

Conduttore moroso e crisi da pandemia: respinta l'istanza di rilascio

Il Tribunale di Firenze si pronuncia su un caso di mancato pagamento dei canoni di locazione di immobile locato per uso commerciale (ordinanza 27 gennaio 2021).

Pubblicato il 25/02/2021



Ancora una volta si è di fronte ad un caso di mancato pagamento di canoni, da parte di un conduttore di immobile locato per uso commerciale, legato alla c.d. 'emergenza sanitaria'.

Il periodo di morosità da cui ha preso le mosse la notificazione della intimazione di sfratto va da febbraio a giugno 2020 e l'importo dovuto comprende anche i connessi oneri condominiali. Non è dato sapere, dal testo del provvedimento, se l'attività svolta nell'immobile sia stata interrotta dalle chiusure. In realtà pare di no, dal momento che nell'ordinanza 27 gennaio 2021 (testo in calce) del Tribunale di Firenze si legge che, stando alla difesa di parte conduttrice, *"il mancato pagamento dei canoni è stato determinato dalla situazione economica conseguente alla sopravvenuta pandemia da Covid19"*.

Se la stessa avesse lamentato la chiusura dell'attività a causa dei provvedimenti autoritativi, avrebbe sicuramente riportato il fatto ed è da supporre che, per l'obiettiva sua rilevanza, il giudice ne avrebbe fatto menzione nel provvedimento.

Il conduttore ha quindi domandato la rideterminazione del canone locatizio, mentre il locatore ha richiesto la pronuncia dell'ordinanza di rilascio, ex [art. 665. c.p.c.](#)

Il giudice, dopo la prima udienza ed a scioglimento della riserva, ha ritenuto la sussistenza dei gravi motivi per la reiezione dell'istanza, altresì disponendo il mutamento del rito, fissando l'udienza di discussione e assegnando un termine alle parti per il deposito di memorie integrative.

Il perché della decisione è spiegato in una motivazione succinta, sì, ma a suo modo articolata.

Il primo elemento che si incontra è la notorietà degli effetti pregiudizievoli della pandemia da Covid-19 e dei provvedimenti adottati per contrastarla. Ripercussioni che si fanno particolarmente negative nelle zone turistiche (come è la città di Firenze), sia per *"le limitazioni all'esercizio delle attività commerciali"*, sia per *"il venir meno o l'attenuarsi notevolmente della presenza dei turisti"*. Si tratta di circostanze imprevedibili e straordinarie che, nel loro sopraggiungere - scrive il giudice -, hanno *"alterato il rapporto tra le prestazioni contrattuali"* stabilito nel contratto di locazione.

Si osserva che qui, come in altre analoghe controversie occorse in questo tempo, non sembra essere stata né richiamata né prodotta l'evidenza oggettiva specifica della difficoltà in cui si sarebbe trovato l'esercizio commerciale o comunque l'attività esercitata nell'immobile. Invero, posto nei termini in cui lo si legge nel provvedimento, campeggia un fattore causale di tipo generale, nella sua semplice auto-evidenza e ritenuta o pretesa auto-sufficienza. Dunque, vale il relativo argomento a liberare la parte interessata dallo sforzo di dimostrare, con prova circostanziata, il nesso eziologico tra misure di contenimento della pandemia e, più in generale, la grave situazione generatasi, da un lato, e l'inadempimento contrattuale, dall'altro?

Premessa la detta sopravvenuta situazione, il giudice ha proseguito indicando le disposizioni da tenere in considerazione - una sorta di perimetro normativo:

- [l'art. 1175 c.c.](#), per cui creditore e debitore debbono comportarsi secondo le regole della correttezza;

- l'[art. 1375 c.c.](#), per cui il contratto deve essere eseguito secondo buona fede;
- l'[art. 1374 c.c.](#), per cui il contratto obbliga le parti non solo a quanto è nel medesimo esplicitato, ma anche a tutte le conseguenze che ne derivano in base alla legge o, in mancanza, secondo gli usi e l'equità;
- l'[art. 91, comma 1, del d.l. 17 marzo 2020, n. 18](#), convertito in l. 24 aprile 2020, n. 27 (per il quale "il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli [artt. 1218 e 1223 c.c.](#), della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti"), da valutare assieme all'[art. 1623 c.c.](#) (al cui comma 1 si legge che "se, in conseguenza di una disposizione di legge, o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva, il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto ovvero, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto").

