



Oggetto: appello avverso la sentenza n. 1213/2022 del Tribunale di Padova
Repert. n. 862/2023 del 12/04/2023

CONCLUSIONI

Per parte appellante

Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello adita, contrariis reiectis, così giudicare in totale riforma della sentenza n.1213/2022 (Repertorio n.2244/2022 del 22.06.2022) pronunciata dal Tribunale di Padova nella causa n.5621/2021 R.G., notificata via PEC in data 23.06.2022-

In via preliminare

Sospendere ai sensi dell'art.447 bis c.p.c. l'efficacia esecutiva della sentenza impugnata (e altresì l'esecuzione della stessa se nel frattempo iniziata), sussistendo il "gravissimo danno" a carico dell'appellante e così i motivi previsti dalla legge, anche in considerazione dei contrapposti interessi delle parti.

Nel merito

In via principale

Accertare e dichiarare l'inesistenza dell'inadempimento di "H srls" al contratto di locazione di data 11.01.2019.-

Rigettare tutte le domande formulate dal locatore Signor A. M. in quanto infondate in fatto e in diritto.

Dato atto del periodo pandemico dal febbraio 2020 e delle conseguenti limitazioni disposte normativamente all'attività di ristorazione, del tutto impedito quanto alle feste e cerimonie sino al 15 giugno 2021, determinare l'importo di necessaria riduzione del canone del contratto di locazione di cui è causa, in forza dei principi di buona fede e solidarietà (anche ex art.2 Costituzione), sì da riportare in equilibrio le reciproche obbligazioni, anche ex art.1464 c.c., per



l'importo complessivo indicato di quantomeno € 25.650,00 in linea capitale o nella diversa misura, anche maggiore, che risulterà di giustizia.

Conseguentemente, condannare il Signor A. M. a restituire a "H Srls" in persona del legale rappresentante pro tempore tali importi, per un ammontare non inferiore a € 25.650,00 (o a quello che risulterà di Giustizia) oltre accessori di legge, se del caso compensandoli con qualsiasi eventuale importo che risultasse eventualmente dovuto allo stesso.

Condannare l'appellato A. M. a rifondere a "H Srls" in persona del legale rappresentante pro tempore N. P. gli oneri di lite di entrambi i gradi di giudizio, inclusi quelli della fase cautelare del giudizio di primo grado.

In via subordinata

Compensare integralmente gli oneri di lite della prima fase del giudizio, tenuto conto che tutte le domande proposte dall'appellato diverse da quella di risoluzione del contratto ex art.1453 c.c. sono state rigettate, in ogni caso rideterminando gli oneri di lite a carico dello stesso per il ricorso cautelare in corso di causa e il successivo reclamo, entrambi rigettati, nella misura media prevista dal D.M. n.55/2014 e per tutte le fasi previste, inclusa quella di studio.

In via istruttoria

A) Si producono:

- * duplicato informatico della sentenza impugnata;*
- * PEC di notifica della sentenza impugnata;*
- * duplicato informatico del fascicolo di parte di 1° grado procedimento n.5621/2021 R.G. Trib. Padova;*



* duplicato informatico del fascicolo di parte di 1° grado procedimento
n.7958/2021 R.G. Trib. Padova.

Si ripropongono per ovvio scrupolo defensionale le istanze tutte già
formulate nel giudizio di primo grado.

Memoria integrativa di data 28.01.2022

B) Si chiede ammettersi occorrendo prova per interrogatorio formale
del Signor A M sulle circostanze di cui ai seguenti capitoli:

1) Vero che concluse le trattative per la locazione dell'immobile di sua
proprietà sito in " Veggiano (PD) via C a uso
ristorazione, in attesa della costituzione della Società conduttrice il
Signor N P ha versato in data 07.12.2018 in suo favore su
sua richiesta l'importo di € 3.000,00 a valere quale acconto futuro sui
canoni, come da ricevuta che Le si rammostra (doc.8 resistente)?

2) Vero che il contratto di locazione stipulato in data 11.01.2019 tra
lei e H Srls, che le si rammostra (doc.3 resistente), è stato
sottoscritto sulla scorta di una bozza predisposta dal suo legale e
previa discussione di tutte le clausole?

3) Vero che nel corso della trattativa per la stipula di tale contratto di
locazione che le si rammostra (doc.3 resistente) è stato
espressamente convenuto che il conduttore versasse un importo di
euro 9.000,00 a titolo di affitto anticipato (anziché di deposito
cauzionale come inizialmente discusso), da utilizzare nel corso del
rapporto e imputare a pagamento dei canoni da parte del conduttore
allorquando questi lo avesse ritenuto?

