PROC. N.4073/21 R.G.A.C.

TRIBUNALE DI PERUGIA
(Sezione feriale)

Il Giudice

esaminati gli atti ha emesso il seguente

DECRETO *INAUDITA ALTERA PARTE*

Con ricorso ex art.700 c.p.c. la [redacted], che svolge attività di palestra, esponeva che nel dicembre del 2019 aveva raggiunto un accordo con la [redacted] con il quale quest'ultima le aveva concesso in locazione un immobile di sua proprietà sito in [redacted] (PG) al fine di adibirlo, appunto, a palestra, aggiungendo che secondo gli accordi lo stesso le avrebbe dovuto essere consegnato entro il mese di aprile del 2020 e che essa [redacted] aveva consegnato alla locatrice un assegno bancario di euro 7320,00 a titolo di pagamento della predetta mensilità di aprile, da incassarsi però solo previa consegna delle chiavi dei locali a marzo 2020. Tuttavia – aggiungeva la società ricorrente – la sopravvenuta pandemia aveva tra l'altro ritardato alcuni lavori di adattamento degli ambienti sicché il contratto era stato formalizzato solo nel settembre del 2020 con differimento della consegna delle chiavi a tale mese. Precisava inoltre la ricorrente che il canone era stato fissato in euro 78.000,00 annui da corrispondersi in rate mensili entro il 5 di ogni mese e faceva presente che al momento della stipula essa aveva consegnato alla [redacted] n.6 effetti cambiari dell'importo di euro 7930,00 ciascuno a garanzia del proprio adempimento, effetti avallati da [redacted] provvedendo poi regolarmente al pagamento dei canoni per tutto l'anno 2020 e anche durante il primo *lockdown* dovuto all'emergenza sanitaria da Covid 19: il secondo *lockdown*, introdotto con DPCM 26/10/20, le aveva tuttavia creato notevoli problemi economici che le avevano reso impossibile il versamento dei canoni da gennaio a maggio del 2021 mentre aveva potuto riprendere i pagamenti in favore della locatrice a partire dal giugno del 2021.

Deduceva quindi che la [redacted], nonostante le note difficoltà dovute al *lockdown*, aveva sempre preteso anche il pagamento dei canoni relativi ai mesi da gennaio a maggio del 2021 e ciò nonostante sue proposte transattive volte a trovare una soluzione, con pagamento di importi ridotti, *pro bono pacis*, comunicandole da ultimo che avrebbe a breve provveduto a porre all'incasso le 6 cambiali originariamente consegnatele in garanzia. A fronte di ciò, la [redacted] evidenziava, quanto al *fumus boni juris*, come la protratta chiusura della sua attività dovuta all'emergenza sanitaria avesse comportato, di fatto, una impossibilità parziale della sua prestazione o, quantomeno, l'obbligo per le parti di rinegoziare il contratto alla luce del venir meno dell'originario sinallagma considerato al

momento della stipula e faceva presente, peraltro, che la controparte aveva anche ingiustamente incassato l'assegno di euro 7320,00 consegnatole solo per il caso in cui la consegna delle chiavi fosse avvenuta entro il mese di marzo 2020, condizione non verificatasi.

Quanto poi al *periculum in mora*, la società ricorrente evidenziava che la pandemia aveva causato una grave contrazione dei propri ricavi come poteva evincersi dall'esame del suo bilancio, situazione che verrebbe notevolmente aggravata dalla messa all'incasso delle cambiali, del complessivo importo di euro 47.580,00, in possesso della [redacted] per la sua attività oltretutto – continuava la [redacted] – essa aveva richiesto dei finanziamenti a diversi istituti di credito sicché in caso di messa all'incasso dei titoli sussisterebbe il rischio della levata di protesti a suo carico e, conseguentemente, di sue segnalazioni presso la CRIF e la Banca d'Italia. Rilevava infine la ricorrente che l'eventuale messa all'incasso delle cambiali preannunziata dalla [redacted] avrebbe causato conseguenze pregiudizievoli anche ai danni dell'avallante delle medesime cambiali, [redacted]

Concludeva pertanto la società ricorrente chiedendo emettersi un provvedimento di inibitoria all'incasso e alla girata dei titoli consegnati alla [redacted] in garanzia, con vittoria di spese.

Il Giudice rileva che sussiste il *fumus boni juris* del ricorso. E' notorio infatti come molte attività economiche, tra cui certamente le palestre, abbiano subito nell'ultimo anno e mezzo il blocco forzato dovuto alle varie misure emergenziali susseguitesi a causa del Covid 19, blocco peraltro protrattosi per molti mesi e che certamente rappresenta un evento grave ed imprevedibile, come tale idoneo ad alterare il sinallagma contrattuale dei contratti in corso di esecuzione stipulati prima dell'inizio della pandemia, sinallagma la cui perdurante validità appare da escludere. Occorre al riguardo, infatti, considerare i presupposti causali del contratto, intesi quale causa concreta, e non astratta, del contratto: in altri termini nel contratto di locazione intercorso fra le parti (cfr. doc.2) il sinallagma contrattuale considerato era, ed è, strettamente dipendente non dal mero possesso delle "mura" da parte della società ricorrente ma dall'effettivo esercizio dell'attività di palestra che entro tali mura veniva condotta e dai relativi ricavi, posto che è in relazione al lavoro ivi svolto dalla ricorrente ed ai ricavi che dallo stesso conseguono che vengono ad esistenza, da una parte, i guadagni di quest'ultima e, dall'altra, gli introiti per canoni che la [redacted] riceve, introiti che non sarebbero mai stati pattuiti in suo favore, nella misura stabilita, per il mero possesso delle mura ma solo in considerazione dei probabili ricavi dell'attività di palestra.

