



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI ROMA
VIII^a SEZIONE CIVILE

La Corte di Appello di Roma, VIII^a Sezione civile, nelle persone dei magistrati:

Franca Mangano Presidente
Guido Garavaglia Consigliere relatore
Edoardo Mancini Giudice Ausiliario

ha pronunciato ai sensi dell'art.437 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al r.g. n.6941/2022 degli affari civili contenziosi, promossa in grado d'appello da

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), residente in Ciampino (RM), via Carlo Pirzio Biroli n. 78, 00043, rappresentato e difeso, in virtù di procura in atti, dall'Avv. Ruggero Capati (C.F. *C.F._2* (pec: *Email_1*) ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via Assisi n.7, 00181;

Appellante

contro

Controparte_1 (C.F. *C.F._3*) residente in Via Carlo Pirzio Biroli n.78, Ciampino (RM), rappresentato e difeso dall'Avv. Massimo Cammarota (C.F. *C.F._4* (pec: *Email_2* ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Via Avezzana n.2/B, 00195, Roma, giusta procura in atti;

Appellato

avente ad oggetto: Altri istituti di diritto delle locazioni

Appello verso sentenza del Tribunale di Velletri n.1346/2022, del 28/06/2022, pronunciata all'esito del giudizio iscritto al RG n.3240/2021

decisa sulle conclusioni delle parti *infra* allegate.

Per la parte appellante:

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto, il Sig. Marco Rogliano, come in atti rappresentato, rinnova anche in tale sede le seguenti:

CONCLUSIONI

Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Roma, "*contrariis reiectis*",

- 1) in via pregiudiziale e cautelare, **sospendere e/o revocare la provvisoria esecutorietà della sentenza impugnata** (ovvero della Sentenza n. 1346/2022 resa in persona del Giudice Dott.ssa Claudia Ummarino dal Tribunale Ordinario di Velletri, Seconda Sezione Civile, emessa e pubblicata il 28.06.2022 nell'ambito del procedimento R.G. n. 3240/2021), per i motivi tutti meglio dedotti nelle presenti memorie e nell'atto di appello;
- 2) in via preliminare, per il motivo di cui al punto D.1) in narrativa, accogliere l'appello e, in riforma della sentenza impugnata, dichiarare l'improcedibilità della domanda di intimazione di sfratto posta dall'intimante/appellato, per omesso esperimento, da parte dello stesso appellato, della procedura di media-conciliazione ex D.Lgs. n. 28 del 2010;
- 3) in via principale e nel merito, accogliere, per i motivi tutti dedotti in narrativa, il proposto appello e, per l'effetto (e previa riforma della Sentenza n. 1346/2022 resa in persona del Giudice Dott.ssa Claudia Ummarino dal Tribunale Ordinario di Velletri, Seconda Sezione Civile, emessa e pubblicata il 28.06.2022 nell'ambito del procedimento R.G. n. 3240/2021) rigettare tutte le domande e le conclusioni proposte nel corso del procedimento di primo grado dall'appellato, Sig. Rodolfo Valeriani;
- 4) con vittoria di spese e compensi, oltre il rimborso forfettario per spese generali, oltre IVA e CPA come per legge, relativi ad entrambi i gradi di giudizio.

In via istruttoria si ripropone nuovamente (come già avvenuto in I grado):

l'ammissione della prova per testi, immotivatamente non concessa nel procedimento di I grado, sui capitoli dal n. 1 a n. 7 della parte "in fatto" della memoria integrativa presentata dall'appellante nel precedente grado di giudizio, capitoli che devono intendersi in questa sede integralmente trascritti e riportati; preceduti dall'espressione "Vero che".

Si indicano in tal senso i medesimi testimoni già elencati nel procedimento di I grado:

- Sig. Carmine Tomassi, residente a Marino (RM) Loc. Frattocchie, via C.G. Pizzardo n. 7;
- Sig.ra Rossana Tomassi, residente in Albano Laziale (RM), via Risorgimento n. 45;
- Sig.ra Giovanna De Paulis, residente in Chianciano Terme (Siena);
- Sig. Aliakbargolkar Saeid, residente in Albano Laziale (RM), via Risorgimento n. 45.

