



**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