



TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO N.1548 /2020

Il Giudice on.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 24/09/2020

rilevato che l'intimato si è opposto alla convalida, adducendo la sussistenza di cause eccezionali – legate al periodo emergenziale in atto – che legittimerebbero la sospensione delle obbligazioni del conduttore, e che l'intimante ha formulato istanza di emissione di ordinanza provvisoria di rilascio ai sensi dell'art. 665 c.p.c

Rilevato che nessuna norma emanata nel periodo emergenziale legittima sic et simpliciter la sospensione del pagamento del canone, dovendosi invece valutare l'incidenza di fatto della situazione eccezionale legata alla diffusione del covid19 sulla singola fattispecie, l'attitudine dei provvedimenti pubblici ad incidere sul concreto sinallagma posto in essere dalle parti nonché la condotta di ciascuna di esse, non potendosi ritenere né sussistente per diritto positivo né lecito - sotto il profilo interpretativo – un principio che consenta al conduttore, rimasto nella disponibilità del bene, di sottrarsi tout court all'obbligazione corrispettiva di versare il canone

Rilevato altresì che la pretesa del conduttore di conservare il rapporto (dovendo semmai le cause riconducibili all'impossibilità sopravvenuta condurre alla risoluzione del vincolo) pur a fronte del mancato, anche parziale, adempimento della propria obbligazione finirebbero per far ricadere tout court nella sfera giuridica e patrimoniale del locatore le conseguenze di uno stato emergenziale di rilevanza pubblica, lettura che certo non può trovare ingresso a fronte dei più elementari principi civilistici (e costituzionali) in tema di esecuzione del contratto, iniziativa economica privata e proprietà.

Ritenuto che appaia ineluttabile prendere atto, come già evidenziato da taluni giudici di merito (TRib. Roma 29 maggio 2020), che “ il legislatore ha inteso, in relazione a talune, pur numerose, fattispecie, assumere iniziative di agevolazione ma nulla ha voluto disporre in ordine al *quantum* ed al *quando* del pagamento dei canoni di locazione commerciale o di affitto di azienda” sì che deve affermarsi “l'impossibilità di applicare alcuna norma sospensiva dell'obbligo di pagamento di canoni di locazione tratta dalla disciplina emergenziale ad oggi adottata, per la ragione – tanto semplice quanto decisiva – che una norma di tal fatta non esiste”; ne consegue pertanto l'impossibilità di poter

rifarsi a tale evenienza anche nella presente fase sommaria, ove la richiesta di ordinanza ex art 665 c.p.c. andrà commisurata all'effettiva condotta del conduttore (con riferimento all'eventuale versamento di frazioni di canone) e alla natura dell'attività esercitata, al fine di valutare le concrete potenzialità di esercizio della stessa in funzione delle norme emanate per far fronte all'emergenza covid 19

Ritenuto pertanto che, in linea con la condivisibile giurisprudenza capitolina sopra richiamata, a fronte di tale valutazione comparata, dovrà concludersi per la sussistenza, al più, di una (del tutto peculiare) ipotesi di impossibilità della prestazione della resistente allo stesso tempo parziale (perché la prestazione della resistente è divenuta impossibile quanto all'obbligo di consentire all'affittuario, nei locali aziendali, l'esercizio del diritto a svolgere attività di vendita al dettaglio, ma è rimasta possibile, ricevibile ed utilizzata quanto alla concessione del diritto di uso dei locali, e quindi nella più limitata funzione di fruizione del negozio quale magazzino e deposito merci) e temporanea" (in quanto destinata a venir meno con l'evolversi della situazione epidemiologica e delle conseguenti modifiche delle misure di cautela sociale)

Rilevato infine che anche quanto emerge dall'analisi effettuata dall'ufficio del massimario della Corte di legittimità (Relazione 8 luglio 2020 n. 56) induce a grande cautela nell'applicazione dei tradizionali istituti posti a presidio degli squilibri contrattuali, "dal momento che la prestazione di concessione in godimento rimane possibile e continua a essere eseguita quand'anche per factum principis le facoltà di godimento del bene risultino momentaneamente affievolite" sì che "Nel contratto di durata la prestazione del locatore continua ad essere resa benché l'utilità che il conduttore ne ricava sia allo stato depressa. Fare perno sulle disposizioni in materia di impossibilità sopravvenuta per smarcare in tutto o in parte il locatario dal pagamento del canone vuol dire correggere l'alterazione dell'equilibrio contrattuale, dislocando una porzione delle conseguenze finanziarie del Covid da una parte all'altra del contratto, ma sulla base di una considerazione che appare ispirata al buon senso, più che al rigore giuridico"; ne consegue pertanto che "il mancato o tardivo pagamento di somme dovute rimane, allo stato, e in linea di principio, ingiustificato e imputabile. Pur nel quadro costituzionale del principio solidaristico, il concetto di impossibilità della prestazione non ricomprende, infatti, la c.d. impotenza finanziaria, per quanto determinata dalla causa di forza maggiore in cui si compendia l'attuale emergenza sanitaria. Il principio non scalfito rimane quello che nega all'impotenza in questione, sebbene incolpevole, una vis liberatoria del debitore dall'obbligazione pecuniaria"

Ritenuto che, nel caso de quo, l'opponente - che come si desume dalla visura CCIAA prodotta da parte attrice esercita attività di somministrazione e vendita di cibi e bevande

- non abbia dedotto né provato, seppur ai limitati fini di questa fase, di non aver potuto in alcun modo esercitare, anche in forme alternative e parzialmente remunerative la propria attività (ed esempio mediante consegna a domicilio o in presenza, seppur con accessi contingentati), né tantomeno ha provato di aver corrisposto/offerto parte del canone, sì che - anche a voler considerare dimezzata l'obbligazione del conduttore per le ragioni sopra evidenziate - risulterebbe a tutt'oggi una morosità di 4.500 euro (a fronte dei novemila contrattualmente dovuti), pari a tre canoni mensili, importo che si iscrive pienamente nel perimetro della rilevanza di cui all'art. 1455 c.c.

Rilevato peraltro che il conduttore risulta a tutt'oggi totalmente inadempiente pur a fronte di un sostanziale mutamento delle misure di prevenzione, che hanno consentito la graduale ripresa delle attività di bar e ristorazione pubblica fin dal giugno 2020 ritenuto che il giudizio debba proseguire nelle forme del rito speciale locatizio; visti gli artt. 426 e 665 c.p.c.

ORDINA

il rilascio dell'immobile sito in [redacted] oc. [redacted] Via [redacted] angolo Via [redacted] [redacted] n. 31 parte [redacted] 15 da parte di [redacted] 01495949458 e fissa per l'esecuzione la data del 9 novembre 2020 ((salva eventuale sospensione in forza di disposizioni normative emanate per emergenza covid19), tenuto conto della condotta del convenuto, della entità della morosità e della conseguente necessità di tutela del locatore, ragioni che inducono a contenere il termine.

DISPONE

il mutamento del rito, ordinando che nel termine di quindici giorni venga dato corso a procedimento di mediazione a cura della parte che ne ha interesse e rinvia per la verifica della condizione di procedibilità e per la concessione dei termini di cui all'art. 426 I comma c.p.c. l'udienza del **25 gennaio 2021 ore 9**, avuto riguardo al termine di cui all'art. 6 D.Lgs 28/2010.

Si comunichi

Massa 30/09/2020

Il Giudice
Massimo Ginesi