dallâ?altro lato, sotto il profilo processuale, la sussistenza di un diritto potestativo giudiziale atto a provocare una sentenza costitutiva di riduzione della prestazione eccessivamente onerata, in modo da eliminare la suddetta sproporzione.

5.1. Ai fini della configurazione di un simile rimedio, sotto il profilo dogmatico, il richiamo alla norma speciale del decreto â?Cura Italiaâ?• Ã" del tutto non pertinente atteso che â? come pure si Ã" accennato â? questa norma assume rilievo ai fini del giudizio di imputabilitÃ dellâ?inadempimento nelle fattispecie di responsabilitÃ contrattuale, attribuendo allâ?impedimento derivante dal rispetto delle misure anti-Covid la natura di impedimento non prevedibile nÃ© superabile con la diligenza richiesta al debitore, ossia di causa non imputabile della inesecuzione del prestazione da parte sua, liberandolo dallâ?obbligo di risarcimento del danno; dalla norma in questione, invece, non puÃ² farsi derivare lâ?esistenza di un diritto potestativo giudiziale di ottenere la riduzione della prestazione dovuta in esecuzione di un rapporto contrattuale a prestazioni corrispettive e ad esecuzione continuata o periodica per effetto dellâ?incidenza su tale rapporto delle suddette misure restrittive anti-pandemiche.

Altrettanto non pertinente Ã il richiamo al principio di buona fede e ai criteri di integrazione del contratto, in quanto il primo sancisce il dovere delle parti di osservare i canoni di reciproca lealtÃ e salvaguardia dellâ??utilitÃ della controparte, nei limiti del proprio apprezzabile sacrificio, oltre che nel momento della formazione del contratto (artt. 1337 e 1338 cod. civ.) â?? e, piÃ¹ in generale, nellâ??assunzione ed esecuzione del rapporto obbligatorio (art. 1175 cod. civ.) -, anche nello svolgimento specifico del rapporto contrattuale (art. 1375 cod. civ.); mentre il secondo, come correttamente osservato dal Procuratore Generale, prevede lâ??etero-integrazione delle pattuizioni contrattuali in base alla legge, agli usi e allâ??equitÃ (art. 1374 cod. civ.); nessuno dei due, perÃ², attribuisce alle parti contrattuali un diritto potestativo di ottenere (e, correlativamente, una soggezione a subÃ-re) una rettifica del contenuto del contratto e una modifica della prestazione.

5.2. PiÃ¹ in generale, puÃ² osservarsi, che allorchÃ© la parte di un contratto sinallagmatico ad esecuzione continuata o periodica deduca il sopravvenuto imprevedibile aggravio della sua prestazione in relazione al valore dellâ??altra, il rimedio potestativo posto a sua disposizione dallâ??ordinamento Ã quello della risoluzione per eccessiva onerositÃ sopravvenuta, mentre lâ??istituto della riduzione del contratto ad equitÃ puÃ² essere azionato dalla controparte contro cui sia domandata la risoluzione al fine di evitarla (art.1467, terzo comma, cod. civ.; Cass. 26/01/2018, n. 2047).

In tal caso, lâ??attribuzione di un diritto potestativo di rettifica (da esercitarsi mediante negozio unilaterale recettizio), analogo a quello previsto in tema di contratto annullabile per errore (art.1432 cod. civ.) e di contratto rescindibile (art. 1450 cod. civ.), si giustifica, per un verso, in ragione del principio di conservazione del contratto, per lâ??altro in ragione della circostanza che la rettifica operata dalla parte non onerata (la cui adeguatezza, in caso di contestazione, Ã sottoposta al controllo del giudice: cfr. giÃ Cass. 18/07/1989, n. 3347) riporta il divario tra le due prestazioni entro i limiti dellâ??alea normale del contratto, ripristinando lâ??equilibrio originario e facendo venir meno i presupposti della risoluzione invocata dalla parte onerata.

In favore di questâ??ultima, un potere conservativo di riduzione ad equitÃ (non del contratto ma) della prestazione Ã previsto solo nellâ??ipotesi di contratto a titolo gratuito (art.1468 cod. civ.).

