



## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

*Sezione ottava civile*

Il Giudice designato, dott.ssa Ivana Peila,  
sciogliendo la riserva assunta all'udienza "virtuale" del 30 giugno 2020,  
ha emesso la seguente

### ORDINANZA

nel procedimento iscritto al R.G. n. 6722/2020 promosso da:

, P. IVA , in persona del  
legale rappresentante pro tempore sig.ra Liu Shujing, elettivamente domiciliata  
presso lo Studio Legale , corrente in Torino, Via  
n. , rappresentata e difesa dagli avv.ti e  
per procura alle liti in atti;

*parte ricorrente*

contro

, C.F. e P. IVA , in persona del legale  
rappresentante, dott. , elettivamente domiciliata in Torino  
alla via degli Stampatori n. 21 presso lo studio degli avv.ti Giuseppe M. Ricci e  
Andrea Alloati che la rappresentano e difendono per procura alle liti in atti;

*parte resistente*

\* \* \*

Oggetto: ricorso ex art. 700 del c.p.c.



\* \* \*

Con ricorso ex art. 700 c.p.c., la società ricorrente ha chiesto l'emissione di un provvedimento cautelare volto alla sospensione e/o riduzione dell'obbligo di corrispondere il canone di locazione al proprietario dell'immobile a causa dell'impossibilità, temporanea e parziale, della prestazione dovuta alla modifica del rapporto contrattuale conseguente alle disposizioni di legge ed ai provvedimenti amministrativi emanati per fronteggiare e contenere l'epidemia da COVID-19.

La parte convenuta si è costituita nel presente procedimento contestando la sussistenza dei requisiti per l'emissione del provvedimento d'urgenza richiesto da parte ricorrente sia in punto di *fumus* che di *periculum in mora*.

considerato

che, a norma dell'art. 700 c.p.c, l'emanazione del provvedimento d'urgenza presuppone:

- a) l'esistenza del c.d. *fumus boni iuris*, ossia l'approssimativa verosimiglianza circa l'esistenza del diritto stesso;
- b) la sussistenza del c.d. *periculum in mora*, ossia il pericolo al quale il ritardo può esporre il diritto.

Con riferimento al requisito sub b), la giurisprudenza di merito ha chiarito che “occorre una concreta dimostrazione dell'irreparabilità delle possibili conseguenze, legate alla mancata adozione del provvedimento cautelare, attraverso l'indicazione di validi indici dai quali poter desumere in termini di piena oggettività la consistenza dell'eventuale nocimento della condotta di controparte” (Tribunale Vasto, 11 ottobre 2019) e che “il *periculum in mora* non può ritenersi sussistente *in re ipsa* né può essere ravvisato in una qualsiasi violazione dei diritti del ricorrente in sé considerata, ma solo quando tale lesione, in quanto incidente su posizioni giuridiche soggettive a contenuto non



patrimoniale ed a rilevanza in genere costituzionale a quel diritto strettamente connesse, sia suscettibile di *pregiudizio non ristorabile per equivalente*. Secondo gli ordinari principi (art. 2697 c.c.), grava sulla parte ricorrente l'onere di provare il rischio di un pregiudizio imminente ed irreparabile a tale categoria di diritti. Ne discende la necessità, per la parte ricorrente, di allegazioni puntuali che consentano alle parti processuali e al giudice di operare una verifica finalizzata alla tutela di un pregiudizio concretamente e non teoricamente irrimediabile. Soddisfatto l'onere di allegazione, graverà quindi sull'istante l'onere di fornire elementi di prova in ordine ai fatti dedotti, reclamanti un indifferibile provvedimento di urgenza” (Tribunale di Palermo, Sez. Lavoro, 9 agosto 2019).

Ed ancora si è chiarito che per l'accoglimento del ricorso ex art. 700 c.p.c. è necessario un riscontro della “situazione pregiudizievole che si profili con i caratteri dell'**immediatezza e prossimità** e che non consenta, se non tempestivamente arrestata, una completa reintegrazione del diritto azionato, ovvero cui non sia possibile rimediare nemmeno con il comune denominatore rappresentato dal risarcimento del danno” (Tribunale Roma, Sez. Impresa, 13 novembre 2018).

