



Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Covid e locazione: il conduttore deve provare l'impossibilità della prestazione

Il conduttore, per fruire della riduzione del canone di locazione in periodo di pandemia da covid, deve provare che l'inadempimento alle obbligazioni dal contratto di locazione da egli sottoscritto è determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa egli non imputabile.

Speciale GRATUITO Covid-19 (La Nuova Procedura Civile del 19.11.2020): PROCESSO + CONTRATTI + FAMIGLIA + AMMINISTRAZIONE DI SOSTEGNO + LAVORO + MEDIAZIONE + RESPONSABILITÀ SANITARIA + FISCO + AVVOCATURA

Tribunale di Alessandria, sentenza del 18.09.2020

...omissis...

La domanda proposta da parte attorea è fondata e deve quindi essere accolta. Sono circostanze difatti provate, e non contestate, come:

- 1) con contratto di locazione in data 02 marzo 2016, registrato in Alessandria in data 31 marzo 2016, l'odierno attore dddd. abbia concesso in locazione, al canone mensile di Euro 500,00, l'unità immobiliare ad uso commerciale sita in ddddal foglio (...), mappale (...), subalterno (...), categoria (...), rendita Euro 541,97;
- 2) il conduttore si sia reso moroso nel pagamento dei canoni di locazione relativi ai mesi di luglio 2017, luglio, settembre, ottobre, novembre e dicembre 2018, agosto, settembre, ottobre, novembre e dicembre 2019 e quindi da gennaio 2020 ad oggi (non ottemperando spontaneamente al rilascio dell'immobile, nonostante adozione, all'udienza del 19 dicembre 2019, di ordinanza, ex art. 665 c.p.c., a fronte di opposizione non fondata su prova scritta);
- 3) nel corso del procedimento per convalida di sfratto per morosità medesimo, lo stesso abbia proposto difatti opposizione allegando contrazione del volume d'affari ed asserite infiltrazioni d'acqua piovana, provenienti da terrazzo sovrastante, di proprietà dell'intimante, altrettanto asseritamente incidenti sulla idoneità all'uso dell'immobile;
- 4) in sede di procedimento di mediazione, non sia quindi comparso né si sia costituito nelle forme e nei termini legalmente demandati;
- 5) in sede di precisazione delle conclusioni relative all'esito del giudizio di opposizione, abbia infine limitato le proprie domanda alla riduzione del canone di locazione relativo ai mesi di marzo, aprile e maggio 2020 in ragione della asserita chiusura del proprio locale causa intervenuta emergenza sanitaria Covid-19; con ogni conseguente diverso effetto di riconoscimento.

Motivi della decisione

Le domande attoree, svolte in questa sede ai fini della declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore nonché alla condanna di questi al pagamento degli importi dovuti per canoni insoluti, debbono essere accolte.

Non risulta difatti, nella fattispecie, il convenuto aver in alcun modo provato nel corso del presente giudizio, come era viceversa suo onere ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 1218, 2697 c.c., né essersi offerto di provare, che l'inadempimento alle obbligazioni dal contratto di locazione da egli sottoscritto sia stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa egli non imputabile.

Né, tantomeno, lo stesso (in ogni caso rimasto ad occupare l'immobile oggetto di locazione, oltremodo in costanza di intervenuta ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c.), risulta aver allegato, a supporto delle proprie mere allegazioni difensive, eventuali inadempimenti di controparte legittimanti sua eccezione ex art. 1460 c.c.

Non risulta viceversa ammissibile la domanda di riduzione del canone locatizio da parte conduttrice proposta per la prima volta in sede di udienza di discussione 17 settembre 2020, la stessa nemmeno essendo stata avanzata in sede di eventuale memoria integrativa ex art. 426 c.p.c. (da parte odierna convenuta non depositata). Quindi tardiva.

A prescindere, in ogni caso, dalla infondatezza della domanda stessa, le parti risultando mai aver tra loro convenuto consimile riduzione del canone locatizio in

precedenza pattuito e, comunque, non provata essendo l'effettiva chiusura del locale condotto in locazione.

Provato è quindi il fondamento delle domande attoree, così che altro dovere al precedente Ufficio non residua che pronunciare conformemente, tenuto oltremodo conto della precisazione del credito ad oggi maturato da parte attorea per canoni di locazione insoluti in Euro 10.000,00 (la specificazione del solo quantum della pretesa azionata, in costanza altresì di contratto ad esecuzione continuata, non venendo difatti a costituire alcuna non consentita immutatio libelli, bensì semplice, per l'appunto, precisazione della domanda originaria).

Le spese di lite, liquidate come in parte dispositiva (in misura prossima ai valori medi dei parametri di cui alla tabella allegata al DM Giustizia 10 marzo 2014, n. 55, come integrato dal DM Giustizia 08 marzo 2018, n. 37, per le fasi, effettivamente in corso di giudizio occorse di attivazione della mediazione, studio, introduttiva, trattazione e decisoria, di cui allo scaglione afferente cause di valore compreso tra Euro 5.200,01 ed Euro 26.000,00), seguono la soccombenza.

pqm

Visti gli artt. 413 e ss. 447 bis c.p.c. ;
ogni diversa istanza, eccezione e deduzione respinta;
efinitivamente pronunciando

DICHIARA

Risolto, per inadempimento di parte conduttrice, ffff il contratto dallo stesso sottoscritto con F.V. in data 02 marzo 2016, registrato in Alessandria in data 31 marzo 2016, avente ad oggetto l'unità immobiliare ad uso commerciale sita in ffffff, censita fff. del Comune di A. al foglio (...), mappale (...), subalterno (...), categoria (...), rendita Euro 541,97.

CONDANNA

Per l'effetto, confermando l'ordinanza ex art. 665 c.p.c. in corso di giudizio adottata in data 19 dicembre 2019 ffffff al rilascio immediato, qualora già non intervenuto, in favore di F.V., dell'unità immobiliare ad uso ad uso commerciale sita in A ffffff rendita Euro 541,97.

CONDANNA

ffff. al pagamento, in favore di ffffff., della complessiva somma di Euro 10.000,00 (diecimila/00) a titolo di canoni di locazione scaduti oltre gli importi debendi quali canoni di locazione, a titolo di indennità per occupazione senza titolo dell'unità immobiliare ad uso commerciale sita in A ffffff, censita al N.C.E.U. del Comune di A. al foglio (...), mappale (...), subalterno (...), categoria (...), rendita Euro 541,97, ed oltre interessi maturati e maturandi da ciascuna scadenza al saldo effettivo sino al rilascio effettivo dell'unità immobiliare medesima.

CONDANNA

fffffal pagamento delle spese di lite da ffffff nel presente giudizio affrontate che in loro favore si liquidano in complessivi Euro 2.700,00 (duemilasettecento/00), oltre rimborso forfetario a titolo di spese generali, C.F. ed I.V.A., se dovute, nelle rispettive misure di legge, ed oltre Euro 76,00 (settantasei/00) a titolo di esposti.

CONDANNA

ffff al pagamento dell'importo di Euro 49,00 (quarantanove/00) in ragione della omessa partecipazione al procedimento di mediazione.

Così deciso in Alessandria, il 17 settembre 2020.

Depositata in Cancelleria il 18 settembre 2020.

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iliaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foiadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalò (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