Al di fuori di tali specifiche ipotesi, non Ã configurabile un diritto potestativo giudiziale di riduzione ad equitÃ della prestazione per il sopravvenuto eccezionale aggravio di essa e per il sopravvenuto eccezionale squilibrio del sinallagma contrattuale dovuto ad eventi straordinari ed imprevedibili, stante il principio della tipicitÃ delle azioni costitutive (art. 2908 cod. civ.).

PuÃ² dunque enunciarsi il seguente principio di diritto:

â??In tema di contratti ad esecuzione continuata, periodica o differita, lâ??art. 91, comma 1, del D.L. 17 marzo 2020, n.18 (c.d. decreto â??Cura Italiaâ?), assume rilievo ai fini del giudizio di imputabilitÃ dellâ??inadempimento nelle fattispecie di responsabilitÃ contrattuale, attribuendo

all'impedimento derivante dal rispetto delle misure anti-Covid la natura di impedimento non prevedibile né superabile con la diligenza richiesta al debitore e quindi di causa non imputabile della inesecuzione della prestazione da parte sua, liberandolo dall'obbligo di risarcimento del danno ed escludendo la legittimazione della controparte all'azione di risoluzione per inadempimento; dalla norma in questione, invece, non può farsi derivare l'esistenza di un diritto potestativo giudiziale di ottenere la riduzione della prestazione dovuta in esecuzione di un rapporto contrattuale a prestazioni corrispettive e ad esecuzione continuata o periodica per effetto dell'incidenza su tale rapporto delle suddette misure restrittive anti-pandemiche, atteso che, stante il principio di tipicità dei rimedi giudiziali potestativi diretti a suscitare sentenze di carattere costitutivo (art. 2908 cod. civ.), un potere conservativo di riduzione ad equità della prestazione va riconosciuto alla parte eccessivamente onerata soltanto nell'ipotesi di contratto a titolo gratuito (art. 1468 cod. civ.), mentre, al di fuori di tale ipotesi, essa parte resta legittimata all'azione di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, spettando in tal caso alla controparte che intenda evitare lo scioglimento del rapporto contrattuale un diritto potestativo di rettifica (da esercitarsi mediante negozio giuridico unilaterale e recettizio), analogo a quello previsto in tema di contratto annullabile per errore (art. 1432 cod. civ.) e di contratto rescindibile (art. 1450 cod. civ.) e fondato sul principio di conservazione del contratto, avente ad oggetto la riduzione ad equità non della singola prestazione, ma più in generale, del contenuto del contratto (art. 1467, terzo comma, cod. civ.) al fine di ripristinarne l'originario equilibrio.

La società ricorrente ha, pertanto, esercitato un rimedio giudiziale non previsto dall'ordinamento, sicché la controdomanda da essa opposta alla domanda di pagamento dei canoni formulata da (omissis) e (omissis) era inammissibile.

5.3. Nella memoria illustrativa depositata ai sensi dell'art. 378 cod. proc. civ., la (omissis) Sas, replicando alle invece condivisibili argomentazioni svolte dal Procuratore Generale, ha osservato che la richiesta di riduzione del canone trovava fondamento, oltre che nelle norme generali (artt. 1374 e 1375 cod. civ.) e speciali (art. 91 D.L. n. 18/2020) originariamente invocate, anche negli artt. 1464 e 1460 cod. civ.

Tali osservazioni suppongono una modifica della causa petendi, in fatto, della domanda, il cui fondamento anziché sulla sopravvenuta eccessiva sproporzione tra i valori delle corrispettive prestazioni, in ragione dell'incidenza su una di esse dell'evento eccezionale ed imprevedibile rappresentato dalle misure anti-Covid viene rinvenuto, rispettivamente, nell'impossibilità parziale della controprestazione o, addirittura, nell'inesatto adempimento della controparte.

La modifica della domanda operata con la memoria illustrativa è ovviamente inammissibile, specie se si consideri, sul piano squisitamente processuale, che la (omissis) Sas, chiedendo al giudice di disporre una riduzione della misura del canone, aveva invocato una sentenza costitutiva corrispondente ad un proprio preteso diritto potestativo giudiziale e non la liberazione

dall'obbligazione conseguente alla sopravvenuta impossibilit  non imputabile, sia pur parziale, della controprestazione, la quale invece opera di diritto ed   accertata con sentenza meramente dichiarativa (cfr., ad es., Cass. 23/11/2021, n. 36329).

