



**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**

Nella causa civile iscritta al n. r.g. /2020

Il Giudice dott. Michela Guantario,  
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 04/11/2020,  
ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

Rilevato che , con ricorso ex art. 700 c.p.c., chiedeva che venisse inibito a di proseguire nell'escussione della garanzia n. rilasciata da ed a quest'ultima di provvedere al relativo pagamento deducendo: che aveva stipulato con , in data 29.08.2016, un contratto di sub locazione per uso non abitativo dell'immobile sito in , oggetto di locazione finanziaria tra (utilizzatrice) e (concedente); che il canone di sublocazione trimestrale da versarsi anticipatamente era pari ad euro 27.000,00 oltre iva; che, a tutela delle ragioni del locatore, veniva rilasciata fideiussione bancaria per l'importo di euro 50.000,00 da ; che il conduttore aveva regolarmente adempiuto agli obblighi derivanti dal contratto sino al marzo 2020 quando, a causa delle restrizioni connesse alla nota emergenza sanitaria ed alla conseguente riduzione dei ricavi, si era trovata nell'impossibilità di sostenere i costi della locazione; che aveva inutilmente tentato di addivenire ad un accordo con volto alle rinegoziazione del canone ma quest'ultima aveva richiesto, dopo avere ottenuto il pagamento dell'intero canone di marzo, anche l'integrale pagamento per i mesi da aprile a settembre 2020, procedendo ad escutere la garanzia con comunicazione del 25.08.2020; che l'escussione

risultava abusiva ed illegittima in quanto non teneva conto della forzata sospensione dell'attività svolta dalla società ricorrente nell'immobile oggetto di locazione e del conseguente diritto ad una riduzione dei canoni; che l'iniziativa assunta da

esponeva ad una situazione di grave ed irreparabile

pericolo, rischiando di compromettere definitivamente l'equilibrio finanziario della società;  
rilevato che non si costituiva;  
rilevato che si costituiva chiedendo il rigetto del ricorso in quanto: alla data del 25.08.2020 l'importo dovuto da per canoni ed oneri condominiali impagati era pari ad euro 83.917,85, somma ben maggiore di quella oggetto di escussione di euro 50.000,00; che la ricorrente poteva usufruire delle misure di sostegno disposte dal d.l. 104/2020 ed in particolare di un credito di imposta pari al 60% dei canoni per le mensilità di marzo, aprile, maggio e giugno 2020; che, al contrario,

non poteva beneficiare di alcuna riduzione sui canoni di leasing, oltre a dover versare l'iva sui canoni di locazione non percepiti; che in tale contesto l'escussione della garanzia doveva ritenersi legittima; che la florida situazione patrimoniale di antecedente alle limitazioni dell'attività conseguenti l'epidemia, escludeva altresì il periculum in mora prospettato dalla ricorrente;

ritenuto, in relazione al fumus boni iuris, che sia configurabile in capo a il diritto ad una riduzione del canone di locazione per il periodo da metà marzo a metà maggio, considerata la chiusura delle attività di ristorazione disposta dal dpcm del 11.03.2020, sino alla riapertura prevista con dpcm 18.05.2020;

ritenuto infatti che l'emergenza sanitaria e le conseguenti misure di contenimento possano essere qualificate come causa di impossibilità sopravvenuta parziale della prestazione del locatore ai sensi dell'art. 1464 c.c., applicabile non solo nel caso in cui sia divenuta impossibile l'esecuzione della prestazione del debitore, ma anche nel caso in cui sia divenuta impossibile l'utilizzazione della prestazione della controparte, quando tale

impossibilità sia comunque non imputabile al creditore e il suo interesse a riceverla sia venuto meno, verificandosi in tal caso la sopravvenuta irrealizzabilità della finalità essenziale in cui consiste la causa concreta del contratto (tra le altre Cass. 18047/2018);

rilevato infatti che nei contratti di locazione ad uso commerciale ed in particolare aventi ad oggetto locali adibiti a ristorazione, come quello in oggetto, nel periodo di chiusura la prestazione del locatore, pur formalmente ancora possibile, sia divenuta per gran parte inutile per il conduttore, non potendo quest'ultimo utilizzare il bene per la finalità cui era contrattualmente destinato;

ritenuto tuttavia che il diritto del conduttore a veder ridimensionato l'obbligo di pagamento dei canoni, in relazione ai mesi non pienamente goduti ex art. 1464 c.c., debba tener conto del possibile impiego residuale dei locali (ad es per deposito di merce ed attrezzature, o per effettuare consegne a domicilio) e del beneficio fiscale previsto dalla normativa emergenziale come credito di imposta pari al 60% dei canoni versati, oltre che del bilanciamento in termini comparativi con la corrispondente situazione economica del locatore che, nel caso di specie, non essendo proprietario dei locali, era a sua volta tenuto al pagamento delle rate del leasing;

ritenuto, nei limiti propri dell'accertamento cautelare, sussistente per quanto sopra il diritto di ... ad una riduzione del canone non superiore al 50% per i mesi da metà marzo a metà maggio;

ritenuto invece integralmente dovuto il canone per i mesi successivi, allorché il servizio di ristorazione diveniva nuovamente possibile, al di là della minor redditività dello stesso, non imputabile al locatore una volta che lo stesso abbia adempiuto, conformemente al contratto, alla propria prestazione, divenuta nuovamente utile per il conduttore;

ritenuto che un'ulteriore riduzione per tale periodo non potrebbe essere disposta neppure in un'ottica di buona fede nell'esecuzione del contratto, dovendosi altrimenti ammettere la possibilità di richiedere una rivisitazione delle condizioni contrattuali ogni qualvolta, per fattori indipendenti dalle parti, vi siano modificazioni dell'andamento economico dell'attività, al di fuori ed oltre quanto prescritto dall'art. 1467 c.c. in punto di eccessiva onerosità sopravvenuta;

ritenuto che esuli dal presente giudizio, introdotto al fine di ottenere l'inibitoria dell'escussione della garanzia per mancato pagamento dei canoni aprile - settembre 2020, la rideterminazione del canone per i mesi successivi fino a dicembre 2020, a prescindere dall'ammissibilità di tale domanda in un giudizio cautelare;

rilevato che, al momento della richiesta di pagamento della garanzia nell'agosto 2020 per euro 50.000,00, il debito di ammontava ad euro 65.880,00 per soli canoni, oltre arretrati per spese condominiali quantificati da parte resistente in circa euro 4.000,00 ed era pertanto superiore alla somma escussa, anche considerando la riduzione del canone di cui sopra (che ammonterebbe ad euro 10980,00);

ritenuta pertanto legittima l'escussione per euro 50.000,00 e ciò anche tenendo conto dell'importo versato, comunque in data successiva, da di euro 13.500,00 considerata comunque la prosecuzione del rapporto ed il maturare dei nuovi canoni;

ritenuto che in base a tutto quanto sopra il ricorso debba essere rigettato;

ritenuto che le spese di lite debbano essere compensate, considerata la parziale fondatezza in punto di diritto delle tesi sostenute dalla ricorrente e comunque la particolarità delle questioni affrontate, oggetto di attuale e continuo dibattito

PQM

Rigetta il ricorso;

compensa le spese di lite

Milano 13.11.2020

Il Giudice

Michela Guantario