Per parte appellata

“Voglia la Corte di Appello di Roma, disattesa ogni contraria istanza e in accoglimento della presente domanda:

IN VIA PRELIMINARE

Rigettare l'istanza di sospensione della provvisoria esecuzione della sentenza n. 1346/2022;

ANCORA IN VIA PRELIMINARE

Rigettare la richiesta di dichiarazione di improcedibilità della domanda di intimazione di sfratto per morosità per omesso esperimento, da parte dell'allora intimante, della procedura di media conciliazione ex D. Lgs. n. 28 del 2010 per tutte le motivazioni esposte nella comparsa di costituzione in appello;

NEL MERITO

accertare e dichiarare l'infondatezza delle ragioni (di fatto e diritto) dedotte nell'atto di appello e confermare integralmente la sentenza n. 1346/2022 resa dal Tribunale Civile di Velletri, Giudice Dott.ssa Ummarino, in data 28 giugno 2022 e depositata in cancelleria in pari data.

Con vittoria di spese e competenze di causa da distrarsi in favore del procuratore antistatario”.

Roma, 28 gennaio 2026

Avv. Massimo Cammarota

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.1 *Controparte_1*, in qualità di locatore di un immobile adibito a civile abitazione sito in Via Carlo Pirzio Biroli n. 78, Ciampino (RM), come descritto in atti del primo grado, intimava, con atto di citazione notificato in data 07/04/2021, convenendolo contestualmente avanti al Tribunale di Velletri, a *Parte_1*, lo sfratto per morosità, in forza di contratto di locazione stipulato il 21.03.2019, con decorrenza dal 01.04.2019.

A fondamento della domanda parte attrice deduceva il mancato pagamento dei canoni a far data da gennaio 2021 sino al mese di aprile 2021, per un importo complessivo, alla data dell'intimazione, di € 3.600,00.

Si costituiva l'intimato, non contestando la morosità nel pagamento dei canoni di locazione, adducendo invero l'impossibilità sopravvenuta al relativo pagamento per una incapacità finanziaria sopraggiunta in ragione delle conseguenze prodotte dalla situazione pandemica diffusasi nel 2020.

L'intimato eccepiva, inoltre, un diritto di compensazione stante la sussistenza di un controcredito per somme versate indebitamente a titolo di canoni in virtù di un precedente rapporto di locazione già instaurato verbalmente tra le parti sin dal 2016 (per un canone asserito di € 800,00 mensili) nonché per alcuni interventi di ristrutturazione che l'intimato avrebbe effettuato nell'immobile locato, sostenendo spese eccepite in compensazione per un importo (pari ad € 12.000,00 per ristrutturazione ed € 3.000,00 per installazione "inferriate") asseritamente eccedente i canoni dovuti.

Il giudice pronunciava ordinanza il 28.08.2021 di rilascio ex art.665 c.p.c. con riserva delle eccezioni nella fase di merito, disponendo quindi il mutamento del rito e concedendo alle parti termine per il deposito di memorie integrative.

Con le memorie integrative parte attrice, stante anche il persistere dello stato di morosità, insisteva nella richiesta di risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore con ordine di rilascio dell'immobile e la condanna del pagamento di tutti i canoni scaduti per complessivi € 10.800,00 sino al dicembre 2021 ovvero la diversa somma maggiore o minore che sarebbe risultata maturata in sede di precisazione delle conclusioni.

Parte convenuta chiedeva di contro la revoca e/o la sospensione dell'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c. del 28.08.2021 e stante la sussistenza di gravi motivi ostativi il rigetto in toto delle domande del ricorrente.

La causa veniva stata istruita documentalmente e quindi discussa e decisa all'udienza del 28.02.2022.

1.2 Con la sentenza impugnata nel presente grado, n.1346/2022 del 28/06/2022, il Tribunale di Velletri così decideva:

« La domanda attrice è fondata e va pertanto accolta.

Preliminarmente si osserva che, a seguito del mutamento del rito, la speciale procedura di sfratto si è trasformata in un giudizio ordinario di risoluzione contrattuale per inadempimento.

Implicando, allora, siffatto ordinario giudizio la disamina sulla avvenuta risoluzione o meno del contratto per grave inadempimento, premesso che la prova dell'esistenza di un valido contratto di locazione stipulato inter partes è di carattere documentale (cfr. doc.1 della produzione di parte attrice), occorre previamente accertare l'eventuale sussistenza della lamentata morosità ed il suo preciso ammontare al fine di stabilire se, in conformità del disposto ex art.1453 cod. civ., sussistono gli estremi della risoluzione contrattuale per inadempimento.