C) Si chiede ammettersi occorrendo prova per testi sulle circostanze
di cui ai seguenti capitoli:



1) Vero che concluse le trattative per la locazione dell'immobile di proprietà del Signor A. M. sito in Veggiano (PD) via C. n. a uso ristorazione, in attesa della costituzione della Società conduttrice il Signor N. P. ha versato in data 07.12.2018 a favore dello stesso e su sua richiesta l'importo di € 3.000,00 a valere quale acconto futuro sui canoni, come da ricevuta che Le si rammostra (doc.8 resistente)?

2) Vero che il contratto di locazione stipulato in data 11.01.2019 tra il Signor M. e H. Srls, che le si rammostra (doc.3 resistente), è stato sottoscritto sulla scorta di una bozza predisposta dal legale del Signor M. e previa discussione di tutte le clausole?

3) Vero che nel corso della trattativa per la stipula di tale contratto di locazione che le si rammostra (doc.3 resistente) è stato espressamente convenuto che il conduttore versasse un importo di euro 9.000,00 a titolo di affitto anticipato (anziché di deposito cauzionale come inizialmente discusso), da utilizzare nel corso del rapporto e imputare a pagamento dei canoni da parte del conduttore allorquando questi lo avesse ritenuto?

4) Vero che nel corso dell'anno 2020 la Società "H. Srls" ha dovuto rimandare e rinviare, a seguito della pandemia da Covid-19, n.15 cerimonie, per la gran parte matrimoni, per le quali aveva regolare prenotazione?

5) Vero che nel corso dell'anno 2021 la Società "H. Srls" ha dovuto rimandare e rinviare, a seguito della pandemia da Covid-19, n.10 cerimonie, per la gran parte matrimoni, per le quali aveva regolare prenotazione?



6) Vero che a seguito della pandemia da Covid-19 e delle prescrizioni di legge che hanno impedito le cerimonie sino a giugno 2021 e imposto per l'attività di ristorazione di "Hope Srls" è stata sostanzialmente impedita e fortemente ridotta per i mesi da febbraio 2020 a giugno 2021 e anche successivamente?

7) Vero che il Signor N. P. in sua presenza ha richiesto di persona al Signor M. nel cortile interno di cui all'immobile concesso in locazione all'inizio del mese di marzo 2020, appena iniziato il periodo di pandemia Covid-19, l'azzeramento o quantomeno la riduzione del canone di locazione, ricevendo un rifiuto?

8) Vero che tale richiesta è stata più volte ancora formulata, in sua presenza, dal Signor N. P. al Signor M. nel medesimo luogo anche nei mesi a seguire (aprile, giugno e settembre 2020 nonché a marzo 2021), sempre con un diniego da parte dello stesso?

Si indicano a testi:

* su tutti i capitoli, i Signori P. P. e G. B. residenti in Montecchio Maggiore (VI);

* sui capitoli nn.1-2-3, il Signor A. B. c/o Immobiliare M. S.r.l. di Padova.

Memoria di replica di data 04.03.2022

D) Si chiede ammettersi occorrendo prova per testi sulle circostanze di cui ai seguenti capitoli:

1) Vero che la corte interna al ristorante gestito da "H." in Veggiano (PD) via C., allorquando lei vi è acceduto più volte nel 2019, 2020, 2021 e 2022 (anche quale cliente di "H." e/o "S.") era sempre in ordine e curata?



2) Vero che le telecamere installate (dal Signor M. M.) all'ingresso della corte dell'immobile sito in Veggiano (PD) via C. riprendono l'esterno della proprietà e, quanto all'interno, la corte comune?

3) Vero che il Signor P. R., quale titolare dell'impresa "H", ha eseguito nel 2019 su incarico di "H" interventi di manutenzione straordinaria nell'immobile sito in Veggiano (PD) via C., più precisamente su scuri e infissi, nonché fornito porte e accessori ed eseguito altre opere, come da fatture saldate che le si rammostrano (doc.16 H)?

4) Vero che il Signor R. R., quale titolare di "H", ha eseguito nel 2019 su incarico di "H" interventi di manutenzione straordinaria nell'immobile sito in Veggiano (PD) via C., più precisamente la fornitura e posa di piastrelle al piano primo, come da fattura saldata che le si rammostra (doc.16 H)?

5) Vero che il Signor L. F. ha eseguito nel 2019 e 2020 su incarico di "H" interventi murari e opere interne al grezzo nell'immobile sito in Veggiano (PD) via C., come da fatture saldate che le si rammostrano (doc.16 H)?

6) Vero che il Signor M. L. ha eseguito nel 2019 e 2020 su incarico di "H" nell'immobile sito in Veggiano (PD) via C. l'installazione di impianti e lavori di ristrutturazione per nuove camere come da fatture che le si rammostrano (doc.16 H)?