Nel prosieguo del procedimento, cioè nel giudizio di merito, la condotta delle parti in controversia sarà oggetto di una adeguata valutazione proprio alla luce delle disposizioni sopra indicate.

[TRIBUNALE DI FIRENZE, ORDINANZA 27 GENNAIO 2021 >> SCARICA IL PDF](#)

( da [www.altalex.com](http://www.altalex.com) )



**TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE**

02 Seconda sezione CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. 6118/2020 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. NOCI MARCO ,  
elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematicopresso il difensore avv. NOCI MARCO

PARTE ATTRICE/

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. GARDELLI CLAUDIO e  
dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA SAN GALLO 79 50129 FIRENZEpresso il difensore  
avv. GARDELLI CLAUDIO

PARTE CONVENUTA/

Il Giudice dott. Fiorenzo Zazzeri,

letti gli atti e documenti di causa, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 24/11/2020,  
ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

rilevato che [REDACTED] ha intimato a [REDACTED] sfratto per morosità riguardo ad  
immobile locato per uso commerciale sito in Firenze, Via dei [REDACTED] deducendo il mancato  
pagamento dei canoni e degli oneri condominiali per i mesi da febbraio a giugno 2020 per  
complessivi € 14.486,00;

rilevato che [REDACTED] si oppone alla convalida deducendo che il mancato pagamento dei canoni è stato  
determinato dalla situazione economica conseguente alla sopravvenuta pandemia da Covid19 e  
chiede la rideterminazione del canone;

rilevato che parte attrice chiede la pronuncia di ordinanza ex art. 665 c.p.c.;

ritenuto che sussistono gravi motivi per respingere l'istanza ex art. 665 c.p.c. in quanto: è notorio  
che la sopravvenuta pandemia da Covid19 ed i provvedimenti che sono stati adottati per contrastarla  
hanno avuto notevoli ripercussioni negative sullo svolgimento delle attività economiche , in

particolare per quelle situate in zone turistiche, come quella in oggetto, sia per le limitazioni all'esercizio delle attività commerciali sia per il venir meno o l'attenuarsi notevolmente della presenza dei turisti; in ragione delle sopravvenute circostanze imprevedibili e straordinarie che hanno alterato il rapporto tra le prestazioni contrattuali regolato dalle parti al momento della stipula del contratto devono essere allora tenute presenti le disposizioni di cui agli artt. 1175 c.c.( il debitore ed il creditore devono comportarsi secondo le regole della correttezza), 1375 c.c.( il contratto deve essere eseguito secondo buona fede ), 1374 c.c.( il contratto obbliga le parti non solo a quanto è nel medesimo espresso, ma anche a tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge ,o, in mancanza, secondo gli usi e l'equità), nonché il disposto del comma 6 dell'art. 3 DL n. 6/20 convertito in L. n. 13/20 inserito dall'art. 91 DL n. 18/20 convertito in L. n. 27/20 , in base al quale il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato 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 e penali connesse a ritardi o omessi adempimenti", da valutare unitamente all'art. 1623 c.c. in tema di affitto ;è quindi in sede di giudizio di merito che devono essere adeguatamente valutate le condotte delle parti riguardo alle clausole contrattuali;

ritenuto che pertanto deve essere disposto il mutamento di rito ai sensi dell'art. 667 c.p.c.;

PQM

respinge l'istanza di rilascio ai sensi dell'art. 665 c.p.c.; dispone il mutamento di rito e fissa udienza di discussione per il 20.4.21 ore 9,20 dando termine fino al 7.4.21 per provvedere ai sensi dell'art. 426 c.p.c. all'eventuale integrazione degli atti introduttivi , mediante deposito di memorie e documenti in cancelleria.

Si comunichi.

Firenze, 27.1.21

Il Giudice  
dott. Fiorenzo Zazzeri