

N. R.G. [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO di BIELLA  
SEZIONE CIVILE

Il Giudice, Dott.ssa F. MARRAPODI,  
ha emesso la seguente

**ORDINANZA**

nella causa civile iscritta al n. r.g. [REDACTED] promossa da:

[REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], come da procura in atti, nei confronti di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con il patrocinio dell'avv. F. GIORDANO, come da procura in atti;

**PREMESSO CHE**

- Con ricorso depositato in data 22.10.2020, [REDACTED] adiva il Tribunale di Biella, chiedendo *"anticipando gli effetti della causa che avrà ad oggetto l'accertamento della situazione di crisi aziendale conseguente alla pandemia in atto e la necessità di rideterminare il canone di locazione, inaudita altera parte ridurre nella misura del 50% del canone di locazione da marzo 2010 a marzo 2021 o nella diversa misura di giustizia; in subordine sospendere i canoni da marzo 2020 a marzo 2021 nella misura del 50% e prevedere un piano di rientro di 48 rate a cadenza mensile a partire da aprile 2021 o come riterrà più opportuno il giudicante, con modifica del contratto di locazione commerciale. Infine adottare qualsiasi provvedimento d'urgenza idoneo ad eliminare o ridurre il pregiudizio subito e subendo dalla conduttrice. Con vittoria di spese e compensi"* (cfr. conclusioni di cui al ricorso);
- Si costituiva in giudizio [REDACTED] chiedendo al giudice adito di *"rigettare il ricorso per urgenza ex art. 700 c.p.c. della società [REDACTED], in persona del legale rappresentante p.t., innanzi all'intestata Giustizia per tutti i motivi sopra dedotti in fatto ed in diritto; - in via subordinata: accertare e dichiarare la malafede e la colpa grave della società ricorrente, e, per l'effetto condannare, la società [REDACTED], in persona del legale rappresentante p.t. ai sensi dell'art. 96 c.p.c., in via equitativa alla somma che si riterrà di giustizia; - in ogni caso, con vittoria di compensi e spese di lite"* (cfr. conclusioni di cui alla comparsa);
- All'udienza del 03.02.2021 le parti comparivano dinanzi al giudice, che fissava nuova udienza alla data del 02.03.2021, secondo le modalità della trattazione scritta, per consentire alle predette di valutare profili conciliativi e, in difetto, per rassegnare le conclusioni. Atteso il mancato raggiungimento di un'intesa, il giudice, all'esito della predetta udienza, si riserva in ordine alla decisione;
- Ora, posto che, ai fini dell'accoglimento di una domanda cautelare, deve sussistere il duplice presupposto del cd. *fumus boni iuris* e del cd. *periculum in mora*, per cui, qualora uno dei due presupposti non risulti integrato, la domanda deve essere rigettata, si precisa che l'esame della vicenda si intende in tale sede circoscritto al solo accertamento del *fumus boni iuris* e ciò in virtù del criterio della cd. ragione più liquida, per cui il giudice può precedere all'esame della questione assorbente di più agevole e rapido scrutinio (cfr. *ex plurimis* Cass. Sez. Un. n. 26242-3/2014). Si rileva, infatti, che il presente provvedimento *"quale atto giuridico tipico, non ha il compito di ricostruire compiutamente la vicenda che è oggetto del giudizio in tutti i suoi aspetti giuridici, ma*



*solo quello di accertare se ricorrano le condizioni per concedere la tutela richiesta*" (arg. ex sentenza Trib. Reggio-Emilia, 07.12.2017 n. 1327).

Con particolare riferimento all'apparenza del buon diritto vantato da parte ricorrente, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 1372, 1° c. c.c., il contratto ha forza di legge tra le parti, per cui esso è modificabile soltanto previo accordo dei contraenti; si rileva, pertanto, *a contrario*, che un contratto non è modificabile né unilateralmente da una delle parti, né - in assenza di previsione normativa o di clausola pattizia di rinegoziazione - d'imperio dal giudice. Si evidenzia, infatti, come il codice civile abbia previsto a presidio dell'equilibrio del sinallagma contrattuale in caso di sopravvenienze - quali la pandemia in corso - rimedi generali sostanzialmente caducatori. Analogamente, si evidenzia come la normativa emergenziale derivante dalla diffusione del COVID 19 abbia configurato la possibilità di "rinegoziazione" dei contratti soltanto con riferimento a specifici settori economici, così come si ricava, a titolo esemplificativo, dall'art. 216, 1 e 2 c. del cd. Decreto Rilancio in ordine al comparto sportivo, fermo il principio per cui, ai sensi dell'art. 91 del D.L. 17 marzo 2020 n. 18 (Decreto Cura Italia) e successive modifiche *"il rispetto delle misure di contenimento (...) è sempre valutata ai 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 commesse a ritardati o omessi adempimenti"*. Corollario ne è che il Tribunale, in assenza di copertura normativa o di clausole pattizie che prevedano l'obbligo di rinegoziazione a carico delle parti, da cui si desuma almeno il criterio di riparto dei relativi rischi, non può fare applicazione del cd. criterio della buona fede integrativa al fine di addivenire a una rimodulazione degli obblighi negoziati a carico dei contraenti, salvo incorrere nella violazione dell'autonomia contrattuale delle parti, costituente limite insuperabile anche per il giudice.