7) Vero che la Società "S. I. S.n.c." ha eseguito nel 2019 e 2020 su incarico di "H" interventi di manutenzione straordinaria e di installazione idraulica nonché di installazione nuovi impianti



nell'immobile sito in Veggiano (PD) via C. , come da fatture saldate che le si rammostrano (doc.16 H.)?

8) Vero che durante l'esecuzione dei lavori da lei eseguiti negli anni 2019 e 2020 di cui al doc.16 che le si rammostra era presente pressoché ogni giorno il Signor A. M. , che visionava gli stessi e talora le dava anche indicazioni esecutive?

9) Vero che Lei ha visionato gli arredi tutti esistenti nell'immobile sito in Veggiano (PD) via C. , nel gennaio 2019, nel dicembre 2019 e così anche nel gennaio 2022 e che lo stato degli stessi è il medesimo?

10) Vero che Lei ha verificato nell'anno 2021 l'esecuzione di tutti i lavori nell'immobile sito in Veggiano (PD) via C. di cui alle fatture prodotte sub doc.16, che Le si rammostrano?

11) Vero che Lei è acceduto più volte negli anni 2019-2020-2021 e 2022 nell'immobile sito in Veggiano (PD) via C. , sia all'interno che all'esterno, e che tutti gli arredi e i mobili ivi presenti sono in buono stato e nelle medesime condizioni in cui lei è ivi acceduto per la prima volta?

12) Vero che il Signor N. P. ha consegnato al Signor M. in sua presenza, nel febbraio del 2019, quando eravate nella corte comune dell'immobile sito in Veggiano (PD) via C. copia della polizza assicurativa stipulata con "Generali"?

Si indicano a testi: M. M. di Padova (cap.2), P. R. di Veggiano (capitoli 3-8), R. R. di Rovolon (capitoli 4-8), F. L. di Saccolongo (capitoli 5-8), L. M. di Rubano (capitoli 6-8), S. D. di Saccolongo (capitoli 7-8), P. P. di Montecchio Maggiore (su tutti i capitoli), G. B. di Montecchio Maggiore (su tutti i capitoli), geom. F.



P. di Creazzo/VI (capitoli 1-2-9-10-11), E. di Vicenza (capitoli 1-2-11), G. R. di Vicenza (capitoli 1-2-11), G. Z. di Mestrino/PD (capitoli 1-11).

E) Si chiede il rigetto della prova per testi avversaria, essendo i relativi 62 capitoli inammissibili, contenendo giudizi non demandabili al teste nonché essendo generici (senza indicazione spaziale o temporale), e così pure non consentendo l'indicazione di prova contraria, e in parte negativi e altresì documentali e pure contrari al contenuto documentale (specie del contratto di locazione), anche ex artt. 2722 e 2725 c.c.

F) Si chiede di essere ammessi a prova contraria sui capitoli eventualmente ammessi, con gli stessi testi avversari nonché con i seguenti altri: P. di Montecchio Maggiore, G. B. di Montecchio Maggiore, geom. F. Pr. di Creazzo/VI (specie sui capitoli 29-30-31-43-44-46-53), E. di Vicenza e G. R. di Vicenza (specie sui capitoli 43-44-53), G. Z. di Mestrino/PD (specie sui capitoli 47/48), ing. A. C. di Vigonza.

G) Si chiede disporsi, occorrendo, sopralluogo ex art. 258 c.p.c. o c.t.u. per la verifica dello stato di manutenzione dell'immobile e degli arredi nonché degli interventi tutti eseguiti anche al piano primo dell'immobile e nella "cantina" da "H. Srls", pure di cui ai documenti prodotti sub doc. 16.

H) Si chiede il rigetto delle c.t.u. richieste da parte avversa, in quanto non indicate nelle conclusioni in via istruttoria e comunque inammissibili.

comparsa di costituzione nel procedimento riunito n. 7958/2021



I) Si chiede il rigetto della prova per testi avversaria, essendo i relativi 61 capitoli inammissibili contenendo giudizi non demandabili nonché essendo generici e in parte negativi e altresì contrari al contenuto documentale (specie del contratto di locazione), anche ex artt. 2722 e 2725 c.c..

L) Si chiede di essere ammessi a prova contraria sui capitoli eventualmente ammessi, con gli stessi testi avversari nonché con i seguenti altri: P. di Montecchio Maggiore, G. di Montecchio Maggiore, geom. F. di Creazzo (VI), E. F. di Vicenza, G. R. di Vicenza, G. di Z. di Mestrino, ing. A. di Vigonza.

M) Si chiede ammettersi c.t.u. volta a verificare se l'impianto elettrico dell'immobile al momento della decorrenza del contratto di locazione fosse a norma o meno.

