Tribunale di Lecce, Giudice Dott. Italo Mirko De Pasquale, ordinanza del 24.06.2021

Sintesi: Le controversie aventi a oggetto **l’inadempimento di un’obbligazione contrattuale connesso all’emergenza epidemiologica da coronavirus**
sono assoggettate al procedimento di
mediazione obbligatoria
ex D. L. n. 6/2020, come modificato dal D. L. 28/2020, a
pena di improcedibilità della domanda giudiziale
.

Il caso di specie riguarda proprio il mancato ottemperamento dell’obbligo di corresponsione dei canoni di locazione nel periodo di emergenza sanitaria e di chiusura di molte attività a seguito delle disposizioni ministeriali.

La conduttrice promuoveva un giudizio ordinario e nel contempo un ricorso d’urgenza, al fine di ottenere la riduzione e/o la sospensione dei canoni di locazione contrattualmente pattuiti, in considerazione della crisi economica e della chiusura dell’attività causata dalla pandemia da Covid 19.

La locatrice resistente eccepiva la violazione dei canoni di buona fede e pretendeva l’adempimento dell’obbligazione.

In sede di mediazione, la locatrice rifiutava di addivenire ad una soluzione bonaria della vertenza .

Per tale ragione, il giudizio proseguiva e il Giudice rilevava quanto segue:

- il presupposto delle locazioni commerciale era l’utilizzo dell’immobile per l’effettivo svolgimento di attività produttiva;
- il contratto non contemplava alcuna clausola di rinegoziazione;
- i contratti a lungo termine devono essere rispettati ed applicati dai contraenti finché rimangono intatte le condizioni ed i presupposti di cui essi hanno tenuto conto al momento della stipula del negozio;
- qualora, invece, si verifichi una sopravvenienza tale per cui una parte riceverebbe uno svantaggio dal protrarsi della esecuzione del contratto alle stesse condizioni pattuite inizialmente, deve essere garantita la possibilità di rinegoziazione contrattuale, in base al **dover e generale di buona fede oggettiva**
(o correttezza) nella fase esecutiva del contratto art. 1375 c.c.;
- **la buona fede può integrare le condizioni contrattuali nei casi in cui si verifichino dei fattori sopravvenuti ed imprevedibili** non presi in considerazione dalle parti al momento della stipulazione del rapporto, che sospingano lo squilibrio negoziale oltre l’alea normale del contratto;
- **la pandemia da Covid 19 costituisce tale sopravvenienza**.

Atteso quanto sopra esposto, il Giudice del Tribunale di Lecce ha disposto la riduzione del canone di locazione secondo percentuali differenziate nei diversi semestri e secondo la gravità

della crisi economica e le disposizioni di chiusura delle attività in essere.