Orbene, l'intimato pure ammettendo la morosità ha contestato i presupposti risolutivi del contratto, deducendo che il rapporto di locazione tra le parti intercorre sin dall'anno 2016 e soltanto nell'anno 2019 è stato formalizzato e registrato; in tale periodo, il conduttore ha versato un canone mensile di € 800,00, oltre € 60,00 mensili per spese condominiali senza ricevere mai alcuna ricevuta.

Allega poi il convenuto che previo consenso del locatore ha, altresì, sostenuto gravose spese di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria dei locali cucina/bagni dell'immobile in oggetto, per un totale di circa 12.000,00 euro, oltre l'istallazione di inferriate per ulteriori € 3.000,00.

Tali spese, tutte sostenute dal conduttore, solo in parte sono state restituite dal CP_1 il quale si è limitato a concedere al convenuto, a titolo di compensazione, sei mensilità di canone gratuito nel periodo da ottobre 2016 a marzo 2019, per un totale di € 4.800,00, ed ulteriori cinque mesi di canone gratuito nel periodo successivo ad aprile 2019, per un totale € 4.500,00, circostanza quest'ultima che risulterebbe dallo stesso contratto di locazione.

Le generiche allegazioni di parte convenuta sono prive di conforto probatorio; difatti, il Pt_1 non ha fornito alcuna prova sull'esistenza del controcredito, né dell'intervento di ulteriori fatti impeditivi dell'adempimento o estintivi dell'avversa pretesa creditoria; all'opposto, il conduttore, per sua stessa ammissione, si è reso inadempiente al pagamento dei canoni locatizi.

Si osserva che, ai fini dell'importanza e della gravità dell'inadempimento come causa di risoluzione del contratto, tale valutazione deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in materia di locazione, quella di pagamento dei canoni dovuti (cfr. Cass. 24460\05).

A tal riguardo è sufficiente rilevare, applicando i principi generali in materia di adempimento contrattuale e di riparto dei relativi oneri allegatori e probatori, che nell'azione di risoluzione il creditore è tenuto a provare soltanto l'esistenza del titolo e la scadenza del termine, ma non anche l'inadempimento da parte dell'obbligato, dovendo infatti essere quest'ultimo a provare l'adempimento della propria prestazione ovvero l'esistenza di altri fatti estintivi o impeditivi o modificativi, atti a paralizzare l'altrui domanda: nulla risulta al riguardo.

Inoltre, nel caso di specie, le parti hanno espressamente pattuito che il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli altri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potranno far valere alcuna azione e o eccezione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute. In caso di inadempimento e/o ritardo da parte del conduttore nel pagamento del canone e o degli accessori, le parti convengono che si verificherà la risoluzione di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 c.c. (doc. 2 contratto di locazione art. 5). Ne consegue, che le stesse parti hanno stabilito che costituisce motivo di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., ogni grave inadempimento.

In ogni caso a fronte della previsione di un canone mensile di Euro 900,00, si è maturata un'esposizione debitoria di € 10.800,00 maturata nel corso del giudizio; difatti, l'entità dell'inadempimento in parola si presenta serio, grave, e prolungato nel tempo.

Si condanna parte convenuta al pagamento di euro 10.800,00 per canoni come da originaria domanda , oltre tutti i canoni maturati fino all'effettivo rilascio.

Va, quindi, dichiarata, ex artt. 5, l. 392/1978 e 1453 cod. civ., la risoluzione del contratto de quo agitur per inadempimento del convenuto.

Devono essere rigettate le ulteriori eccezioni sollevate dal conduttore il quale asserisce di non aver potuto assolvere al pagamento dei canoni a causa del lockdown imposto negli anni 2020/2021 per far fronte all'emergenza pandemica. Nel caso di specie le restrizioni imposte avevano impedito al Pt_1 musicista "violinista" professionista di svolgere la propria attività concertistica, circostanza che non gli ha più consentito di sostenere i canoni di locazione essendo venuta meno in capo al conduttore la liquidità utile per l'adempimento della propria obbligazione. Rileva sul punto che la locazione in esame soddisfa un'esigenza di tipo abitativo e non ha natura commerciale, ne deriva che il conduttore ha continuato, per tutto il tempo emergenziale, a godere dell'immobile e non vi è stato uno svilimento dell'utilizzazione della prestazione da parte del conduttore e non è quindi praticabile una indiretta eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione cui è tenuto...La tesi dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione ex art. 1256 c.c. non può riguardare le obbligazioni a carattere pecuniario in tal caso, infatti, l'esecuzione di tale