Per parte appellata

In via preliminare

- dichiararsi inammissibile l'appello proposto da H : Srls per violazione degli artt. art. 342 e 348/bis c.p.c., per le ragioni di cui alla parte espositiva (punto F, 1).

Nel merito (parte espositiva punti "F" 2, 3, 4, 5, 6)

- rigettarsi integralmente l'appello principale proposto, per le ragioni sopra esposte nella parte espositiva di questo atto e che qui debbono ritenersi trascritte e per l'effetto confermarsi sui detti punti integralmente la sentenza n. 1213/20211 pubbl. il 21.06.2021 Tribunale di Padova.

In via incidentale, in parziale riforma dell'impugnata sentenza



- condannarsi H Srls a pagare, a favore di M A, l'importo dei canoni non pagati (€ 3.021,00/mese) dal 01.01.2022 al 01.02.2023 e da tale data al termine indicato in conclusione n. 29 (della causa Rg. n. 5621/2021) e/o quella diversa somma ritenuta di giustizia, oltre interessi dalle singole scadenze al saldo, per le ragioni esposte in parte espositiva;

- condannarsi H Srls al pagamento, a favore del sig. M A, dell'importo di €. 3.000,00 mensili, dal 01.02.2023 fino al 31.12.2030, oltre interessi e svalutazione monetaria da ogni singola scadenza al saldo, e/o in via subordinata al pagamento a favore del sig. M A della somma corrispondente a mesi dodici e cioè in €. 36.000,00, e/o quella diversa somma ritenuta di giustizia oltre interessi e svalutazione monetaria da ogni singola scadenza al saldo e/o a quella somma maggiore o minore ritenuta di giustizia, per le ragioni per le ragioni sovra esposte in parte espositiva;

- condannarsi H Srls al pagamento, a favore del sig. M A, delle spese e competenze della mediazione, pari a complessivi € 2.769,15, per le ragioni per le ragioni sovra esposte in parte espositiva.

In via istruttoria: Si richiamano tutte le istanze e deduzioni formulate in via istruttoria che qui si abbiano per integralmente ripetute e trascritte.

Con vittoria di spese e competenze di entrambi i gradi di giudizio.

Svolgimento del processo

Con atto di intimazione di sfratto per morosità con contestuale citazione per la convalida (R.G. n. 5621/2021), A M conveniva in giudizio H s.r.l.s. allegando l'irregolarità di parte



conduttrice nel pagamento del canone di locazione relativo al contratto a uso commerciale (ristorante), stipulato l'11 gennaio 2019, che aveva già dato origine a tre precedenti procedimenti per sfratto, tutti definiti con pagamenti avvenuti in prossimità delle udienze di convalida, e lamentando il mancato pagamento dei canoni di aprile, maggio e giugno 2021.

La conduttrice si costituiva opponendosi alla convalida, deducendo di aver pagato, pur se in ritardo, le tre mensilità intimate, invocando la non imputabilità del ritardo stante la nota situazione pandemica e le restrizioni che avevano riguardato il settore della ristorazione, di avere eseguito opere sull'immobile e di avere diritto a una riduzione del canone per il periodo dal marzo 2021 al giugno 2021, svolgendo sul punto domanda riconvenzionale.

All'udienza per la convalida il locatore contestava l'imputazione del pagamento del 3 maggio 2021 al mese di maggio, stante la morosità del mese di febbraio, e invocava, altresì, il mancato pagamento anche delle tre mensilità di ottobre, novembre e dicembre 2019.

Il conduttore contestava la morosità di febbraio 2021, ritenendola pagata con un precedente bonifico del 2018 con causale acconto.

Con ordinanza del 9 settembre 2021 il Tribunale rigettava l'istanza ex art. 665 c.p.c., e disponeva il mutamento del rito.

Con successivo ricorso ex art. 447 bis c.p.c. (R.G. N. 7958/2021)

A M chiedeva la risoluzione per inadempimento del contratto stipulato con H s.r.l.s., invocando plurime inadempienze contrattuali di H tali da giustificare la risoluzione del contratto (mancato deposito cauzionale, ritardi nei pagamenti, mancata redazione dell'inventario dei mobili consegnati unitamente al locale e



mancata custodia, illecita occupazione della corte e di altri beni immobili del M, utilizzo di immagini dell'abitazione di A M; per fini pubblicitari, atti emulativi, ecc.), e la condanna della stessa al risarcimento dei danni.

Si costituiva H s.r.l.s. eccependo la nullità della clausola risolutiva espressa per indeterminatezza dell'oggetto e l'insussistenza degli inadempimenti lamentati, concludendo per il rigetto del ricorso.

