

N. R.G. 2021



TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Ottava Sezione Civile

Nella causa civile iscritta al n. r.g.

promossa da:

S.R.L.

ATTORE

contro

S.P.A.

CONVENUTO

Il Giudice

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 16/06/2021,

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Premesso

- propone opposizione avverso l'atto
di precetto notificatole da
il 16.4.2021, con cui le è stato intimato di pagare
oltre accessori in forza del contratto di locazione con firme autenticate
da notaio stipulato il

- allega che:
 - a) il contratto di locazione prevede che il canone annuale sia determinato nel
maggior importo fra del fatturato annuo generato dalla
società conduttrice nell'ambito dell'attività esercitata presso l'immobile locato;

- b) i provvedimenti restrittivi adottati dal governo hanno precluso, nei c.d. periodi di lockdown, l'esercizio delle attività commerciali di vendita al dettaglio "non essenziali", quale quella svolta da _____ nell'immobile locato;
 - c) pur dopo la riapertura dell'esercizio, a causa del protrarsi dell'emergenza epidemiologica e delle ulteriori misure restrittive adottate dal governo, si è verificato un temporaneo significativo squilibrio che ha alterato il sinallagma contrattuale, rendendo particolarmente gravosa la posizione del conduttore;
 - d) le parti, sin dal marzo 2020, hanno avviato trattative per una rideterminazione del canone, ma senza esito positivo, a causa dell'atteggiamento di _____, volto ad approfittare della situazione *"di grave debolezza e crisi economico-finanziaria di _____ al fine di costringere l'odierna opponente a sottoscrivere un accordo tombale, a ribasso, e preclusivo di qualsivoglia ulteriore richiesta"*.
- La società opponente fa valere:
 - a) l'avvenuto pagamento di una parte delle somme precettate;
 - b) l'impossibilità temporanea della prestazione del locatore durante i periodi di lockdown, con conseguente non debenza dei canoni;
 - c) in subordine, per i medesimi periodi di lockdown, l'impossibilità parziale della prestazione del locatore, con conseguente riduzione del canone, ex art. 1464 c.c.;
 - d) l'obbligo del locatore di rinegoziare secondo buona fede il canone per i periodi di c.d. squilibrio contrattuale (da ritenersi sussistente almeno fino al prossimo 31 dicembre 2021).
 - Sulla scorta di queste argomentazioni, _____ chiede, in via preliminare, la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo contrattuale.
 - _____ chiede il rigetto dell'istanza di sospensione, deducendo che:
 - a) la somma intimata col precetto è stata determinata portando in detrazione tutti gli acconti versati da _____ prima della notifica del precetto; gli acconti versati successivamente _____ sono stati decurtati dal credito indicato nell'atto di pignoramento;

- b) _____, anche nei periodi lockdown, ha continuato a detenere e utilizzare l'immobile locato quantomeno per depositare i propri prodotti e mai ha comunicato l'intenzione di risolvere il contratto; la prestazione del locatore, dunque, non è divenuta impossibile;
- c) il locatore _____ ha eseguito il contratto secondo buona fede, dando corso a trattative per la rinegoziazione degli accordi e formulando plurime proposte al conduttore;
- d) in difetto di accordo, il giudice non può modificare il contenuto del contratto, soprattutto in difetto di criteri fissati dalle parti per ristabilire l'equilibrio fra le prestazioni;
- e) l'istanza di sospensione del titolo non è sorretta da adeguato *periculum in mora*, considerati, per un verso l'entità della somma precettata rispetto al fatturato della società debitrice; e, per altro verso, la solidità patrimoniale e finanziaria tanto del debitore, quanto del creditore.

OSSERVA

1. _____ contesta il diritto di _____ di procedere a esecuzione forzata sulla base del titolo contrattuale sopra richiamato. Chiede accertarsi l'inesistenza del credito azionato da _____ con l'atto di precetto o, in subordine, la sua minore entità, in conseguenza dell'accoglimento della domanda di riduzione canoni proposta nel medesimo giudizio di opposizione. In questa sede, la società attrice chiede sospendersi l'efficacia esecutiva del titolo. Per pronunciare sulla chiesta sospensiva è necessario vagliare la ragionevole fondatezza delle domande di merito e verificare la sussistenza di un pericolo di pregiudizio derivante dalla messa in esecuzione del titolo.

