



TRIBUNALE DI VENEZIA  
SEZIONE PRIMA CIVILE

N. 5480/2020 R.G.

Il Giudice,

a scioglimento della riserva assunta in data 23.7.2020

premesso che XXX ha intimato al BAR YYYY

S.N.C. intimazione di sfratto per morosità con riferimento al contratto di locazione avente ad oggetto un immobile ad uso commerciale situato in Venezia Marghera, alla via (...), lamentando il mancato versamento di canoni di locazione per un ammontare complessivo di € 6.800,00;

considerato che parte intimata è comparsa e si è opposta allo sfratto, eccependo che la morosità sarebbe dipesa dall'impossibilità di utilizzare l'immobile a causa delle restrizioni imposte dalla normativa sanitaria in materia di COVID-19;

osservato che:

- è pacifico e non contestato che l'intimata, sino a febbraio 2020 compresa, è stata puntuale nei pagamenti;
- la morosità si riferisce a mensilità nelle quali la società conduttrice non ha potuto esercitare nei locali l'attività commerciale a causa delle restrizioni imposte dalla normativa sanitaria in materia di COVID-19 o l'ha potuta esercitare in maniera ridotta;
- per il periodo da marzo 2020 a maggio 2020, nella quale l'attività commerciale è stata chiusa (c.d. *lockdown*), non si può parlare di un'impossibilità assoluta di godimento dell'immobile, ma di una mera – per quanto significativa – impossibilità soltanto parziale, dal momento che l'unità immobiliare è rimasta pur sempre nella disponibilità della conduttrice ed è stata utilizzata quantomeno con funzione di ricovero delle attrezzature e delle materie prime relative all'attività di ristorazione;
- appare, dunque, pertinente non tanto il richiamo all'art. 1463 c.c. ma piuttosto alla figura dell'impossibilità parziale temporanea, che giustifica nei contratti a prestazioni corrispettive o la riduzione della controprestazione o il recesso (cfr. artt. 1256, 1258 e 1464 c.c.);
- nel giudizio di merito, almeno con riferimento al periodo da marzo a maggio, sarà necessario determinare l'*an* e il *quantum* della riduzione del canone di locazione (non appare in discussione la volontà di parte intimata di proseguire il rapporto);

ritenuto che la sussistenza della morosità, più che ad una reale volontà di non adempiere, sia dovuta all'effettiva contingenza derivante dall'emergenza sanitaria e dalla connessa normativa restrittiva; richiamato quanto previsto dall'art. 91 del d.l. n. 18/2020;

osservato che, alla luce di quanto si è sopra rilevato in merito alla regolarità dei pagamenti effettuati dall'intimata, alla reale origine della morosità nonché alla necessità di determinare nel pieno contraddittorio delle parti l'eventuale percentuale di riduzione del canone, sussistono gravi motivi ostativi all'emissione dell'ordinanza di rilascio, anche in ragione della necessità di preservare la continuità dell'attività aziendale, che sino all'inizio dell'emergenza sanitaria era ben avviata, e i posti di lavoro;

P.Q.M.

rigetta l'istanza di rilascio;

visti gli artt. 665, 667, 447-*bis*, 426 e 420 c.p.c.,

visto l'art. 5 del D. Lgs. n. 28/2010

dispone la prosecuzione del procedimento nelle forme del rito speciale locatizio

- assegna alle parti termine di quindici giorni dalla comunicazione della presente ordinanza per introdurre il procedimento di mediazione obbligatoria
- successivamente, per il caso di fallimento della stessa nei tre mesi di legge, fissa udienza *ex art.* 420 c.p.c. al **4.2.2021** ad **ore 10,30**;
- per tale caso, concede alle parti termine, onde provvedere all'eventuale integrazione degli atti introduttivi, a parte intimante fino al **4.1.2021** per il deposito di memoria ai sensi dell'art. 414 c.p.c. (relativamente alla proposizione di domande e di istanze istruttorie) e a parte intimata fino al **22.1.2021** per il deposito di memoria ai sensi degli artt. 416 e 418 c.p.c. (relativamente alla proposizione di eccezioni, domande riconvenzionali e istanze istruttorie).

SONO GRADITE COPIE DI CORTESIA CARTACEE DEGLI ATTI E DEI DOCUMENTI

NON AGEVOLMENTE LEGGIBILI IN FORMATO DIGITALE (progetti, planimetrie, ecc.).

Si comunichi.

Venezia, 28 luglio 2020

Il Giudice

dott. Fabio Doro