Le due cause venivano riunite all'udienza del 15 marzo 2022 e nel corso del giudizio veniva rigettato il ricorso cautelare ex art. 700 c.p.c. e possessorio presentato da parte attrice.

Con sentenza n. 1213/2022 il Tribunale di Padova dichiarava risolto per inadempimento di H s.r.l.s. il contratto di locazione a uso commerciale dell'11 gennaio 2019 e condannava la società convenuta a pagare ad A M la somma di euro 12.252,00 oltre agli interessi dalle singole scadenze al saldo, e a rilasciare l'immobile, libero da cose e persone anche interposte, entro il 30 settembre 2022. Poneva le spese di lite a carico della convenuta e rigettava ogni altra domanda.

In particolare, secondo il Tribunale, la domanda di risoluzione per inadempimento del conduttore del contratto di locazione a uso commerciale era fondata attesi i mancati pagamenti e plurimi ritardi. Sebbene la morosità di mensilità diverse da quelle intimate non potesse rilevare ai fini della convalida, la stessa diversamente ben poteva essere esaminata nel giudizio di merito avente a oggetto la risoluzione per inadempimento e in ogni caso era stata anche dedotta nel giudizio riunito.



Non poteva ritenersi validamente eseguito il pagamento dei mesi di dicembre 2019, gennaio e febbraio 2020, per i quali la conduttrice aveva invocato l'utilizzo dell'importo di euro 9.000,00 versato al momento della sottoscrizione del contratto, con causale canone anticipato, in quanto avente finalità di deposito cauzionale e non prevedendo la clausola contrattuale la facoltà della conduttrice di utilizzare tali affitti anticipati nel corso del rapporto.

Il pagamento del mese di febbraio 2021, in relazione al quale H affermava doversi computare il pagamento eseguito il 7 dicembre 2018 a titolo di acconto affitto del ristorante la C doveva essere ricollegato, vista la coincidenza di data, con il contratto sottoscritto il 6 dicembre 2018 (doc. 108) da N P, quando ancora la società H s.r.l.s. non era stata costituita, e a copertura della mensilità di dicembre 2018 essendovi stata l'immissione nel possesso sin dal dicembre 2018.

Risultavano, quindi, quattro mensilità omesse e altresì consistenti ritardi nei pagamenti, eseguiti spesso solo dopo la notifica dello sfratto.

Tale condotta integrava grave inadempimento di quella che è la principale obbligazione che grava sul conduttore e giustificava la risoluzione del contratto.

Né poteva invocare il conduttore, per escludere l'imputabilità dei ritardi, la normativa emergenziale introdotta durante la pandemia e in particolare l'art. 3 comma 6 bis del D.L. 6/2020, atteso che le omissioni e i ritardi del 2019 e dei primi due mesi del 2020 erano estranei all'ambito applicativo temporale della norma e che tale



norma non giustificava l'omissione del canone del febbraio 2021, così come i ritardi di agosto e settembre 2020.

Al più la conduttrice l'avrebbe potuta invocare per i mesi di giugno e luglio 2020, ma ciò non avrebbe fatto venir meno le altre inadempienze e senza contare che la stessa applicabilità della norma appariva discutibile, nella misura in cui l'obbligazione di pagamento di una somma di denaro non è mai stata impedita dalle disposizioni emergenziali, trattandosi piuttosto di un effetto riflesso dei mancati incassi correlati alla chiusura dei locali.

Infondati erano, invece, gli ulteriori profili di inadempimento lamentati dal locatore, così come la domanda riconvenzionale svolta dalla conduttrice al fine di ottenere la riduzione del canone a causa della pandemia, non ricorrendo i presupposti dell'art. 6 novies del D.L. n. 41/2021, così come modificato dalla legge di conversione n. 106 del 2021, non avendo la predetta fornito alcun dato economico utile a valutare l'invocabilità di tale normativa.

Peraltro H nulla aveva detto su quanto ottenuto come contributi statali, vantaggi fiscali, né aveva dimesso in giudizio dichiarazioni dei redditi o altra documentazione idonea a dimostrare l'andamento dei ricavi nei periodi pre e post COVID.

Avverso detta sentenza ha proposto appello H s.r.l.s. formulando le conclusioni di cui in epigrafe.

Si è costituito A M. contestando la fondatezza dell'appello, chiedendone il rigetto e proponendo appello incidentale.

All'udienza del 29 marzo 2023 le parti hanno proceduto alla discussione e la Corte ha deciso la causa come da dispositivo di cui è stata data pubblica lettura.



