



TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA

SEZIONE PRIMA CIVILE

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 comunichi alle parti.

Venezia, 30 settembre 2020

Il Giudice
dott. Silvia Zeminian