2. Con il primo motivo di opposizione _____ deduce l'erroneità dell'importo precettato, che non terrebbe conto di tutte le somme versate dal conduttore a pagamento delle fatture di _____. L'opponente afferma di aver pagato il complessivo importo di € _____, con un residuo quindi di € _____, e non di € _____, come indicato nel precetto. Alle p. 10-13 del ricorso _____ indica analiticamente i pagamenti effettuati e le loro date. Proprio dall'esame di questi pagamenti si evince che la società conduttrice ha computato anche i tre versamenti

effettuati il _____ ; tutti intervenuti dopo la notifica dell'atto di precetto, avvenuta il 16.4.21. La somma di questi pagamenti, pari a _____ , costituisce la differenza fra quanto intimato in precetto e quanto _____ riconosce di non aver pagato sulle fatture di _____ L'atto di precetto non presta quindi fianco a censure, salvo ovviamente l'obbligo del creditore di dar conto dei pagamenti successivamente intervenuti. Cosa che _____ ha puntualmente fatto, come risulta dall'atto di pignoramento presso terzi

3. L'opponente propone distinte domande in relazione ai periodi "di lockdown", quelli cioè in cui i provvedimenti di contrasto della pandemia varati dal Governo hanno imposto la chiusura dell'esercizio commerciale di _____ e a quelli "di squilibrio", caratterizzati da una alterazione significativa del sinallagma contrattuale indotta dalla pandemia e dai provvedimenti di contenimento adottati dalle autorità. In relazione ai primi, _____ sostiene che la prestazione del locatore sia divenuta totalmente impossibile, con conseguente azzeramento dell'obbligo di pagare i canoni, ex art. 1463 c.c.; o, quantomeno, parzialmente impossibile, con conseguente diritto del conduttore a ottenere una corrispondente riduzione della propria prestazione, ex art. 1464 c.c. In relazione invece ai periodi di squilibrio, l'attore afferma che il locatore è gravato dall'obbligo di rinegoziare il canone, quale conseguenza del dovere di dare esecuzione secondo buona fede al contratto (art. 1474 e 1475 c.c.); e che, in considerazione di quest'obbligo, il giudice possa autoritativamente disporre una riduzione equitativa del canone, modificando il corrispettivo concordato fra le parti. Si esamineranno distintamente le due domande, verificando, per ciascuna se sia assistita da ragionevole *fumus* di fondatezza.

4.1 Il DPCM 11.3.2020 ha vietato, su tutto il territorio nazionale, l'esercizio delle attività commerciali di vendita al dettaglio "non essenziali"; tale divieto è rimasto in vigore fra il 12 marzo e il 17 maggio 2020. Successivamente, l'ordinanza del Ministero della Salute del 4.11.20 ha imposto identica chiusura per il periodo fra il 6 novembre e il 28 novembre 2020. Ancora, il D.L. 172/20 ha imposto la chiusura di tutti gli esercizi commerciali nei giorni festivi e prefestivi compresi fra il 24 dicembre 2020 e il 6 gennaio 2021. Infine, il DPCM 2.3.21 ha imposto una nuova chiusura per il periodo dal 13 marzo all'11 aprile 2021. E' pacifico fra le parti che in questi periodi l'esercizio commerciale di _____ sia rimasto chiuso, ad eccezione del reparto bambini, non

interessato dalle chiusure di novembre, dicembre 2020, gennaio, marzo e aprile 2021. La società conduttrice sostiene che questi provvedimenti abbiano *“fatto venir temporaneamente meno una componente essenziale della prestazione del concedente, rendendola sostanzialmente impossibile”*; e ciò in quanto *“con il contratto di locazione, le parti non hanno chiaramente voluto attribuire alcun valore alla mera astratta disponibilità del bene in sé, a prescindere, cioè, dall’effettivo e concreto utilizzo dello stesso per l’esercizio dell’attività di vendita al dettaglio, ma la concessione in godimento dell’immobile a fronte del corrispettivo ha un valore economico per solo ed esclusivamente nella misura in cui ad essa sia associata la possibilità di svolgere l’attività di vendita”* (ricorso p. 25). Queste considerazioni sono solo in parte condivisibili.

4.2 Sotto un primo profilo, esse sottendono una equiparazione fra il concetto di *“impossibilità”* della prestazione, espresso dagli art. 1463 e 1464 c.c., e quello di *“inutilizzabilità”* della prestazione stessa; di talchè sarebbe impossibile (anche) la prestazione non utilizzabile per il creditore. Questa impostazione trova un autorevole riferimento in alcune pronunce di legittimità (ordinanza n. 8766 del 29.3.2019; sentenza n. 26958 del 20.12.2007). Ora, il concetto di inutilizzabilità della prestazione è molto più *“fluida”* ed *“elastica”* rispetto a quello di impossibilità, se non altro perché è connotato da elementi soggettivi, legati cioè alla specificità dell’utilizzo del bene. In altri termini: ciò che è inutilizzabile per un conduttore può non esserlo per un altro. Salvo che, ovviamente, l’utilizzo specifico del bene rientri nell’oggetto del contratto; in tal caso, infatti, l’inutilizzabilità per l’uso dedotto in contratto coincide con l’impossibilità della prestazione. Nel caso di specie il contratto di locazione contempla in modo specifico l’utilizzo del bene concordato fra le parti. L’art. 1464 c.c. prevede infatti: “