Motivi della decisione

Con l'appello principale H... s.r.l.s., in relazione al pagamento delle tre mensilità di novembre 2019, dicembre 2019 e gennaio 2020, che essa aveva dichiarato essere stati pagati con l'utilizzo dei tre mesi di "affitto anticipato" previsti in contratto e versati, lamenta che il Tribunale avrebbe errato atteso che tale imputazione sarebbe stata accettata dal locatore e non potrebbe essere valutata come inadempimento. Comunque, il Tribunale avrebbe errato nell'interpretare la clausola contrattuale con conseguente possibilità della conduttrice di utilizzare gli affitti corrisposti anticipatamente. Quanto al pagamento della mensilità di febbraio 2021, fermo il fatto che il mancato pagamento di una mensilità non potrebbe certo costituire, in una situazione contrattuale come quella in esame, un grave inadempimento, comunque N... P... aveva versato euro 3.000,00, nel dicembre 2018, nell'occasione della sottoscrizione di analogo contratto di locazione stipulato con il M..., con efficacia dal 1° gennaio 2019, che non potrebbe considerarsi (come sostenuto dal Tribunale) a copertura della mensilità di dicembre non prevista. Peraltro il M... nel quarto sfratto notificato aveva fatto riferimento ai canoni di aprile, maggio e giugno 2021 e non a quello di febbraio. In relazione all'incidenza del periodo Covid e alla necessaria riduzione del canone per i periodi di chiusura, l'appellante principale deduce che l'eventuale inadempimento nel periodo Covid non potrebbe mai essere considerato tale da legittimare la risoluzione del contratto, neppure in presenza di una clausola risolutiva espressa. Inoltre, tenuto conto dell'obbligo di rinegoziazione del contratto in materia di canone anche sulla scorta dei principi di cui agli artt.1375



c.c. e 2 Cost. e la possibilità del Giudice di sostituirsi alle parti, nulla dovrebbe essere corrisposto dalla conduttrice, né sussisterebbero i presupposti per la dichiarata risoluzione, avendo essa richiesto la riduzione del canone per febbraio 2020 (60%), da marzo a maggio 2020 (100%), da giugno a settembre 2020 (30%), da ottobre 2020 a marzo 2021 (50%) e da aprile a giugno 2021 (25%), per complessivi euro 25.650,00.

Lamenta, infine, H s.r.l.s. che il Tribunale avrebbe errato nel liquidare le spese della fase cautelare, poste a carico del M nei minimi di tariffa, nonché nel non disporre la compensazione delle spese di lite.

A M i, nel costituirsi, deduce l'inammissibilità dell'appello proposto da H s.r.l.s., nonché la sua infondatezza, e, dopo avere premesso che gli immobili locati sono stati coattivamente rilasciati solo in data 1° gennaio 2023, con l'appello incidentale lamenta che il Tribunale, nel pronunciare la risoluzione del contratto di locazione e nel condannare H s.r.l.s. al pagamento della morosità contestata, pari a euro 12.252,00, e al rilascio dell'immobile entro la data del 30 settembre 2022, e nel rigettare ogni altra domanda, 1) avrebbe omissso e/o dimenticato di decidere in merito alla domanda di condanna di H s.r.l.s. al pagamento dei canoni di locazione dal 1° gennaio 2022 fino all'effettivo rilascio; 2) avrebbe omissso di pronunciarsi sul risarcimento dei danni da inadempimento, ex art. 1591 c.c.; 3) avrebbe omissso di statuire sul rimborso delle spese di mediazione, come ritualmente richiesto nelle conclusioni riportate in sentenza. Chiede, pertanto, la condanna di Hope s.r.l.s. al pagamento dei canoni non pagati dal 1° gennaio 2022 al 1° febbraio 2023 e, da



tale data al termine del contratto, il pagamento di euro 3.000,00 mensili, e/o in via subordinata al pagamento della somma di euro 36.000,00, e/o quella diversa somma ritenuta di giustizia, nonché il pagamento delle competenze della mediazione, pari a complessivi euro 2.769,15.

Così sinteticamente riassunte le argomentazioni delle parti, preliminarmente deve essere disattesa l'eccezione di inammissibilità dell'appello ex art.342 c.p.c., sollevata da A : M: . In particolare, nell'appello principale è individuato in modo sufficientemente chiaro il "quantum appellatum", risultando così circoscritto il giudizio di gravame con riferimento agli specifici capi della sentenza impugnata, nonché ai passaggi argomentativi che la sorreggono. Inoltre, risultano formulate, sotto il profilo qualitativo, le ragioni di dissenso rispetto al percorso adottato dal primo giudice, sì da esplicitare la idoneità di tali ragioni a determinare le modifiche della decisione censurata (Cass. n.21336/2017; Cass. S.U. n.27199/2017).

Passando al merito, ritiene il Collegio che l'appello principale non sia fondato e debba essere rigettato.