prestazione non implica una fase preparatoria o strumentale e non può ritenersi ostacolata o resa più difficoltosa a causa del rispetto delle misure di contenimento. La difficoltà e persino l'impossibilità di essa è sempre un rischio del debitore. Allocarle in capo al creditore si porrebbe in contrasto con la serietà del vincolo giuridico. E ciò vale anche quando l'incapacità finanziaria del debitore sia sopravvenuta a causa di ragioni esogene di tipo economico, non potendosi, salvo accordo contrario, imporre al creditore di partecipare alla sfera economica del debitore (cfr. trib. di Palermo sent. 1773/2021).

Ne consegue che nel caso di specie l'invocato art. 3, comma 6 bis del D.L 6/2020 il quale dispone 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" non giustifica l'esonero dall'obbligo del pagamento del canone né il ritardo adempimento della prestazione atteso che la legislazione di emergenza è stata introdotta per i rapporti locatizi ad uso non abitativo in presenza di condizioni economiche determinate e per alcune categorie di imprenditori.

Alla luce di quanto suddetto risulta accertato l'inadempimento di parte convenuta e di conseguenza va dichiarata la risoluzione del contratto.

Non si provvede sul rilascio in quanto già avvenuto in data 05.05.2022 come dichiarato dalle parti all'odierna udienza.

Le spese di lite seguono il principio della soccombenza ex art.91 cod. proc. civ. e sono liquidate come da dispositivo ai sensi del D.M. 55/2014 tenuto conto della natura e della complessità delle questioni di fatto e di diritto trattate, del valore della controversia, nonché all'attività processuale e difensiva effettivamente espletata, da distrarsi in favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

P.Q.M.

Il Tribunale di Velletri, Seconda Sezione, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

accoglie la domanda e per l'effetto:

- 1. dichiara risolto, per le causali di cui in motivazione, il contratto di locazione ad uso abitativo intercorso tra **Controparte_1** e **Parte_1**, per cui è causa;*
- 2. condanna **Parte_1** al pagamento dell'importo di € 10.800,00 oltre l'importo per i successivi canoni scaduti sino alla data del rilascio dell'immobile avvenuto in data 05.05.2022, oltre gli interessi legali dalla data delle singole scadenze fino all'effettivo soddisfo;*

3. condanna il conduttore *Parte_1* al pagamento delle spese di lite, che liquida € 101,58 per spese, € 2.738,00 per compensi, oltre spese generali, IVA, CPA, da distrarsi direttamente in favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

Velletri, 28 giugno 2022. ».

2. Con atto di citazione in appello datato 28.12.2022, depositato in pari data, ritualmente notificato, *Parte_1* conveniva in giudizio avanti alla Corte di Appello di Roma *CP_1* [...], impugnando la citata sentenza di cui chiedeva la integrale riforma come da conclusioni riportate in epigrafe e per i motivi svolti in atto (D.1) *In via preliminare – mancato esperimento della procedura di mediazione-conciliazione ex D.Lgs. n.28 del 2010 ed omessa pronuncia di improcedibilità della domanda di intimazione di sfratto; D.2) Illegittimità e/o infondatezza e/o erroneità della sentenza impugnata per omessa valutazione delle prove documentali prodotte da parte convenuta nel giudizio di I grado e/o per omessa valutazione di circostanze dedotte dalla parte intimata; D.3) Illegittimità e/o infondatezza e/o erroneità della sentenza impugnata per mancata valutazione e/o ammissione della prova per testi; D.4) Illegittimità e/o infondatezza e/o erroneità della sentenza impugnata in relazione al rigetto delle ulteriori eccezioni poste dal convenuto, basate sulle norme sull'onerosità/impossibilità sopravvenuta e sull'art.3 comma 6 bis del D.L. 6/2020).*

Con comparsa di risposta, depositata in data 31.10.2023, si costituiva in giudizio *CP_1* [...] che domandava il rigetto del gravame *ex adverso* proposto per l'infondatezza in fatto e in diritto delle ragioni addotte a suo supporto e chiesto la conferma della gravata sentenza.

All'udienza del 6.04.2023 la Corte mutava il rito da ordinario a locatizio assegnando termine per il deposito di memorie integrative; con riservata ordinanza del 16.5.23 rigettava l'istanza di inibitoria e rinviava la causa per discussione e decisione ex art.437 c.p.c. al 6.3.2025, data aggiornata in seguito sino al 12.02.2026, da tenersi a trattazione scritta ex art.127 ter c.p.c.. ove la causa viene decisa in camera di consiglio.