. Non solo. L’art. 1464 c.c. del contratto prevede (e pone a carico della società conduttrice) l’esecuzione di rilevanti opere di *“finitura e allestimento”* dell’immobile, funzionali all’esercizio di quella (e quella sola) attività commerciale. Dunque, le

previsioni negoziali contemplano un ben determinato uso del bene locato, la vendita al dettaglio degli articoli di abbigliamento e accessori commercializzati dal gruppo . Le parti hanno quindi considerato, nel contratto, la vocazione produttiva del bene e hanno connotato la causa contrattuale in termini di maggiore specificità. E l'uso dedotto in contratto è stato indiscutibilmente inciso, nei periodi di lockdown, dai provvedimenti sopra richiamati.

4.3 Sotto un secondo profilo non pare tuttavia che la situazione determinata dai provvedimenti governativi comporti una impossibilità totale (sia pur temporanea) della prestazione del locatore. Per un verso occorre considerare che l'immobile poteva continuare ad essere utilizzato come deposito dei prodotti del conduttore. Un uso secondario, ma pur sempre funzionale all'attività commerciale del conduttore e, come tale, certamente per lui utile. Per altro verso, va osservato che la situazione descritta dall'art. 1463 c.c. è significativamente differente da quella verificatasi nel caso di specie. La norma codicistica prevede infatti che via sia una parte *"liberata per la sopravvenuta impossibilità della prestazione dovuta"*; una parte che dunque, in quanto non esegue la prestazione divenuta impossibile, non può pretendere alcun corrispettivo. Nel caso in esame invece la prestazione è inutilizzabile dal conduttore; quindi, il locatore la esegue e il conduttore la riceve, ma non può farne l'uso dedotto in contratto. E' appena il caso di osservare che il conduttore non ha mai offerto di restituire l'immobile; né avrebbe avuto convenienza a farlo, proprio in ragione dell'orizzonte temporale limitato dell'impossibilità e, dunque, del suo interesse a conservare la disponibilità del bene per poterlo utilizzare pienamente una volta cessate le restrizioni. Tenuto conto di entrambi questi aspetti, non pare possibile qualificare la fattispecie come impossibilità totale della prestazione. Piuttosto, considerato che l'uso inciso dai provvedimenti restrittivi era specificamente indicato nel contratto, appare adeguato ricondurla all'impossibilità parziale di cui all'art. 1464 c.c.

4.4 E' opportuno osservare che le norme speciali introdotte dalla "legislazione d'emergenza", volte a tutelare la posizione della parte incisa dai provvedimenti restrittivi (su cui si tornerà *infra*), non escludono in alcun modo il ricorso a un istituto del diritto generale dei contratti quale l'impossibilità sopravvenuta della prestazione.

4.5 L'art. 1464 prevede che la parte la cui prestazione è rimasta possibile ha diritto a una "corrispondente riduzione" della prestazione dovuta. Per determinare l'entità della riduzione per i periodi di lockdown – fatta salva ogni più approfondita valutazione all'esito del giudizio di merito – appaiono utili elementi di valutazione, da un lato, le previsioni contrattuali; e, dall'altro, la corrispondenza scambiata fra le parti al fine di comporre transattivamente la controversia. Delle

previsioni negoziali si è già detto: il contratto individua la vendita al dettaglio di quei determinati prodotti quale unica attività possibile; e prevede che l'immobile sia allestito e rifinito per questa specifica attività. E' ben vero che ha conservato la disponibilità del bene anche nei periodi di chiusura dell'attività commerciale; e che questa disponibilità era strettamente funzionale alla (futura) prosecuzione del proprio commercio. Ma è innegabile che il principale utilizzo (si ripete, dedotto in contratto) del bene locato è venuto meno. Sotto diverso profilo, le trattative intercorse fra le parti hanno sì riguardato anche l'aspetto della rideterminazione del canone per i c.d. "periodi di squilibrio"; e hanno perseguito – almeno nelle intenzioni di – un assetto definitivo del rapporto, idoneo a disciplinare anche successivi eventuali periodi di blocco dell'attività o di squilibrio contrattuale. Tuttavia, il punto su cui le parti non hanno faticato a trovare un accordo, è stata l'entità della riduzione del canone per i periodi di lockdown.

