

**TRIBUNALE DI PADOVA****SECONDA SEZIONE CIVILE**

Nel procedimento di convalida di sfratto per morosità n. R.G. 6255/2021  
promossa da:

ATTORE/I

contro

CONVENUTO/I

Il giudice,

a scioglimento della riserva che precede ha emesso la seguente

**ORDINANZA EX ART. 665 C.P.C.**

rilevato che la conduttrice ha proposto opposizione allo  
sfratto, sicchè le sue ragioni vanno vagliate ai fini dell'emissione  
dell'ordinanza ex art. 665 c.p.c.;

viste le ragioni dell'opposizione e ricordato che le parti fin dal 27.6.2020  
avevano ri-modulato il canone di locazione per il 2020, tenendo conto delle  
chiusure imposte (segnatamente con rinuncia alle mensilità di aprile e  
maggio 2020 e accordando anche alla nuova legale rappresentata il canone  
mensile di € 4.200,00 in luogo del canone di € 6.000,00 contrattualmente  
pattuito);

atteso che il conduttore non ha pagato alcun canone per l'annualità 2021, né  
le spese condominiali;

ritenuto che, a fronte di simile morosità, le ragioni dell'opposizione non siano idonee ad inibire l'emissione dell'ordinanza ex art. 665 c.p.c. in quanto:

- il primo motivo è generico nella sua formulazione ove non tiene conto che la giurisprudenza citata (di merito e legittimità) fa riferimento a periodi di chiusura totale delle attività o a periodi di necessario riallineamento dell'attività commerciale alle nuove esigenze di contenimento della pandemia tipici dell'anno 2020 e dei primi mesi del 2021;
- la morosità qui in discussione, però, è relativa all'anno 2021;
- sin dal 9 settembre 2021 i proprietari avevano proposto di non richiedere alla conduttrice due mesi di canone, per totali € 8.400,00, così sostanzialmente proponendo di ridurre il canone mensile per l'anno 2021 all'importo di € 3.500,00 (spalmando sui 12 mesi le due mensilità non richieste);
- il secondo motivo di opposizione non è dirimente nella misura in cui pretende di rendere partecipe alla proprietà del rischio di impresa, ma unicamente in senso sfavorevole alla stessa (*id est* fa valere i minori guadagni della conduttrice per ottenere una rimodulazione al ribasso, senza che, per il medesimo principio, a maggiori introiti futuri possa corrispondere una aumento del canone mensile).

considerato poi che il ritenuto obbligo di addivenire ad una trattativa volta alla rinegoziazione del canone del contratto di locazione è argomentato sulla base delle considerazioni esposte di precedenti di merito che a loro volta rimandano, come contenuti, alla relazione dell'Ufficio del Massimario della Cassazione (del luglio 2020, relazione n. 56/2020), ove detto obbligo si ritiene fondato sulla clausola generale di buona fede e correttezza;

ritenuto che le deduzioni della opponente in proposito non appaiono condivisibili in quanto dalla corrispondenza in atti emerge che le locatrici

non si siano sottratte alle trattative per la rimodulazione al ribasso del canone, sicchè sotto questo primo profilo la proprietà non pare essere inadempiente nemmeno alle clausole generali di buona fede invocate dalla conduttrice;

ricordato che la normativa speciale emanata nel corso della pandemia ha previsto detto obbligo di rinegoziazione con l'art. 216 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 ma limitatamente ai contratti di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi prevedendone inoltre la misura e durata di detta riduzione, sì che la norma appena citata renda quantomeno dubbia la teoria del conduttore sulla applicazione del principio generale di buona fede per "costringere" la parte locatrice alla rinegoziazione del canone o comunque per richiedere un intervento correttivo in tal senso da parte del giudice, atteso che il legislatore "dell'emergenza" (ben consapevole che non era solo il settore sportivo quello che vedeva sospesa l'erogazione dei propri servizi tipici) ha deliberatamente circoscritto l'obbligo di rinegoziare il canone di locazione alle sole palestre, piscine e impianti sportivi in genere;

considerato da ultimo che la richiesta della proprietà di accordare una riduzione di canone a patto di ottenere una fideiussione bancaria a garanzia dell'importo di € 30.000,00 appare proposta congrua e ragionevole, alla luce della morosità come ad oggi maturata (sicchè anche sotto questo profilo le locatrici non sembrano inadempienti);

ritenuti quindi non sussistenti i gravi motivi richiesti dall'art. 665 c.p.c. per inibire l'emissione dell'ordinanza di rilascio;

considerato da ultimo, quanto al termine per il rilascio, di consentire alla parte occupante un congruo termine per procedere con il trasloco, lo sgombero e la liberazione del locale;

P.Q.M.

visto l'art.665 c.p.c.

dispone il rilascio, da parte di \_\_\_\_\_ dell'immobile sito in  
Padova \_\_\_\_\_ meglio descritto in atti, libero da cose,  
animali e persone, anche interposte, fissando per l'esecuzione la data  
del 3 marzo 2022 con riserva delle eccezioni del convenuto.

Visti gli artt. 665, 667, 447 bis, 426 e 420 c.p.c.,  
dispone la prosecuzione del procedimento nelle forme del rito speciale  
locatizio;

**assegna**

alle parti termine di giorni 15 per instaurare il tentativo obbligatorio  
di mediazione ex d.lgs. 28/2010;

**fissa**

per gli adempimenti di cui all'art. 420 c.p.c. l'udienza del 30 marzo  
2022 ore 10.30, con termine fino al 21 marzo 2022 incluso per  
l'eventuale integrazione degli atti introduttivi mediante deposito di  
memorie e documenti.

Manda alla cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza  
alle parti costituite.

Padova li 09/11/2021 12:33

IL GIUDICE ISTRUTTORE

- Dott. Maddalena Saturni -