Giova, tuttavia, evidenziare che la diversa domanda fondata sugli artt. 1460 1464 e cod. civ., al di l  della sua evidente inammissibilit , ove ritualmente formulata sarebbe stata comunque infondata alla stessa stregua delle allegazioni della parte interessata, atteso che l'applicazione delle misure anti-Covid, comportando la chiusura al pubblico (dapprima totale, di poi parziale) del locale commerciale, non aveva determinato n  l'inadempimento dei locatori n  la parziale impossibilit  sopravvenuta non imputabile della prestazione da loro dovuta.

Alla stregua delle allegazioni della conduttrice, infatti, le dette misure non avevano inciso sul perdurante uso dei locali commerciali da parte sua ma avevano determinato   in tesi e salva la prova di tali circostanze, motivatamente ritenuta non raggiunta dal giudice del merito   la limitazione dell'attivit  commerciale in essi svolta, dovuta all'impossibilit  (dapprima assoluta, poi relativa) di aprirli all'affluenza della clientela, cos  determinando una sproporzione tra il valore della prestazione dovuta dalla conduttrice e quella dovuta dai locatori, tale da esigere una riduzione della prima in quanto non pi  sufficientemente rinumerata dalla seconda.

Questi presupposti di fatto, da dimostrare in concreto in sede giudiziale, avrebbero per 2 legittimato   lo si ripete   il ricorso al rimedio potestativo giudiziale della risoluzione per eccessiva onerosit  sopravvenuta, mentre quello alla riduzione della prestazione ad equit  era gi  in astratto in bito dalla circostanza che si verteva nell'ambito di un contratto di durata a titolo oneroso, essendo tale istituto contemplato (con norma non suscettibile di interpretazione estensiva, avuto riguardo alla tipicit  dei diritti potestativi giudiziali) unicamente con riguardo ai contratti a titolo gratuito.

6. In definitiva, il ricorso proposto dalla (omissis) Sas di (omissis) (omissis) deve essere rigettato.

7. Le spese del giudizio di legittimit  seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

8. Sussistono i presupposti processuali di cui all'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, per il versamento, da parte della societ  ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna la società ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 2.000,00 per compensi, oltre agli esborsi, liquidati in Euro 200,00, alle spese generali e agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, d'atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della società ricorrente, al competente ufficio di merito, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 11 marzo 2025.

Depositato in Cancelleria il 16 giugno 2025.

Campi meta

Massima : *In tema di contratti di locazione commerciale a prestazioni corrispettive e ad esecuzione continuata o periodica, il conduttore che lamenti il sopravvenuto eccezionale aggravio della propria prestazione (canone) e il conseguente squilibrio sinallagmatico, dovuto a eventi straordinari e imprevedibili come le misure restrittive anti-pandemiche, non è titolare di un diritto potestativo giudiziale per ottenere la riduzione ad equità della prestazione stessa.*

Supporto Alla Lettura :

Locazione

La locazione (o affitto) viene definita come quel contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile, per un determinato periodo di tempo, dietro pagamento di un corrispettivo concordato tra le parti (art. 1571 c.c.). Il contratto di locazione ad uso abitativo è quel particolare tipo di locazione avente ad oggetto immobili che siano locati allo scopo di essere abitati dal conduttore o dalla sua famiglia. Trova la propria disciplina nella legge 431/1998 e, limitatamente agli articoli non abrogati, nella legge 392/1978.

La locazione di immobili ad uso abitativo può essere oggetto di varie forme contrattuali, in base alle intenzioni ed esigenze del conduttore e del locatore, sull'unità abitativa. Le diverse possibilità di pattuizione possono essere così riassunte: locazione a canone libero (durata anni 4+4); locazione a canone concordato (durata anni 3+2); locazione per studenti universitari (durata da 6 a 36 mesi); locazione a uso transitorio (durata da 1 a 18 mesi). La normativa delle locazioni immobili ad uso commerciale è prevista dall'art. 27 L. 392/1978 e prevede una durata minima di 6 anni, con rinnovo automatico di altri 6 e una durata massima di 30 anni. La durata della locazione è elevata a 9 anni per gli immobili a destinazione alberghiera come pensioni, locande o alberghi.