

**Tribunale Ordinario di Roma****Sezione Sesta Civile****Verbale di udienza**

All'udienza del 03/09/2020

Innanzi al giudice dr. _____ è stata chiamata la causa iscritta al

N.r.g.a.c. 32974/2020

Sono comparsi:

1. l'avv. _____ per _____

2. l'avv. _____ per _____

Le parti deducono quanto segue:

I procuratori delle parti si riportano ai rispettivi scritti difensivi di cui chiedono l'accoglimento.

L'avv. _____ da atto del pagamento del mese di giugno successivamente alla notificazione e che il mese di luglio è stato pagato nella misura di € 5.000,00, mentre non è stato versato il mese di agosto, restando dunque impagato il mese di maggio nella misura intinata.

Chiede ordinanza di rilascio contestando la comparsa avversaria.

L'avv. _____ insiste sull'opposizione per le motivazioni espresse in comparsa e deduce la non gravità dell'inadempimento evidenziando tutti i pagamenti evidenziati nella comparsa di costituzione e la riduzione del canone di locazione come richiesta e come disposta già con precedenti pronunce giurisprudenziali in casi analoghi. Precisa che nella fase di lockdown proponeva la sospensione e poi la riduzione del canone di locazione

come da pec in atti subendo un rifiuto da parte della società locatrice.
Evidenzia poi che è stata escussa la fideiussione per il pagamento dei mesi
fino a parte di maggio 2020.

IL GIUDICE

dato atto, si ritira in camera di consiglio per i provvedimenti conseguenti.
Del presente processo verbale, redatto in forma telematica, è stata data lettura
alle parti che approvano senza alcuna riserva.

Il Giudice Onorario

dr. ssa

Il Giudice, all'esito della camera di consiglio assunta all'udienza del
03.09.2020, osserva
che, parte intimante deduceva una morosità per i mesi di parte di maggio
2020 nella misura di € 9.240,00 e di giugno 2020 nella misura di € 13.060,00,
per un totale di € 22.300,00;
che, dava atto del pagamento del mese di giugno 2020 successivamente alla
notificazione dell'atto di intimazione di sfratto;
che, parte intimata si costituiva eccependo l'eccessiva onerosità e
l'impossibilità sopravvenuta della prestazione, per combinato disposto degli
artt. 1256 e 1464 c.c., a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid. 19;
che, evocava la clausola generale di buona fede oggettiva (artt. 1175 e 1375
c.c.), in questa prospettiva, garanzia di un comportamento corretto nella fase
di attuazione delle previsioni contrattuali;
che, per tali motivi, aveva chiesto la rinegoziazione del canone di locazione;
che, proponeva, per l'effetto, domanda di riduzione del canone di locazione;
che, a prescindere dalle contestazioni ed eccezioni di parte intimata, a fronte

dei pagamenti intervenuti residuerebbe una morosità intimata (pari a € 9.240,00) inferiore ad una mensilità di canone, per cui, anche prudenzialmente, va evitata la pronuncia del provvedimento di rilascio; che, peraltro, l'eccezionalità del contesto e l'obbligo per il Giudice di tenere in adeguata considerazione la possibilità di escludere la responsabilità del debitore che abbia rispettato le misure di contenimento (ergo, abbia dovuto interrompere l'attività produttiva di competenza), può avere l'effetto di impedire l'assunzione del provvedimento provvisorio di rilascio nel procedimento di sfratto dove opera una tutela anticipata delle ragioni del creditore, fondata sulla mera attestazione della persistente morosità, e nel quale le ragioni del debitore possono ricevere tutela risarcitoria all'esito del giudizio di merito; che, ancora, il comportamento della Società conduttrice risulta incompatibile con la volontà di porre fine al contratto di locazione, dal momento che, nelle more, versava il mese di giugno 2020, intimato ed anche parte di luglio 2020; che, l'ulteriore morosità maturata successivamente all'intimazione potrà essere valorizzata nel giudizio di merito che consegue alla pronuncia di mutamento del rito; che, in definitiva, sussistono gravi ragioni per denegare l'ordinanza di rilascio.

P.Q.M.

Visti gli artt. 665 e 667 c.p.c., DENEGATA l'ordinanza di rilascio DISPONE il mutamento del rito e, letto l'art. 426 c.p.c., fissa l'udienza del 14.12.2020, ore 12.10, assegnando alla parte attrice intimante termine fino a 20 gg. prima per deposito di memoria integrativa e documenti ed alla parte convenuta

intimata termine fino a 10 gg. prima per deposito di memoria integrativa e documenti.

Invita le parti ad espletare la mediazione.

Verbale chiuso alle ore 14,35

Il Giudice Onorario

Dr.ssa

^