Sent. N.

Cron. N.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI POTENZA

SEZIONE LAVORO

La Corte di Appello di Potenza - Sezione del Lavoro - nelle persone dei magistrati:

dr. Roberto Spagnuolo Presidente

dr. Rosa Larocca Consigliere rel.

dr. Rosa Maria Verrastro Consigliere

ha pronunziato, all'esito della camera di consiglio dell'1 ottobre 2026, la seguente

SENTENZA

nel giudizio di appello iscritto al n. 572 del ruolo generale appelli civile dell'anno 2023

TRA

[redacted], **in persona del legale rappresentante p.t.,** rappresentato e difeso dall'avv. [redacted], giusta procura in atti;

APPELLANTE

E

[redacted], **in persona del legale rappresentante p.t.,** rappresentata e difesa dall'avv. Fabio Baldissarra, giusta procura in atti;

Firmato Da: ROSA LAROCCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68459815ff6fab405423fa74807c48f8
Firmato Da: ROBERTO SPAGNUOLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: f04a073528d7dac935b074d200cbc47

APPELLATA

OGGETTO: risoluzione del contratto per morosità e pagamento canoni - appello avverso la sentenza n. 589/2023, pubblicata in data 12/05/2023, dal Gop presso il Tribunale Civile di Potenza, dr. M. E. Cirillo.

CONCLUSIONI

Per l'appellante: "Voglia la Corte d'Appello di Potenza, in riforma della sentenza impugnata, rigettare le domande di risoluzione per inadempimento della conduttrice, in quanto infondate/inammissibili, atteso il recesso notificato dalla parte all'odierna appellante in data 20.05.2020; rigettare la richiesta di pagamento, in quanto infondata, attesa la modifica contrattuale proposta con la raccomandata del 29.04.2020 ed il recesso notificato dalla parte dell'odierna appellante in data 20.05.2020; accertare e dichiarare non dovute le somme pretese a titolo di canone di locazione, attesa la modifica contrattuale proposta dalla locatrice in data 29.04.2020 ed accettata dalla conduttrice; accertare e dichiarare non dovute le somme pretese a titolo di canone di locazione successive alla data di recesso del 20.05.2020; in subordine, accertare e dichiarare la modifica delle condizioni contrattuali avvenuta con la raccomandata del 29.04.2020 e, per l'effetto, accertare e dichiarare l'importo dovuto per il canone di locazione pari al 40% di quello originario; in estremo subordine, accertare e dichiarare dovuti i canoni di locazione solo fino alla data di risoluzione del contratto di locazione, con vittoria di spese e competenze del doppio grado di giudizio";

Per l'appellata: "Voglia la Corte di Appello adita, dichiarare inammissibile l'appello proposto nella parte in cui si chiede di accertare e dichiarare la riduzione del canone ad opera di un presunto accordo tra le parti, di dichiarare non dovute le somme pretese a titolo di locazione successive alla data del

Firmato Da: ROSA LAROCCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68459815ff6fab405423fa74807c48f8
Firmato Da: ROBERTO SPAGNUOLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: f04a073528d7dac935b074d200cbc47

presunto recesso del 20.05.2020, di accertare e dichiarare la riduzione del canone di locazione al 40% dell'importo originario e di accertare come dovuti i canoni fino alla data di risoluzione; in subordine e nel merito,
rigettare l'appello proposto in quanto infondato in fatto ed in diritto, con conferma della sentenza impugnata; condannare parte appellante al pagamento di spese, diritti ed onorari del presente grado di giudizio".

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso in appello depositato il 7/12/2023 [redacted], in persona del legale rappresentante p.t. chiedeva che, in accoglimento dello spiegato appello ed in riforma della sentenza impugnata, venisse rigettata la domanda di risoluzione per inadempimento della conduttrice, in quanto infondata/inammissibile, atteso il recesso notificato dalla parte all'odierna appellante in data 20.05.2020; venisse rigettata la richiesta di pagamento, in quanto infondata, attesa la modifica contrattuale proposta con la raccomandata del 29.04.2020 ed il recesso notificato dalla parte dell'odierna appellante in data 20.05.2020; venisse accertata e dichiarata la non debenza delle somme pretese a titolo di canone di locazione, attesa la modifica contrattuale proposta dalla locatrice in data 29.04.2020 ed accettata dalla conduttrice; venisse accertata e dichiarata la non debenza delle somme pretese a titolo di canone di locazione successive alla data di recesso del 20.05.2020.
A seguito della rituale notifica del ricorso d'appello, con memoria di costituzione depositata in data 28 maggio 2024, si costituiva in giudizio la [redacted], in persona del legale rappresentante p.t., concludendo per una declaratoria di inammissibilità dell'appello proposto, nella parte in cui si chiedeva di accertare e dichiarare la riduzione del canone ad opera di un presunto accordo tra le parti, di dichiarare non dovute le somme pretese a titolo di locazione successive alla data del presunto recesso del 20.05.2020, di