Recentemente la giurisprudenza di merito (Tribunale di Torino, Sez. VIII, 26 giugno 2020, che si richiama ai fini del precedente conforme di cui all'art. 118, comma primo, disp. att. c.p.c.) si è espressa sull'identica questione di fatto e di diritto oggetto di causa e ha spiegato che “l'obbligazione cui è tenuto il conduttore è un'obbligazione pecuniaria che, per sua natura, non è mai impossibile. La Suprema Corte ha più volte espresso il principio secondo cui *“in materia di obbligazioni pecuniarie, l'impossibilità della prestazione deve consistere, ai fini dell'esonero da responsabilità del debitore, non in una mera difficoltà, ma in un impedimento obiettivo ed assoluto che non possa essere rimosso”* (Cass. 25777/13, conf. Cass. 9645/04; principio affermato con riferimento all'ipotesi di inadempimento di un terzo che abbia impedito al debitore di pagare il proprio debito). I ricorrenti invocano il c.d. *factum principis* (cioè il complesso di provvedimenti sopra richiamati) come elemento impeditivo della propria prestazione: ma è evidente che questi provvedimenti non hanno direttamente inciso sulla prestazione



di pagamento del canone dedotta in contratto, ma piuttosto su un contesto socio-economico idoneo a influire sulle capacità reddituali del conduttore. E dunque, anche volendo accedere alla ampia nozione di impossibilità della prestazione pecuniaria sostenuta dai ricorrenti, per affermare l'esistenza di una sopravvenuta impossibilità è indispensabile provare gli effetti concreti che i provvedimenti normativi e amministrativi hanno sortito sulla specifica attività del conduttore. Sul punto però, la società conduttrice si è limitata a richiamare fatti notori (l'emergenza epidemiologica, la crisi economica generalizzata); ma non ha allegato né provato in quale misura la sua attività sia stata colpita; né se abbia potuto beneficiare di provvedimenti di supporto all'economia previsti dalla stessa normativa dell'emergenza; né se abbia fatto o possa fare ricorso al credito bancario per adempiere alla propria obbligazione".

Per quanto attiene al richiamo del disposto di cui all'art. 1623 c.c., in tale decisione si è evidenziato che "in termini generali, non pare possibile predicare una generalizzata applicazione analogica dell'art. 1623 al contratto di locazione. La *ratio* di questa norma si fonda sulla peculiarità del bene concesso in godimento nel caso di affitto, che è "una cosa produttiva" (art. 1615). I provvedimenti presi in considerazione dall'art. 1623 sono quelli "*riguardanti la gestione produttiva*". Essi, dunque, interferiscono in modo diretto sull'oggetto del contratto di affitto. Questi provvedimenti non incidono invece sull'oggetto della locazione, che è il godimento di un bene di per sé non produttivo. Detto ciò, è ben possibile che le parti, nella loro autonomia, connotino la causa contrattuale della locazione in termini maggiormente specifici, che tengano conto della vocazione produttiva del bene concesso in godimento (magari dando atto del suo inserimento in un contesto aziendale). In questi casi è astrattamente possibile che un provvedimento dell'autorità riguardante la gestione produttiva interferisca con l'oggetto del contratto, provocando quello squilibrio fra le prestazioni disciplinato dall'art. 1623. E allora una applicazione analogica dell'art. 1623 non parrebbe irragionevole. Sempre che, ovviamente, ricorrano i presupposti applicativi di questa norma, che sono la perdita per una parte contrattuale e il vantaggio per l'altra, derivanti dal provvedimento autoritativo".

L'applicazione dei condivisibili principi di diritto sopra citati comporta il rigetto della domanda.

Anche in questo procedimento la difesa della società conduttrice ha svolto generiche allegazioni sull'impossibilità di eseguire la prestazione e non ha provato quanto dedotto, ossia l'assoluta impossibilità di pagare i canoni di locazione a fronte della paralisi nella gestione dell'albergo a causa del "crollo del turismo locale".