§§§

MOTIVI DELLA DECISIONE

3.1 Nel primo motivo l'appellante *Pt_1* eccepisce che il Tribunale ha erroneamente omesso di dichiarare l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della mediazione obbligatoria ex art. 5 D.Lgs. 28/2010; la giurisprudenza di merito sarebbe consolidata nel ritenere che nelle controversie locatizie, dopo il mutamento del rito ex art. 667 c.p.c., la mediazione diventa obbligatoria e l'onere di attivarla grava sull'intimante, mentre il mancato esperimento della mediazione precluderebbe l'esame del merito della lite.

3.1 bis Il motivo non risulta accoglibile giacché l'appellante, convenuto in primo grado, non ha tempestivamente sollevato l'eccezione di improcedibilità per mancato esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria (d.lgs. 28/2010) entro la prima udienza successiva al mutamento di rito (cfr Cass. ord. 11.08.2021, n.22736, e Cass. 16.06.2025, n.16113), come risulta dagli atti del fascicolo di primo grado.

3.2 Nel secondo motivo l'appellante si duole dell'omessa valutazione delle prove documentali e delle circostanze inerenti.

Il Tribunale aveva affermato che "il *Pt_I* non ha fornito alcuna prova sull'esistenza del *controcredito*", ignorando completamente la documentazione prodotta (docc nn.1-12 con la comparsa di risposta e nn. 1-17 con la memoria integrativa) che avrebbe dovuto 1) provare l'esistenza di un rapporto locatizio pregresso, di natura verbale e non registrato, decorrente dal 2016, con pagamenti di canoni mensili pari a 800,00 euro sino al 2019; 2) nonché spese per ristrutturazione (€ 12.000) e installazione inferriate (€ 3.000) sostenute con consenso del locatore, ancorché poi in parte compensate con "canoni gratuiti" (di cui era stata rinunciata la richiesta) per un importo complessivo di € 9.300,00.

A comprova di tali circostanze erano stati prodotti:

copia degli assegni del convenuto/conduuttore emessi già nell'anno 2017 (in epoca di molto anteriore al 2019) quale "deposito cauzionale" (all. n. 9 m.i. di I° grado);

numerosi bollettini di pagamento (per le utenze e per spese condominiali) fatti recapitare all'appellante dal Sig. *Controparte_I* da suoi incaricati prima del 2019 (doc.10 ibidem);

numerosi messaggi whatsapp intercorsi, all'epoca, tra il Sig. *Pt_I* e un collaboratore del Sig.

CP_I

dei lavori di ristrutturazione e delle spese conseguenti si farebbe cenno anche nei messaggi dell'epoca;

nello stesso contratto di locazione stipulato e registrato nel 2019 (art. 3 - allegato n. 1 attore) l'attore/locatore stabiliva che il canone di locazione partiva dal 01.09.2019.

L'appellante richiama quindi giurisprudenza che riconosce il diritto alla restituzione dei canoni per contratti di locazione non registrati (Cass. n. 25503/2016 citata nell'atto: "*il contratto di locazione non registrato è nullo ai sensi dell'art.1, comma 346, della L. 30.12.2004, n.311. La prestazione compiuta in esecuzione di un contratto nullo costituisce un indebito oggettivo*"), mentre per le spese di manutenzione straordinaria, richiama l'art. 1577 c.c.

laddove prevede il diritto al rimborso quando il conduttore, previa comunicazione al locatore, esegua riparazioni urgenti.

3.3. L'appellante si duole parimenti della mancata ammissione della prova testimoniale.

Il giudice di prime cure aveva immotivatamente rigettato la richiesta di prova per testi, essenziale per dimostrare i fatti allegati dalla convenuta, senza fornire alcuna motivazione in sentenza.

3.2 bis Entrambi i motivi, esaminati congiuntamente per la stretta connessione, appaiono inaccoglibile dal presente Collegio.