Firmato Da: ROSA LAROCCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68459815ff6fab405423fa74807c48f8
Firmato Da: ROBERTO SPAGNUOLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: f04a073528d7dac935b074d200cbc47

accertare e dichiarare la riduzione del canone di locazione al 40% dell'importo originario e di accertare come dovuti i canoni fino alla data di risoluzione, trattandosi di richieste che andavano proposte mediante l'esperimento di una formale domanda riconvenzionale non spiegata quest'ultima nel contesto della comparsa di costituzione del primo grado. Quanto al merito, l'appellata società chiedeva il rigetto dell'appello proposto, in quanto infondato in fatto ed in diritto, con conferma della sentenza impugnata e la condanna dell'appellante al pagamento di spese, diritti ed onorari del grado di giudizio.

Fissata l'udienza di discussione per la data del 13 giugno 2024, dopo due rinvii (il secondo giustificato dallo smaltimento dei procedimenti rientranti nel piano straordinario funzionale al raggiungimento degli obiettivi del p.n.r.r.), all'esito della camera di consiglio dell'1 ottobre 2026, svoltasi nelle forme previste dall'art. 127 ter c.p.c., lette le note scritte depositate, la Corte d'Appello si pronunciava come da dispositivo in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il gravame è infondato e deve essere rigettato, alla luce delle considerazioni che qui di seguito saranno esplicitate.

La sentenza gravata è la 589/2023, pubblicata in data 12/05/2023, del gop presso il Tribunale Civile di Potenza, con la quale veniva accolta la domanda della società attrice e, per l'effetto, dichiarata la risoluzione del contratto di locazione avente ad oggetto Corpo 2 del complesso immobiliare denominato [redacted], sito in Melfi, alla Contrada Bicocca, per grave inadempimento della convenuta. Veniva altresì condannata quest'ultima al rilascio della residua parte dell'immobile predetto e, precisamente, dei locali identificati con i numeri 2.3.4.5.13 e lettera C2, per come indicati in planimetria e veniva fissata per l'esecuzione la data del 20.06.2023. Ancora, veniva condannata la società convenuta al pagamento, a titolo di canoni di locazione omessi, della somma di euro 450.230,45, ivi compresi gli interessi legali, dalle singole scadenze al saldo, oltre ai successivi canoni, da dicembre 2022 fino al

Firmato Da: ROSA LAROCCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68459815ff6fab405423fa74807c48f8
Firmato Da: ROBERTO SPAGNUOLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: f04a073528d7dac935b074d200cbc47

rilascio effettivo, somma quantificata nel 60% del canone mensile complessivo, oltre IVA, nonché, interessi legali, unitamente al pagamento delle spese di lite.
Ha argomentato il primo giudice, quanto ai motivi legittimanti il recesso della conduttrice dal contratto di locazione di cui si tratta, per come indicati nella lettera datata 20.05.2020, rappresentati dall'emergenza sanitaria Covid 19, sopraggiunta successivamente alla sottoscrizione del contratto, che la parte non avrebbe offerto la prova della sussistenza di essi con specifico riferimento alla attività dalla stessa svolta. Aggiungeva il giudicante che, secondo l'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità, la destinazione particolare dell'immobile assumeva rilevanza come condizione di efficacia, quale elemento presupposto o quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo se avesse formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione in contratto del fatto che la locazione era stata stipulata per uno specifico uso.
Con il primo motivo di doglianza l'appellante ha censurato questo punto della sentenza di primo grado evidenziando come, nella lettera del 20.05.2020, era stato chiaramente indicato che il recesso era motivato dall'emergenza Covid 19 e, soprattutto, dalle conseguenti restrizioni sociali ed economiche stabilite dalla legge e che questo rappresentava un motivo grave e legittimo rispetto al quale la parte locatrice non aveva sollevato alcuna contestazione. Precisava che, dunque, la richiesta di prove e dettagli aggiuntivi risultava in contrasto con la normativa di riferimento e che, pertanto, dalla data di notifica della volontà di recedere dal contratto di locazione quest'ultimo doveva ritenersi cessato per effetto dell'intervenuto recesso.
La doglianza è infondata.
Il legale rappresentante della [redacted], con la lettera del 20.05.2020 comunicava che, a cagione "delle cause imprevedibili ed indipendenti dalla volontà delle parti, determinate dal sopraggiungere