L'appellante principale sostiene di non essere inadempiente in relazione alle mensilità di novembre 2019, dicembre 2019 e gennaio 2020 e invoca l'utilizzo dell'importo di euro 9.000,00 versato al momento della sottoscrizione del contratto, con causale canone anticipato.

Sebbene l'art. 15 del contratto di locazione non parli di deposito cauzionale, merita di essere condivisa la valutazione espressa dal Tribunale in presenza di elementi che contraddicono la tesi di H : :



1) la conduttrice ha sostenuto che la causale "affitto anticipato" fosse stata adottata per esigenze della stessa proprietà, che intendeva poter disporre liberamente di tali somme, ma tale volontà non esclude, anzi conferma, che si trattasse pur sempre di somme che erano destinate a restare nella disponibilità della proprietà, con la conseguenza che al più la previsione contrattuale potrebbe essere interpretata nel senso della compensabilità di detto importo con quello dei canoni, pur sempre però al termine del rapporto e non prevedendo tale previsione la facoltà della conduttrice di utilizzare tali affitti anticipati nel corso del rapporto; 2) con lettera del 16 gennaio 2020 il locatore aveva contestato il mancato pagamento delle mensilità di novembre e dicembre 2019, nonché di gennaio 2020, e nella risposta H aveva affermato che i tre canoni erano coperti dagli affitti anticipati, pur non avendo mai fatto pervenire al locatore nessuna comunicazione preventiva in tal senso, e, inoltre, aveva comunque manifestato la volontà di procedere alla regolarizzazione. Successivamente la conduttrice aveva pagato novembre 2019, lasciando insoluti dicembre 2019 e gennaio e febbraio 2020, tenendo in tal modo un comportamento non solo non autorizzato dall'art. 15, ma altresì contraddittorio, avendo pagato uno dei mesi che riteneva coperti dall'affitto anticipato, e contrario a buona fede, non potendosi ammettere una imputazione a posteriori e del tutto unilaterale, in base alle proprie difficoltà di cassa.

Pertanto nel messaggio del 9 dicembre 2019, in risposta alla doglianza del M che lamentava il mancato pagamento dei canoni di ottobre, novembre e dicembre 2019, P P , padre di P N , legale rappresentante di H si impegnava a corrispondere il



mele di ottobre entro il venerdì successivo e la settimana successiva i canoni di novembre e dicembre.

Infondata è anche la tesi sostenuta dalla conduttrice secondo cui in relazione al pagamento del mese di febbraio 2021 dovrebbe essere computato il pagamento eseguito il 7 dicembre 2018 a titolo di acconto affitto del ristorante (

Ciò in quanto detto ultimo pagamento, anche in considerazione della coincidenza temporale con il contratto sottoscritto il 6 dicembre 2018 da P. quando H. s.r.l.s. non era stata ancora costituita, è riferito alla detenzione dell'immobile trasferita al conduttore già nel dicembre 2018 ed è da ritenersi, quindi, a copertura di tale mensilità.

Pertanto, mai la conduttrice ha contestato la sottoscrizione del contratto del dicembre 2018, poi sostituito da quello del gennaio 2019, e la detenzione dell'immobile dal 6 dicembre 2018.

Infondata appare anche la domanda riconvenzionale formulata dall'appellante principale di riduzione e azzeramento del canone.

Preliminarmente deve essere rilevata l'infondatezza dell'eccezione sollevata dal M. in ordine all'asserita improcedibilità della domanda per mancato esperimento della procedura di mediazione delegata atteso che non è necessario rinnovare il tentativo di mediazione qualora la domanda riconvenzionale proposta lasci invariati gli elementi soggettivi del processo, come è avvenuto nella fattispecie. In tal caso, infatti, gli interessi e i bisogni sottesi delle parti, restando invariate esse stesse, rimangono inalterati e, quindi, se non si è raggiunto un accordo nel tentativo preventivo di mediazione, difficilmente questo potrà essere raggiunto in un



tentativo successivo all'instaurazione del processo, producendo una ingiustificata dilazione dei tempi processuali.

Il Tribunale ha ritenuto che non ricorressero i presupposti per l'applicazione dell'art. 6 novies del D.L. n. 41/2021, così come modificato dalla legge di conversione n. 106/2021, e senza che la conduttrice, sul punto, abbia formulato idonee contestazioni, e non avendo la stessa fornito nessuna prova di significative diminuzioni del volume d'affari, del fatturato o dei corrispettivi, o del mancato accesso alle misure di sostegno previste dalla legge per fronteggiare gli effetti delle restrizioni imposte dall'emergenza COVID.