La dipendenza del sinallagma originario dai concreti ricavi realizzati dalla [redacted] non è del resto inficiata nemmeno dal rilievo della normale incidenza del rischio d'impresa solo a carico della società conduttrice che gestisce, nell'ambito di un contratto di locazione, un'attività all'interno dell'immobile condotto in locazione: è certo che il rischio d'impresa della [redacted] deve cedere solo a suo carico - e del

resto con il contratto di locazione agli atti la parte locatrice, come di norma avviene in questi casi, si era comunque giustamente garantita un canone fisso indipendente dall'andamento dell'attività di palestra – ma non potrebbe mai sostenersi che una pandemia, comportante il blocco forzato dell'attività esercitata dal conduttore per mesi e mesi, sia evento incluso nel concetto rischio d'impresa, non potendo certo in esso rientrare un evento di tale portata così come non vi rientrerebbe una catastrofe naturale (terremoti, alluvioni, etc.) che abbia comportato il protratto blocco di ogni attività; ciò che esclude peraltro, evidentemente, l'applicabilità alla fattispecie dell'art.6 del contratto laddove era stato previsto che eventuali eccezioni opposte dalla conduttrice non le avrebbero comunque dato diritto di ritardare o omettere il pagamento dei canoni.

Ne consegue che, a fronte di una tale contingenza, sorgono certamente, quale espressione del canone di buona fede nell'esecuzione del contratto di cui all'art.1375 c.c., doveri a carico delle parti di rivalutazione e, se necessario, di rinegoziazione del rapporto, ciò che più volte del resto è stato puntualizzato dalla giurisprudenza con riferimento proprio al particolare tipo di contratto qui in esame ossia ai contratti di durata che, come tali, possono subire nel tempo eventi imprevedibili che in taluni casi possono essere idonei a stravolgere il sinallagma contrattuale così come tenuto presente dalle parti al momento della loro stipula. L'originario contratto stipulato fra le parti non è più idoneo, insomma, a regolamentare gli attuali rapporti fra le stesse.

Quanto poi al *periculum in mora,* si osserva che le cambiali risultano in possesso della [redacted] la quale potrebbe pertanto, in ogni momento (non risultando alcuna scadenza differita) porle all'incasso: si noti che la [redacted] ha depositato agli atti (cfr. doc.9) l'estratto del proprio conto corrente da cui emerge un saldo, al 4/8/21, di soli 10.610,51 euro sicché in caso di presentazione all'incasso di tali cambiali ammontanti a complessivi euro 47.580,00, appoggiate sul predetto conto, da parte della locatrice ne conseguirebbe con ogni probabilità la temuta levata di protesti ai danni della ricorrente e la sua segnalazione alla CRIF e alla Banca d'Italia. La giurisprudenza ha più volte evidenziato come tali eventualità siano idonee, rispetto a soggetti esercenti attività imprenditoriali, a pregiudicare gravemente la loro posizione tenuto conto che tali categorie sono spesso costrette a rivolgersi alle banche, così come del resto risulterebbe aver fatto anche la [redacted] (cfr. doc.10) che vedrebbe pertanto venir meno il proprio merito creditizio, con immediati rischi di chiusura dell'attività, pur in mancanza – per quanto sopra evidenziato (e salva naturalmente ogni eventuale diversa emergenza istruttoria all'esito della costituzione della controparte) – di un suo inadempimento alle proprie obbligazioni.

Il ricorso andrà pertanto accolto e dovrà peraltro procedersi *inaudita altera parte* dovendosi evitare che, nel tempo occorrente all'instaurazione del contraddittorio, la [redacted] possa porre all'incasso le cambiali per cui è causa.

p.q.m.

- letto l'art.669 *sexies,* comma 2, c.p.c., fa divieto alla [redacted] di porre all'incasso le n.6 cambiali in suo possesso ricevute dalla [redacted]
- fissa, per la comparizione delle parti, l'udienza del 2/9/21 ore 10.00, udienza che si terrà innanzi al Giudice assegnatario del procedimento, [redacted] con la modalità della trattazione scritta, concedendo quindi alle parti termine sino a 5 giorni prima per il deposito in via telematica delle rispettive verbalizzazioni;
- assegna alla ricorrente termine sino al 20/8/21 per la notificazione alla controparte del ricorso e del presente decreto.
- manda alla cancelleria per quanto di competenza.

Perugia, 12/8/21

Il Giudice

[redacted]