Firmato Da: ROSA LAROCCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68459815ff6fab405423fa74807c48f8
Firmato Da: ROBERTO SPAGNUOLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: f04a073528d7dac935b074d200cbc47

dell'emergenza sanitaria Covid 19, tutt'oggi in corso, nonché, delle restrizioni sociali ed economiche fissate per legge, il progett[redacted] non potrà proseguire". Concludeva, pertanto, comunicando formalmente "il proprio recesso dal contratto sottoscritto in data 27.03.2018, specificando che, con decorrenza dalla data di ricevimento, la predetta società non era tenuta ad adempiere alcuna obbligazione nei confronti della parte locatrice. Tanto premesso, deve evidenziarsi come, a parte quanto sopra riportato, nulla veniva indicato dalla conduttrice ai fini della concretizzazione dei gravi motivi richiesti dall'art. 27, co. 7 e 8, della L. n. 392/1978 ovvero nulla veniva allegato circa le conseguenze della pandemia rispetto alla mancata fruizione degli immobili locati, soprattutto in considerazione del fatto che ben sei unità dell'intero complesso erano state sublocate e, pertanto, rappresentavano comunque una fonte di reddito mentre, delle altre, non era dato comprendersi in che termini la predetta pandemia ne avesse ostacolato la fruizione.

Correttamente, dunque, il primo giudice, oltre a stigmatizzare il mancato rispetto delle forme previste dalla legge (invocandosi un recesso con effetto immediato laddove lo stesso doveva essere preceduto da un preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi con lettera raccomandata), ha sostenuto che non potesse essere posto a fondamento dei gravi motivi legittimanti il recesso la pandemia da Covid 19 tout court considerata, non essendosi verificata, per i mesi del Lockdown, la totale inutilizzabilità del complesso immobiliare di cui si tratta che, al contrario, risultava, in parte sublocato e, per la rimanente parte, ancora nella disponibilità della conduttrice.

Si legge ancora nella sentenza gravata, riguardo al disposto rilascio degli immobili, che lo stesso andava confermato, posto che il compendio immobiliare era interamente detenuto dalla società conduttrice che, ad oggi, deteneva ancora ben sei locali dello stesso, dettagliati come da planimetria depositata unitamente alle note conclusive e verbale di rilascio dell'immobile. Né sovviene, a favore della società conduttrice, secondo il primo giudice, la mera

Firmato Da: ROSA LAROCCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68459815ff6fab405423fa74807c48f8
Firmato Da: ROBERTO SPAGNUOLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: f04a073528d7dac935b074d200cbc47

messa a disposizione dei locali per la riconsegna, in quanto in atti non risultava essere stato attivato lo speciale procedimento della mora credendi per la restituzione dei beni alla società locatrice.

Si è doluto l'appellante anche di questo punto della sentenza di primo grado, richiamandosi, ancora una volta, al contenuto della nota del 20.05.2020 nella quale la conduttrice aveva notificato, con le modalità previste dalla legge, un formale atto di recesso dal contratto di locazione stipulato in data 27.03.2018 ed evidenziando come tale comunicazione, unitamente alla mancanza di riscontro da parte della locatrice ed alla successiva messa a disposizione dei locali, doveva costituire prova inequivocabile della volontà della conduttrice di risolvere il contratto in conformità alle disposizioni giuridiche vigenti.

Anche questa doglianza è infondata.

Valgono, al riguardo, le considerazioni sopra esplicitate a sostegno del rigetto del primo motivo di gravame.

In particolare, deve affermarsi che se il recesso, per come esercitato, non ha avuto l'effetto di risolvere il contratto di locazione, corretta deve ritenersi la statuizione in ordine al rilascio dell'immobile, dovendo ritenersi ancora in piedi il predetto contratto, unitamente alla disponibilità di quest'ultimo in capo al conduttore che, peraltro, non aveva correttamente esercitato la procedura per costituire formalmente in mora il locatore, ai sensi dell'art. 1216 c.c..

Continuava il primo giudice, quanto all'ammontare della morosità, che la stessa andava riconosciuta al dicembre 2022 ed era pari ad euro 450.230,45, così come indicata dall'attrice ed in assenza di documentazione da parte della convenuta che dimostrasse un debito diverso. Non vi era dubbio quindi, alla luce di quanto innanzi detto, che il comportamento omissivo tenuto dalla convenuta sia grave, ai sensi dell'art. 1455 c.c., in considerazione della protrazione dell'inadempimento e del suo ammontare e tale da giustificare la richiesta di risoluzione del contratto di locazione.