Risulta in effetti pertinente l'affermazione del Tribunale che *“Le generiche allegazioni di parte convenuta sono prive di conforto probatorio; difatti, il Pt_1 non ha fornito alcuna prova sull'esistenza del controcredito, né dell'intervento di ulteriori fatti impeditivi dell'adempimento o estintivi dell'avversa pretesa creditoria; all'opposto, il conduttore, per sua stessa ammissione, si è reso inadempiente al pagamento dei canoni locatizi. “*

Quanto alla documentazione depositata dal convenuto CP_1 in primo grado, come eccepisce rettamente l'appellato appare di ben scarsa portata probatoria, atteso che:

la copia degli assegni che sarebbero stati emessi nel novembre e dicembre 2017 dal Pt_1 quale “deposito cauzionale” (all. n. 9 m.i. di I° grado), che proverebbero quindi la sussistenza di un contratto locatizio antecedente al 2019, non risultano né incassati né mai consegnati al Sig. CP_1 ed anzi risultano annullati;

le bollette depositate ed intestate al CP_1 non provano che i relativi versamenti siano rimasti a carico del Pt_1 ;

i c.d. prospetti delle spese (non fatture, si osservi), sono privi di indicazione temporale, sottoscrizione e sicura riconducibilità al CP_1

generici nel contenuto e anche nell'individuazione effettiva dei reali mittenti e destinatari sono i messaggi WhatsApp prodotti che sarebbero intercorsi, a parere del convenuto, tra Pt_1 , sua moglie Per_1 un “non meglio specificato” collaboratore del CP_1

Si è ben lungi dal ritenere comprovate le circostanze, invero piuttosto generiche, che la parte convenuta in primo grado ha allegato, quali la sussistenza di un precedente rapporto di locazione tra le parti, di natura verbale, o di spese ingenti sostenute dal conduttore nell'immobile locato, con il permesso del locatore.

Quanto alle testimonianze richieste, dovendo comprovare contratti o patti aggiunti a un documento o pagamenti, soggiacciono ai limiti previsti dall'art.2725 c.c., e non ricorrendo le

ipotesi previste dall'art.2724 c.c., stante la genericità delle allegazioni di parte convenuta (ora appellante), sono da ritenersi inammissibili.

3.4 Nel quarto motivo di gravame l'appellante eccepisce, in ordine al mancato pagamento dei canoni a decorrere dal gennaio 2021, l'impossibilità sopravvenuta della prestazione per la pandemia COVID-19, eccezione rigettata dal Giudice di primo grado, laddove aveva affermato che *"Devono essere rigettate le ulteriori eccezioni sollevate dal conduttore il quale asserisce di non aver potuto assolvere al pagamento dei canoni a causa del lockdown imposto negli anni 2020/2021 per far fronte all'emergenza pandemica"* (pagg. 5 e 6 sentenza impugnata).

Il Giudice di primo grado aveva rigettato tali eccezioni, osservando che non può essere ravvisata l'impossibilità sopravvenuta di una prestazione pecuniaria *"neanche quando l'incapacità finanziaria del debitore sia sopravvenuta a causa di ragioni esogene di tipo economico"*, e ritenute *inapplicabili* al caso di specie le norme sull'onerosità/impossibilità sopravvenuta e in particolare l'art.3 comma 6 bis del D.L. 6/2020, che al più poteva assumere rilievo per le locazioni commerciali.

Tale motivazione non teneva però conto del peculiare caso del conduttore, che:

era un violinista di professione;

aveva subito il blocco totale dell'attività concertistica dal marzo 2020 per i periodi successivi, a cagione di una serie di misure straordinarie ed urgenti, adottate dallo Stato, volte al contenimento dell'emergenza epidemiologica da "Covid-19";

aveva subito la perdita della quasi totalità del reddito e l'impossibilità oggettiva di adempiere *per factum principis*.

L'art. 3, comma 6 bis del D.L. n. 6/2020, introdotto dall'art. 91 del D.L. 18/2020, prevedeva infatti che: *«Il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato di fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti»* e non si comprenderebbe per quale motivo il primo Giudice abbia escluso l'applicazione di tale norma nel caso di specie, limitandolo solo ad alcuni casi.

3.4 bis Il motivo risulta infondato a questa Corte.

In una fattispecie in cui era dedotta la richiesta del conduttore di riduzione del canone di locazione commerciale per il periodo di lockdown totale (dall'8 marzo al 16 maggio 2020) e parziale (sino ad agosto 2020), la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che *"In tema di contratti ad esecuzione continuata, periodica o differita, l'art.91, comma 1, del d.l. 17 marzo 2020,*

n.18 (c.d. decreto 'Cura Italia'), assume rilievo ai fini del giudizio di imputabilità dell'inadempimento nelle fattispecie di responsabilità 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 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.)..." (così Cass. 16.06.2025, n.16113).

