

**EMERGENZA COVID-19:**

**NO ALLO SFRATTO E SÌ ALLA MODIFICA DEI TERMINI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO.**

**Il Tribunale di Venezia con ordinanza resa il 30.09.2020 e pubblicata il 02 ottobre** scorso non ha convalidato lo sfratto per morosità intimato dal proprietario al conduttore, nonostante il mancato pagamento tempestivo dei canoni da dicembre 2019 a maggio 2020.

La questione prende le mosse da un contratto di *rent to buy*, afferente una struttura turistica, prevedente una quota mensile in conto acquisto ed una quota in conto locazione. Nel giudizio introdotto con atto di intimazione di sfratto per morosità, il conduttore si è costituito deducendo che la morosità sarebbe dipesa da eventi eccezionali ed imprevedibili, non imputabili a propria colpa, tra cui l'alta marea che ha colpito la città di Venezia a Novembre 2019, in conseguenza dei quali è stato dichiarato lo stato di emergenza per 12 mesi, e, successivamente, l'emergenza sanitaria connessa alla pandemia da COVID-19.

Il Tribunale ha rappresentato nell'ordinanza in esame che, pur non potendosi parlare di impossibilità assoluta di godimento dell'immobile oggetto di contratto, in ogni caso si è verificata l'impossibilità ad un utilizzo completo, con conseguente ridotta utilizzabilità del bene.

L'intimata, peraltro, ha dimostrato di essere meritevole di tutela, avendo sempre osservato i termini di pagamento, prima delle dedotte emergenze; inoltre, ha corrisposto i canoni per i mesi da giugno 2020 a settembre, se pur successivamente alla notifica dell'ingiunzione di pagamento.

Pertanto, **il Tribunale ha reso pertinente il richiamo all'art. 1464 c.c., riguardante l'impossibilità parziale sopravvenuta della prestazione (quella inerente l'utilizzo del bene locato) e prevedente la scelta in capo all'intimata tra riduzione della propria prestazione ed il recesso**; scelta nel caso di specie già espressa con la volontà di conservare il contratto. Sulla scorta di siffatto richiamo il Tribunale di Venezia ha rappresentato la necessità di stabilire la riduzione del canone per il periodo non corrisposto, coincidente proprio con il periodo di lockdown.

Il Tribunale, infine, non ha mancato di stigmatizzare la condotta del locatore che, notificando l'atto di intimazione di sfratto "in piena emergenza COVID", non ha tenuto un comportamento ispirato ai canoni solidaristici ex art. 2 Cost.

Tale pronuncia costituisce un ulteriore passo da parte dei tribunali di merito verso decisioni che pongono la necessità di conservare il contratto in essere, operando una riduzione del canone per il periodo di lockdown, senza concedere lo sfratto per morosità richiesto.

Via della Rep. Italiana n. 115 – 70032 Bitonto (BA)

Tel. 0808962310 – fax 0802220273

Email francescotroysi@troysistudiolegale.it

Pec troysi.francesco@avvocatibari.legalmail.it

# TROYSI

---

## STUDIO LEGALE

La pronuncia in commento apre una strada che, se pure non prevista espressamente nella normativa straordinaria, è coerente con i principi generali, che impongono di valutare la gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione del contratto, ed armonizza il sistema generale delle tutele concesse al debitore inadempiente con quello, specifico, dettato mediante la decretazione d'emergenza.

**In senso convergente si segnala il Tribunale Roma sez. VI, 27/08/2020** ("Si ritiene possibile modificare, sebbene per il momento ancora soltanto in sede cautelare, i termini di un contratto di locazione se il conduttore ha visto la propria attività ridotta a causa delle misure emergenziali (Covid-19) disponendo la riduzione dei canoni di locazione del 40% per i mesi di aprile e maggio 2020 e del 20 % per i mesi da giugno 2020 a marzo 2021 nonché la sospensione della garanzia fideiussoria fino ad un'esposizione debitoria di 30.000 euro"); il **Tribunale Napoli sez. IX, 15/07/2020** ("In tema di convalida di sfratto per morosità, l'emanazione del provvedimento di rilascio può essere negata qualora parte intimata abbia corrisposto dei canoni dopo la notifica dell'atto introduttivo e considerando che va attentamente valutata la particolare situazione di crisi economica sociale dovuta alla nota pandemia da Covid 19 che ha portato la chiusura di tutte le attività economiche per un periodo di tempo apprezzabile in parte coincidente con le mensilità non pagate"); il **Tribunale di Catania, ordinanza del 30 luglio 2020.**

Via della Rep. Italiana n. 115 – 70032 Bitonto (BA)  
Tel. 0808962310 – fax 0802220273  
Email francescotroysi@troysistudiolegale.it  
Pec troysi.francesco@avvocatibari.legalmail.it