Firmato Da: ROSA LAROCCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68459815ff6fab405423fa74807c48f8
Firmato Da: ROBERTO SPAGNUOLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: f04a073528d7dac935b074d200cbc47

Si è doluto anche di questa parte di pronunciamento l'appellante evidenziando come la quantificazione del canone fino alla data del 31.12.2022 era errata, essendo quest'ultima stata individuata al di là della risoluzione del contratto ovvero fino alla data predetta. Evidenziava che la risoluzione del contratto di locazione doveva produrre i suoi effetti dalla domanda di rilascio, per come previsto dall'art. 1591 c.c. ed il conduttore era tenuto a corrispondere l'indennizzo fino alla riconsegna effettiva della cosa locata, tuttavia, una volta risolto il contratto predetto l'obbligo di restituzione è già attuato con la domanda di rilascio e, quindi, il periodo successivo doveva essere regolato dall'indennità di occupazione. In ragione di quanto detto, non poteva riconoscersi alcuna morosità del conduttore dopo la risoluzione del contratto, momento a partire dal quale poteva, al più, riconoscersi l'indennità di occupazione.

Anche la presente doglianza, con articolazione ai limiti dell'ammissibilità, non merita accoglimento.

Ed invero, posto che la risoluzione del contratto di locazione veniva disposta con la sentenza di primo grado, non avendo sortito alcun effetto il recesso di cui alla nota del 20.05.2020, per come più volte detto, correttamente il primo giudice quantificava i canoni omessi fino alla data del 31.12.2022, ovvero fino ad una data antecedente a quella dell'adottata pronuncia corrispondente, appunto, al momento della proposizione della domanda di rilascio.

Con l'ultima doglianza l'appellante si è doluta dell'ammontare del canone locatizio che, a suo dire, non poteva essere quello previsto nell'originaria stipulazione ma quello proposto dalla locatrice con la raccomandata del 29.04.2020, per come accettata dalla conduttrice.

Anche tale censura è infondata oltre che pretestuosa.

Ed invero, con la raccomandata di cui sopra la locatrice riduceva, sua sponte, l'ammontare del canone con riferimento ad un brevissimo periodo, tenuto conto dell'emergenza pandemica. In aggiunta a ciò, il primo giudice, sulla scorta di una mera valutazione di equità, determinava una complessiva diminuzione di

Firmato Da: ROSA LAROCCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68459815ff6fab405423fa74807c48f8
Firmato Da: ROBERTO SPAGNUOLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: f04a073528d7dac935b074d200cbc47

quello originariamente pattuito del 40% sul canone mensile convenuto dalle parti, in considerazione dell'avvenuto parziale rilascio del compendio immobiliare di cui si tratta.

In considerazione di ciò, deve evidenziarsi la pretestuosità della doglianza sopra articolata, essendo inequivoco l'effetto circoscritto nel tempo della riduzione del canone unilateralmente disposta dalla locatrice con la raccomandata del 29.04.2020 e la volontà di quest'ultima di non estendere oltre la riduzione concessa.

L'appello proposto deve, in definitiva, essere rigettato.

Le spese di questo grado di giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo, ai sensi del D.M. n. 55 del 2014, valori minimi, esclusa la fase istruttoria, scaglione da euro 260.001,00 ad euro 520.000,00.

La Corte dà altresì atto che sussistono le condizioni, ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater D.P.R. 115/2002, per il versamento di un'ulteriore somma pari al contributo unificato che risulta non versato.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Potenza, Sezione del Lavoro, definitivamente pronunziando sull'appello iscritto al n. 572 del ruolo generale dell'anno 2023 proposto d[redacted], in persona del legale rappresentante p.t., nei confronti d[redacted], in persona del legale rappresentante p.t., ogni altra domanda, eccezione e deduzione disattesa così provvede:

1) rigetta l'appello;
2) condanna l'appellante al pagamento delle spese del presente grado di giudizio nei confronti dell'appellata, liquidandole nella somma complessiva di eur[redacted], oltre IVA, CPA e CF, come per legge;
3) dichiara l'appellante tenuto al pagamento dell'ulteriore somma pari al doppio del contributo unificato.

Firmato Da: ROSA LAROCCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68459815ff6fab405423fa74807c48f8
Firmato Da: ROBERTO SPAGNUOLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: f04a073528d7dac935b074d200cbc47

Potenza, 1 ottobre 2026

Il Consigliere estensore
dott.ssa Rosa Larocca

Il Presidente
dott. Roberto Spagnuolo

Firmato Da: ROSA LAROCCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68459815ff6fab405423fa74807c48f8
Firmato Da: ROBERTO SPAGNUOLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: f04a073528d7dac935b074d200cbc47