Ora, per quanto concerne l'applicabilità al caso di specie dell'art. 1578 c.c., così come prospettato da parte ricorrente, si ritiene che la crisi determinata dalla pandemia in corso non abbia comportato, neppure per via mediata, l'insorgenza di vizi nella cosa tali da diminuirne in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, atteso che il contagio in parola costituisce circostanza estrinseca rispetto alla *res*.

Con maggior onere motivazionale, si aggiunge che, in ogni caso, la pandemia da COVID 19, pur integrando gli estremi del fatto notorio, non esonera la parte interessata alla rinegoziazione del contratto dall'onere di specifica allegazione e di prova in ordine alla sussistenza, in concreto, del nesso di causalità tra il contagio in parola e il calo del fatturato, nonché tra detta contrazione finanziaria e l'impossibilità di versamento del canone locatizio. Detto diversamente, si sottolinea che, in virtù del principio dispositivo che governa il giudizio civile, grava su parte ricorrente l'onere di indicare in maniera dettagliata, puntuale e inequivoca sia il settore del comparto aziendale attinto dalla pandemia, sia lo specifico fattore incidente sull'attività in parola, così come portato dal fenomeno pandemico (*factum principis, sub specie* di chiusura dell'attività a causa del *lockdown*, calo dei consumi, calo delle richieste, impossibilità di conseguire le materie prime, *cluster* di contagi interni all'azienda ecc...). Se è vero, infatti, che il verificarsi della pandemia costituisce fatto notorio, è, altresì, vero che la crisi economica - peraltro genericamente prospettata da parte ricorrente - non integra, in sé e per sé considerata, gli estremi del fatto notorio determinante l'imidoneità, totale o parziale, dei locali commerciali in parola, in quanto circostanza postulante dimostrazione nel caso concreto e ciò, *a fortiori* se si considera che proprio per effetto della pandemia alcuni settori economici risultano, per converso, aver goduto di un incremento di fatturato. Ne discende che la parte, che voglia invocare le conseguenze negative determinate dalla pandemia sulla propria attività produttiva, è onerata della relativa specifica allegazione, munita di corredo probatorio, anche in punto nesso eziologico.



Nella litispecie, parte ricorrente affermava che "in conseguenza della situazione venutasi a creare dal mese di marzo 2020 ad oggi (a seguito di chiusura totale dell'attività e in ogni caso del calo enorme delle commesse così come da documentazione contabile che si allega anche alla riapertura successiva al lock down, la conduttrice non è più in grado di corrispondere il canone sopra indicato. La mancanza di lavoro ha determinato il licenziamento di numerosi dipendenti: ~~.....~~

~~.....~~ a. Il fatturato è passato dall'anno 2019 al 2020 da euro ~~.....~~ a ~~.....~~ con una perdita di euro ~~.....~~" (pag. 1 del ricorso). ~~.....~~ aggiungeva che, ai sensi dell'art. 1578, 1° c. c.c., è "vizio della cosa qualunque fatto esterno, anche se dovuto a terzi o forza maggiore, che sia tale da procurare una diminuzione del godimento della cosa (...) per cui l'imperfetta realizzazione del sinallagma su verifica anche quando la causa del vizio sia estranea alla sfera di azione e di previsione del locatore. In questo caso siamo indubbiamente al cospetto di una sopravvenuta inidoneità all'uso pattuito — cioè di un vizio e può applicarsi, giusta il rinvio operato dall'art. 1581 c.c., la disciplina dettata dall'art. 1578 c.c." (cfr. pag. 2 del ricorso).

A fondamento delle proprie richieste, ~~.....~~ produceva il contratto di locazione, una visura societaria, le schede contabili attinenti al fatturato relativo all'anno 2019 e all'anno 2020 e uno scambio di messaggi tra le parti a mezzo di posta elettronica.

Ora, posto che le schede contabili costituiscono documentazione unilateralmente formata e che i messaggi di posta elettronica sono privi di efficacia probatoria, in quanto provenienti dalle stesse parti, si ritiene che la domanda formulata da parte ricorrente debba essere rigettata, atteso che ~~.....~~ risulta aver dedotto circostanze generiche, non avendo in alcun modo allegato le specifiche difficoltà del settore a seguito della diffusione del COVID, e, in ogni caso, prive di corredo probatorio, con assorbimento di qualsivoglia altra questione dedotta dalle parti.

Per quanto concerne le spese di lite, esse si pongono a carico di parte ricorrente in ragione del principio della soccombenza.

Dette spese si liquidano secondo lo scaglione relativo alle cause a complessità bassa in ragione della semplicità delle questioni affrontate, con riferimento ai compensi medi spettanti agli avvocati e così per i seguenti importi:

fase di studio	€ <del>.....</del>
fase introduttiva	€ <del>.....</del>
fase decisionale	€ <del>.....</del>

e così per complessivi € ~~.....~~, oltre al 15% spese generali forfettarie, c.p.a. come per legge e i.v.a. se dovuta.

Non sussistono i presupposti per la condanna di parte ricorrente ai sensi dell'art. 96 c.p.c., essendosi la predetta limitata ad azionare in giudizio il proprio ritenuto diritto;

**P.Q.M.**

**RIGETTA** la domanda formulata da parte ricorrente;

**CONDANNA** parte ricorrente al pagamento in favore di parte resistente delle spese di lite, che si liquidano in € ~~.....~~, oltre al 15% spese generali forfettarie, c.p.a. come per legge e i.v.a. se dovuta.

Si comunichi.

Biella, 17 marzo 2021

Il Giudice  
Dott.ssa Francesca Marrapodi

