



TRIBUNALE ORDINARIO di AREZZO

SEZIONE CIVILE

Il Giudice dott. Andrea Mattielli,
nella causa n. r.g. 2875/2020, pendente

tra

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore avv. [REDACTED]
[REDACTED]

ATTORE/I

e

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. ANICETTI
VALENTINA e dell'avv. FRANCOIS VITTORIO AMEDEO (FRNVTR72S11D612C) Indirizzo
Telematico; , elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematicopresso il difensore avv. ANICETTI
VALENTINA

CONVENUTO/I

IL G.O.T dott Andrea Mattielli

a scioglimento della riserva assunta all'ultima udienza

letti gli atti e la documentazione di causa

vista la natura ed il valore della controversia

rilevato che l'art 185 bis cpc non pone alcun limite al potere del magistrato di formulare una proposta transattiva anche in una fase cd "sommatoria" del procedimento

rilevato che in tema di procedimento di sfratto l'ordinanza di rilascio ha un effetto anche superiore a quello della concessione della provvisoria esecuzione, in quanto il bene oggetto del provvedimento (l'immobile) non è fungibile come è invece il denaro

considerato il *favor* attuale del legislatore nei confronti di metodi alternativi non contenziosi di definizione delle liti anche a fini deflattivi del carico

rilevato che appare consentito al magistrato esporre alcuni elementi di indagine per consentire alle parti una valutazione più attenta delle proprie posizioni anche al fine di dare indicazioni su eventuali contatti transattivi tra le stessi indipendenti dalla proposta giudiziale

ciò posto si evidenzia come:

- emerge dagli atti che parte conduttrice abbia provveduto sinora ad un pagamento parziale senza mai sospendere completamente il versamento

- l'inadempimento appare sorto in coincidenza con la crisi pandemica e strettamente connesso alla

stessa in quanto parte intimata svolge attività (bar e sala da ballo) che sono tra quelle più colpite dalle limitazioni imposte dal governo

- rilevato che la situazione pandemica ha comportato il blocco totale dell'attività per almeno tre mesi (marzo/maggio) e che anche nei mesi successivi le attività di somministrazione ed intrattenimento hanno subito continue e pesanti limitazioni a cui (a qualunque giustificazione giuridica si faccia riferimento) corrisponde certamente uno squilibrio contrattuale non dipendente da alcuna delle due parti

- rilevato che la giurisprudenza si è confrontata in questi mesi con l'incapacità della normativa, anche speciale, di adeguarsi alla condizione di crisi attuale che ha, evidentemente, sconvolto i normali rapporti contrattuali e tutte le varie interpretazioni accolte, sia che si riguardi la normativa speciale sia se si faccia riferimento alle norme del codice, hanno evidenziato come non ci si troverebbe mai di fronte ad una totale esclusione dall'obbligo di corresponsione del canone neanche per quelle attività completamente impedito dal lockdown imposto dal governo ma bensì eventualmente ad una sua rimodulazione sulla base del principio generale di buone fede (C.Cass. Relazione tematica 56/2020)

- rilevato che tali limitazioni (che tuttora permangono) non attengono solo alle presenze nei locali di vendita ma anche agli orari ed ai giorni di chiusura con una impossibilità per i commercianti di programmare la propria attività e questo riguarda sicuramente anche i convenuti

- ritenuto che (considerata anche l'unica norma vicina, pur non direttamente applicabile, relativa alle palestre e piscine) la riduzione della fruibilità del bene in condizioni di lockdown sia riconducibile ad un 50%

- rilevato che i recenti provvedimenti hanno ampliato la possibilità di fare ricorso al credito di imposta e a sovvenzioni anche specificatamente per le locazioni tutto ciò premesso

AI SENSI DELL'ART.185 BIS CPC SI PROPONE

- pagamento del 50% per tutti periodi di lockdown integrale o corrispondente alle limitazioni di cui alle cd zone rosse e arancioni

- pagamento del 60% per i periodi di lockdown corrispondente alla cd zona gialla

- pagamento integrale per i periodi di libera apertura, anche se soggette al rispetto delle limitazioni di presenze e distanziamento

- saldo immediato, o garantito, del pregresso

preavvisando che l'immotivato rifiuto della stessa potrà essere valutato dal magistrato ai sensi degli artt.91 e 96 III° cpc.

Alle parti si assegna termine fino alla data dell'udienza per il raggiungimento di un accordo amichevole sulla base di tale proposta. A tale udienza le parti dovranno eventualmente dare formale risposta alla proposta.

In caso di mancato accordo il GI si riserverà sulla richiesta di convalida

rinvia all'udienza del 5 marzo 2021 ore 10,40

Arezzo, 02/02/21

Il GOT
dott. Andrea Mattielli