

Nel procedimento di sfratto per morosità, l'intimato eccepisca che la morosità è dipesa dalle restrizioni imposte dalla necessità di arginare l'epidemia da Covid 19, il Giudice non accoglie l'istanza di rilascio dei loci e rinvia le parti in mediazione, in virtù di quanto disposto dal D.L. 6/2020 convertito in L. 13/2020;

SINTESI: L'emergenza sanitaria, oltre ad avere modificato le abitudini di tutti ed essersi insinuata condizionando le nostre vite, ha comportato anche modifiche alla giustizia mediante udienze telematiche oppure con trattazione scritta ed anche mediante l'inserimento di una nuova mediazione obbligatoria.

A tal proposito, l'art. 3 comma 6 bis del D.L. 6/2020, convertito in L. 13/2020 e modificato dal D.L. 18/2020, dalla L. 27/2020, dal D.L. 28/2020 e dalla L. 70/2020, ha stabilito che il rispetto delle misure di contenimento del Covid 19 debba essere sempre valutato ai fini dell'esclusione ex art. 1218 e 1223 cc della responsabilità del debitore anche in relazione all'applicazioni di eventuali decadenze o penali connesse a ritardi od omessi adempimenti.

Il successivo comma 6 ter ha poi statuito che **nelle controversie in materia di obbligazioni contrattuali nelle quali il rispetto delle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria può essere valutato ai sensi del comma 6 bis, il preventivo esperimento del procedimento di mediazione costituisce condizione di procedibilità della domanda**

Di conseguenza, **le controversie per i ritardi, le sospensioni, gli annullamenti e gli inadempimenti contrattuali, derivanti dall'emergenza Covid-19, vanno ad aggiungersi alle materie obbligatorie ex art. 5 comma 1-bis del D. Lgs. 28/2010**

(condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari), con la conseguenza che per intraprendere una causa civile è obbligatorio svolgere precedentemente un tentativo di mediazione.

Di fatto, **la normativa così come testualmente formulata non prevede la materia come criterio selettivo delle controversie soggette a mediazione**; inoltre, concretamente, avviene che l'esimente totale o parziale della responsabilità del debitore per il ritardato, inesatto o mancato adempimento dell'obbligazione assunta conseguente al rispetto delle misure di contenimento viene fatta valere dal convenuto/debitore e non dall'attore/creditore; pertanto, l'attore inizierà la causa, allegando solo l'inadempimento, mentre il debitore eccepirà le ragioni per cui l'inadempimento è dipeso da causa a lui non imputabile, cosicché solo nel corso del giudizio il Giudice potrà verificare se ricorra o meno il presupposto della mediazione, invitando in caso affermativo le Parti a procedere ad espletare il procedimento di mediazione che, pertanto, da obbligatoria così come legislativamente intesa si tramuta di fatto in mediazione delegata.

Un esempio di quanto sopra esposto è il provvedimento del Tribunale di Venezia del 28.07.2020 – Giudice Dott. Fabio Doro - che vede un'intimazione di sfratto per morosità (non preceduta da alcun procedimento di mediazione) opposta dalla parte intimata, la quale eccepisce che la morosità era dipesa dall'impossibilità di utilizzare l'immobile a causa delle

Scritto da Administrator

Giovedì 15 Ottobre 2020 03:46 - Ultimo aggiornamento Venerdì 06 Novembre 2020 03:06

restrizioni imposte dalla normativa sanitaria in materia di COVID-19.

Nel caso di specie, il Giudice rileva come il mancato pagamento dei canoni si riferisca a mensilità in cui l'esercizio era chiuso e l'attività era ridotta a causa delle restrizioni imposte dalla normativa volta a contrastare l'emergenza sanitaria, configurandosi quindi un'impossibilità parziale temporanea di adempimento dell'obbligazione contrattuale che giustifica ex artt. 1256, 1258 e 1464 c.c. la riduzione della controprestazione o il recesso.

Per tali ragioni, considerando la volontà di parte intimata di proseguire il rapporto contrattuale e considerata altresì la necessità di determinare l'an e il quantum della riduzione del canone di locazione almeno per il periodo del lock-down, **ha rigettato l'istanza di rilascio dei locali ed ha rinviato le Parti in mediazione per un tentativo di definizione della vertenza**