



& **Diritto Avanzato**

Locazione, Covid, sfratto per morosità, impossibilità parziale sopravvenuta della prestazione: opportuno trovare un accordo sulla quota di riduzione del canone

In caso di intimazione di [sfratto](#) per morosità (nella specie di locali ad uso turistico-ricettiva) e di opposizione allo stesso ove si deduca che la morosità sarebbe dipesa dall'evento eccezionale ed imprevedibile e non imputabile a propria colpa delle restrizioni imposte dalla normativa sanitaria in materia di [Covid-19](#), risulta pertinente il richiamo all'art. 1464 c.c. riguardante l'impossibilità parziale sopravvenuta della prestazione che prevede, in capo alla parte la cui prestazione di per sé non è divenuta impossibile (parte conduttrice), la scelta tra riduzione della prestazione e recesso. Qualora poi parte conduttrice appaia lontana dal volere la cessazione del rapporto, occorre stabilire, rigettata l'istanza di rilascio ex art. 665 c.p.c., la riduzione del canone per il periodo di interesse, parendo opportuno trovare un accordo sulla quota di riduzione; e ciò anche a fronte del pagamento integrale dei canoni scaduti ai fini della valorizzazione della gravità dell'inadempimento lamentato dall'intimante.

Tribunale di Venezia, ordinanza del 30.9.2020

...omissis...

Il Giudice,

a scioglimento della riserva assunta in data 10.09.2020,

esaminati gli atti e i documenti di causa,

osservato che con atto di citazione del 20.05.2020 ha intimato a lo sfratto per morosità con riferimento al contratto di *rent to buy* avente ad oggetto n. 19 unità immobiliari insistenti nella sita in Mestre

lamentando il mancato versamento di canoni per le componenti *rent e buy* da dicembre 2019 sino a maggio 2020 per totali euro 137.521,35 di cui euro 49.067,40 a titolo di canoni di componente *rent*: considerato che parte intimata si è costituita con comparsa del 16.06.2020 e si è opposta allo sfratto, eccependo che la morosità sarebbe stata dipesa da **eventi eccezionali ed imprevedibili e non imputabili a propria colpa**, ovvero gli episodi di alta marea avvenuti a novembre 2019, in conseguenza dei quali è stato dichiarato lo stato di **emergenza** per 12 mesi, e da gennaio 2020 l'emergenza sanitaria legata all'epidemia di COVID – 19, eventi di tale portata da rendere impossibile per la resistente svolgere l'attività turistico – recettiva negli immobili *de quibus*;

considerato che, quantomeno per i mesi da marzo a maggio 2020, la società intimante non ha potuto utilizzare o quantomeno ha potuto in maniera ridotta - i locali oggetto di locazione ai fini della loro destinazione turistico – ricettiva a causa delle restrizioni imposte dalla normativa sanitaria in materia di COVID 19;

osservato che non si può parlare di impossibilità assoluta di godimento, ma di una seppur significativa impossibilità parziale, dal momento che la disponibilità dei locali in sé e per sé considerata mai è venuta meno;

tenuto conto, inoltre, che l'intimata è stata regolare nei pagamenti sino a novembre 2019 e che, nonostante le verosimili difficoltà economiche gravanti sul settore turistico a causa della pandemia, ha saldato – seppur a seguito della notifica dell'ingiunzione di pagamento – in data 16 giugno 2020 i canoni dovuti per i mesi sino a giugno 2020 compreso, oltre alle spese condominiali, e in data 10.09.2020 i canoni già scaduti per i mesi di luglio ed agosto 2020;

considerato che risulta pertinente il richiamo all'art. 1464 c.c. (e non tanto l'art. 1463 c.c. citato da parte opponente) riguardante l'impossibilità parziale sopravvenuta della prestazione e che prevede in **capo** alla parte la cui prestazione di per sé non è divenuta impossibile (parte conduttrice) la scelta tra riduzione della prestazione e il recesso;

osservato che parte conduttrice è ben lontana dal volere la cessazione del rapporto, considerato nella sua complessità e rilevanza economica, sicché occorre stabilire la riduzione del canone per il periodo di interesse e quindi per il periodo suddetto di lockdown (nonché in quello precedente di acqua alta) pare opportuno trovare un accordo sulla quota di riduzione, e ciò anche a fronte del pagamento integrale dei canoni scaduti ai fini della valorizzazione della gravità dell'inadempimento lamentato dall'intimante;

rilevato che, comunque, la novità delle questioni nonché la considerazione degli impedimenti derivanti dai provvedimenti restrittivi emanati durante i mesi di marzo, aprile, maggio 2020 (v. pure art. 91 D.L. n. 18/2020) depongono alla stato per la sussistenza di gravi motivi ex art. 665 c.p.c.;

osservato, dall'altro lato, che vi sono ragioni che depongono per la sussistenza dei "gravi motivi in contrario" ex art. 665 c.p.c., dal momento che la notifica dell'atto di intimazione di sfratto per

morosità in data 21.05.2020, ovvero ancora di fatto in piena emergenza COVID, è un comportamento di certo non ispirato del tutto a canoni solidaristici ex art. 2 Cost.;

P.Q.M.

- rigetta l'istanza di rilascio ex art. 665 c.p.c.;
- dispone il mutamento del rito a norma dell'art. 667 c.p.c.;
- a norma del combinato disposto dei commi 1 bis e 4 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 28/2010 concede alle parti il termine di quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento presente, a pena di improcedibilità della domanda, per la presentazione della domanda di mediazione;
- fissa, a norma del combinato disposto degli artt. 420 e 426 c.p.c., l'udienza di discussione iniziale della causa di merito in data 18.03.2021, ore 14:15;
- fissa termine fino al 16.02.2021 per consentire a parte intimante l'integrazione degli atti introduttivi mediante deposito in cancelleria di memoria e documenti;
- fissa termine fino al 8.03.2021 per consentire a parte intimata l'integrazione degli atti introduttivi mediante deposito in cancelleria di memoria e documenti.

Si comunicati alle parti.

Venezia, 30 settembre 2020

Il Giudice
dott. Silvia Zeminian