Quindi, nella fattispecie portata alla sua considerazione, il Giudice nomofilattico ha escluso che l'art.91 giustifichi la riduzione – e, *a fortiori* l'omesso pagamento, quantomeno cessato il primo periodo di lockdown che poteva giustificare un ritardo nell'adempimento – dei canoni, e questo in una locazione commerciale, ove le misure di contenimento, con la chiusura totale dei locali commerciali, incidevano direttamente sul sinallagma contrattuale del rapporto locatizio.

Ciò che non avviene nel caso di specie e nelle locazioni abitative in generale, dove il conduttore, anche in periodo di lockdown "forte", ha continuato a godere appieno della propria abitazione; gli eventuali riflessi nella sfera finanziaria del conduttore della emergenza pandemica, restando estranei al sinallagma contrattuale, non potevano essere traslati sul locatore, parimenti estraneo, né comunque era ravvisabile una impossibilità oggettiva della prestazione pecuniaria, sempre possibile per sua natura (al limite, ricorrendo a prestiti o mutui): rettamente perciò il Tribunale di Velletri ha ritenuto non applicabile l'art.91, comma 1, del d.l. 17 marzo 2020, n.18, alle locazioni diverse da quelle commerciali e al caso in esame (cfr al riguardo già Tribunale di Palermo 26 aprile 2021, n.1773, per cui "*L'esecuzione della prestazione avente a oggetto il pagamento di una somma di denaro, ravvisabile nella locazione ad uso abitativo, non implica una fase preparatoria o strumentale e non può ritenersi ostacolata o resa più difficoltosa a causa del rispetto delle misure di contenimento (nella specie Covid - Sars2); la difficoltà e persino l'impossibilità di essa è sempre un rischio del debitore. Di talchè, allocarle in capo al creditore si porrebbe in contrasto con la serietà del vincolo giuridico e ciò, vale anche, quando l'incapacità finanziaria del debitore sia sopravvenuta a causa di ragioni esogene di tipo*

economico, non potendosi, salvo accordo contrario, imporre al creditore di partecipare alla sfera economica del debitore.”). Ma, anche in denegata ipotesi contraria, al limite sarebbe escludibile la sola richiesta, per i periodi di comprovato lockdown, di un ulteriore risarcimento del danno, che non è stato chiesto dal locatore nella presente causa.

Da qui il rigetto del proposto motivo.

+++

Considerati assorbiti dalle argomentazioni già svolte ogni ulteriore rilievo o istanza anche di carattere istruttorio, la Corte ritiene che vada rigettato l'appello proposto da *Parte_I* [...] e confermata per l'intero la sentenza del Tribunale di Velletri, n.1346/2022, del 28/06/2022.

Le spese del presente grado seguono la soccombenza e *Parte_I* va condannato a rifonderle a *Controparte_I*, da distrarsi a favore dell'avv. Massimo Cammarota dichiaratosi procuratore antistatario, così come liquidate in dispositivo, con riferimento ai parametri del d.m. 55/2014 aggiornati dal d.m. 147/2022, in relazione al valore della causa (*disputatum*, € 10.800,00) ed all'attività difensiva svolta, di minor impegno, con riduzione di ¼ dei compensi medi di fase del relativo scaglione.

L'integrale rigetto dell'appello comporta la declaratoria di sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante *Parte_I*, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato di cui all'art.13 co.1-*quater* DPR 30.05.2002, n.115.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, disattesa ogni diversa istanza, deduzione od eccezione, così provvede:

- rigetta l'appello proposto da *Parte_I* e per l'effetto conferma integralmente la sentenza del Tribunale di Velletri, n.1346/2022, del 28/06/2022.;
- condanna *Parte_I* a rifondere le spese del presente grado a *CP_I* [...], da distrarsi a favore dell'avv. Massimo Cammarota dichiaratosi procuratore antistatario, liquidate in € 4.360,00 per compensi, oltre spese generali al 15 %, Iva e Cpa secondo legge;
- dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante *Parte_I* dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato di cui all'art.13 comma 1-*quater* DPR 115/2002.

Sentenza esecutiva *ex lege*.

Così decisa in camera di consiglio in Roma il 13.02.2026

Il Consigliere rel. dott. Guido Garavaglia Il Presidente dott.ssa Franca Mangano