Alcuna produzione documentale è stata effettuata a conferma della dedotta impossibilità sopravvenuta della prestazione, quali, per esempio, lettere di annullamento delle prenotazioni piuttosto che il rifiuto ottenuto dagli istituti bancari di accedere a finanziamenti per far fronte all'eventuale (non provato) problema di liquidità.

Alcuna allegazione e prova è stata fornita a sostegno dell'invocato principio di cui all'art. 1623 c.c., tanto che non è stato indicato quale sarebbe il "vantaggio" del locatore, vantaggio che difficilmente si può ipotizzare nel caso in esame visto che la disponibilità dell'immobile è rimasta inalterata.

Infine, il generico richiamo al disposto cui all'art. 91, I comma, del D.L. 17 marzo 2020 n. 18 (pag. 9 ricorso) non pare sufficiente perché il legislatore dell'emergenza non sembra aver ammesso la possibilità di sospensione dal pagamento dei canoni di locazione perché si è limitato, al contrario, a riconoscere "per l'anno 2020, un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1" (art. 65 d.l n. 18 del 2020, conv. L. n. 27/2020), beneficio che può essere usufruito soltanto in caso di regolare corresponsione del canone al locatore.

Riassumendo, il ricorso non può essere accolto per difetto del presupposto del c.d. *fumus boni iuris*.

Anche se superfluo, si evidenzia l'assoluta genericità dell'allegazione del c.d. *periculum in mora* (pag. 9 ricorso: "concreto e incombente rischio di perdere definitivamente e irrimediabilmente la propria azienda. Perdurando le obbligazioni così come contrattualmente assunte, infatti, la non può che rovinarsi: la scelta, infatti, è ridotta ad un prossimo fallimento per manifesta insolvenza ovvero allo sfratto per morosità dagli immobili presso cui svolge la propria attività economica"), non avendo la difesa della società conduttrice prodotto alcuna documentazione contabile per giustificare la propria



situazione di insolvenza (e soprattutto il nesso di causalità tra la medesima e la necessità di corrispondere in modo integrale il canone di locazione) né l'aver ricevuto, per esempio, una diffida del locatore in cui veniva preannunciata la volontà di notificare un'intimazione di sfratto per morosità. Al contrario, si evidenzia che la società locatrice aveva addirittura, con mail datata 8 maggio 2020, manifestato la propria disponibilità ad una parziale riduzione del canone per il "trimestre in corso", ossia per le mensilità da aprile a giugno 2020. La società conduttrice, anziché accettare tale proposta, ha ritenuto di dover comunque insistere nel ricorso per ottenere la sospensione e/o riduzione dal pagamento del canone di locazione anche per il futuro (scadenza del contratto: febbraio 2024), ossia per un periodo in cui non vi è ragione di ritenere che persista il "totale crollo del turismo locale".

\* \* \*

Le spese di lite seguono la soccombenza (art. 91 c.p.c.) e vengono liquidate in conformità ai criteri di cui al d.m. n. 55 del 2014 e s.m.i. avuto riguardo alla complessità delle questioni giuridiche trattate (scaglione da € 26.000,00 ad € 52.000,00 attesa il valore indeterminato della causa; tariffa media per le prime due fasi e poco superiore al minimo per quella di discussione atteso il deposito di brevi note sostitutive dell'udienza).

p.q.m.

il Tribunale Ordinario di Torino, in composizione monocratica,

- rigetta il ricorso;
- dichiara tenuta e condanna parte ricorrente al pagamento delle spese di lite a favore di parte resistente che liquida in € 3.200,00 per compensi (di cui € 1.690,00 per fase di studio, € 810,00 per fase introduttiva ed € 700,00 per fase decisionale), oltre c.p.a. e i.v.a. e spese generali come per legge.

Si comunichi.



Torino, 2 luglio 2020.

Il giudice

Ivana Peila