In sostanza, la conduttrice non ha prodotto nessun elemento per valutare concretamente l'incidenza effettiva e reale dell'emergenza pandemica sulla situazione contrattuale e, in particolare, sullo svolgimento della propria attività di ristorazione. La predetta nulla ha allegato e provato in relazione alla sua attività di impresa, di come operasse prima della pandemia, di quale fosse la sua redditività e nulla ha prodotto per poter valutare la fondatezza della domanda di riduzione del canone.

Peraltro, nella fattispecie, la conduttrice era già in ritardo nei pagamenti e morosa in relazione a mensilità precedenti al periodo interessato dalla pandemia.

Quanto alle spese di lite si osserva che correttamente il Tribunale le ha poste a carico di H , pienamente soccombente, e dalle stesse ha decurtato le spese del cautelare introdotto in corso di causa, poste a carico del M , e le ha liquidate per le sole fasi introduttive e decisionali, con riferimento ai due gradi, nella misura minima tenuto conto dell'identità di contenuto rispetto agli scritti difensivi iniziali.



Merita, invece, di essere accolto, nei termini che di seguito si specificheranno, l'appello incidentale proposto da M. A.

Infatti il Tribunale si è limitato a condannare la conduttrice a corrispondere al locatore i canoni non pagati fino alla dichiarata risoluzione, quando il Marzari aveva chiesto la condanna fino all'effettivo rilascio.

E' pacifico in causa che H. ha rilasciato l'immobile soltanto in data 1° febbraio 2023 e a ciò consegue che la predetta deve essere condannata a corrispondere al M. l'indennità di occupazione sine titolo pari al corrispettivo pattuito, dovuto dalla risoluzione del contratto medesimo sino all'effettivo rilascio dell'immobile, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo effettivo.

Un tanto, alla luce della previsione generale in tema di locazione dettata dall'art. 1591 c.c. che stabilisce l'obbligo del conduttore, a fronte del godimento dell'immobile, di corrispondere le mensilità dovute fino alla restituzione, rapportate al canone legalmente dovuto, sostituendosi tale importo anche in tale fase di ultrattività del rapporto.

Sono altresì dovute le spese relative al procedimento di mediazione atteso che l'assistenza prestata dal legale in tale fase costituisce un'attività dotata di autonoma rilevanza rispetto a quella svolta in giudizio. Poiché la mediazione costituisce una attività stragiudiziale, il relativo compenso deve essere liquidato in misura pari al valore medio previsto per le prestazioni di assistenza stragiudiziale.

Nel caso di specie, il rimborso dei costi sostenuti per il procedimento di mediazione è stato domandato dal M. e viene quantificato nella misura richiesta alla luce della fattura prodotta e della notula



predisposta dal difensore, documenti non contestati e conformi ai compensi previsti nelle relative tabelle ministeriali.

Non può, invece, essere accolta la condanna al pagamento delle mensilità fino alla scadenza contrattuale non avendo il locatore allegato tempestivamente, e dimostrato, stante l'onere probatorio sullo stesso gravante, l'esistenza di specifici fatti impeditivi al reimpiego del bene, determinati dal ritardato adempimento dell'obbligo di restituzione dell'immobile, ed idonei a escludere che il mancato sfruttamento locativo sia dipeso da mera inerzia o da scelte volontarie riferibili allo stesso locatore.

Le spese di lite del grado seguono la soccombenza dell'appellante principale e vengono liquidate come in dispositivo.

Sussistono i presupposti per il versamento da parte di H s.r.l.s. dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del Testo Unico Spese di Giustizia n.115/2002.

P.Q.M.

La Corte di appello di Venezia, definitivamente decidendo nella causa di appello avverso la sentenza n. 1213/2022 del Tribunale di Padova, così pronuncia:

rigetta l'appello proposto da H s.r.l.s.;

in parziale riforma della sentenza impugnata e in parziale accoglimento dell'appello incidentale proposto da M: A , 1) condanna H s.r.l.s. al pagamento della somma di euro 3.000,00 mensili dal 1° gennaio 2022 al 1° febbraio 2023, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo effettivo; 2) condanna H s.r.l.s. a



rifondere a M A le spese sostenute per la mediazione,
liquidate in euro 2.769,15;

condanna H s.r.l.s. al pagamento delle spese di lite del presente
grado in favore dell'appellato liquidate in complessivi euro 5.000,00
per compensi, oltre al rimborso delle spese generali (15%) e accessori
come per legge se dovuti;

dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte di
H s.r.l.s. dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a
quello dovuto per la stessa impugnazione, ai sensi dell'art.13, comma
1 quater, d.p.r. n. 115/2002.

Venezia, 29 marzo 2023

Il Presidente

Giovanna Sanfratello

Il Consigliere estensore

Elena Rossi