aveva proposto una riduzione del 70% del canone per il periodo di lockdown e la proposta era stata accettata da Nel corso di questo procedimento cautelare, le parti hanno dato ulteriore corso alle trattative:

ha chiesto al conduttore documentazione ulteriore per valutare lo sconto richiesto per il periodo di squilibrio; in relazione al periodo di lockdown ha unicamente evidenziato la minor durata di due giorni dell'ultima chiusura (iniziata il 15 marzo 2021 e non il 13 marzo); e il fatto che nei lockdown autunnale e natalizio, oltre che nell'ultimo di marzo-aprile 2021, i reparti bambino e intimo del negozio fossero rimasti aperti. Nulla ha obiettato sull'entità percentuale della riduzione richiesta. Sulla base di questi elementi, e tenuto conto della cognizione sommaria propria del presente procedimento, si ritiene congruo determinare la "corrispondente riduzione" della prestazione dovuta da per i periodi di lockdown in € Il minor importo rispetto a quello della proposta , è dovuto ai due giorni in meno di lockdown (in totale 126 e non 128); e al fatto che, pur nei periodi di chiusura, i reparti bambino e intimo dell'esercizio hanno potuto rimanere in funzione.

*

In definitiva, la domanda di accertamento e riduzione dei canoni per i periodi di lockdown, posta a fondamento dell'opposizione a precetto di appare assistita da ragionevole *fumus* di fondatezza limitatamente alla somma di €

5.1 Con riferimento ai periodi di squilibrio, la società opponente richiama il dovere di buona fede quale elemento integrativo del regolamento contrattuale e sostiene che il giudice, in applicazione di questo canone, *“può intervenire nel regolamento contrattuale quando questo risulta squilibrato, integrandolo, e anche modificandolo in linea con il principio che va affermandosi secondo cui l'autonomia privata, nell'ambito del nostro ordinamento, non è da considerarsi come un valore assoluto, ma come uno strumento per il perseguimento di interessi meritevoli di tutela, tra cui primariamente i doveri inderogabili di solidarietà sociale di cui all'art. 2 della Costituzione”*. L'attore richiama alcuni precedenti della giurisprudenza di legittimità (in particolare T. Roma ord. 27 agosto 2020) che, in applicazione di questi principi, hanno disposto una riduzione del canone di locazione per i mesi interessati dal lockdown.

5.2 Questa impostazione non si ritiene condivisibile, per due ordini di ragioni già espresse da questo Tribunale con l'ordinanza collegiale del 24.4.2021, che si condividono e si fanno proprie. In primo luogo, la riduzione del canone non è fra le misure contemplate dalla legislazione emergenziale, tranne che in una ipotesi specifica e peculiare. Il complesso delle norme emanate in questo contesto si è mosso nella direzione di offrire misure di aiuto variamente declinate e forme di agevolazione fiscale tra le quali vi sono quelle rivolte alla platea dei conduttori esercenti attività d'impresa, ai quali è stato riconosciuto un credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione (provvedimento inizialmente previsto dall'art. 65 del d.l. 18/2020, poi prorogato e ampliato con successivi provvedimenti), che può anche essere ceduto al locatore, proprio al fine di agevolare l'adempimento dell'obbligazione di pagamento del corrispettivo, senza alcuna esenzione dall'obbligo di corresponsione. Va poi richiamato l'art. 91 del d.l. 18/2020 che (modificando l'art. 3 della legge 6/2020), ha previsto che: *“Il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 del codice civile, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti”*. Con questa previsione il legislatore ha fatto richiamo al rispetto delle misure di contenimento come elemento di valutazione della responsabilità contrattuale, ma non ha escluso la doverosità della prestazione dedotta in contratto. Anche la previsione di cui all'art. 216, co. 3, del d.l. 34/2020, conv. in l. 77/2020, che prevede un peculiare caso di riduzione del canone, è dettata per un ambito settoriale (impianti sportivi e palestre) connotato da sue peculiarità (fra cui la completa e generalizzata chiusura per un periodo prolungato ben oltre il generale lockdown).

Questa disciplina testimonia semmai, a contrario, che quando il legislatore ha voluto incidere sugli obblighi contrattuali (di pagamento del canone) l'ha fatto in modo esplicito, definendo tempi e limiti della riduzione.

5.3 In secondo luogo, i principi richiamati dalla società conduttrice e dalla giurisprudenza di merito citata sono senz'altro condivisibili. E hanno ricevuto un recente e significativo avallo normativo dalla l. 21 maggio 2021 n. 69 che, convertendo con modificazioni il D.L. 41/2021 (c.d. Decreto Sostegni), ha inserito l'art. 6-novies, secondo cui *“Le disposizioni del presente articolo sono volte a consentire un percorso regolato di condivisione dell'impatto economico derivante dall'emergenza epidemiologica da COVID-19, a tutela delle imprese e delle controparti locatrici, nei casi in cui il locatario abbia subito una significativa diminuzione del volume d'affari, del fatturato o dei corrispettivi, derivante dalle restrizioni sanitarie, nonché dalla crisi economica di taluni comparti e dalla riduzione dei flussi turistici legati alla crisi pandemica in atto. Locatario e locatore sono tenuti a collaborare tra di loro per rideterminare il canone di locazione”*. Tuttavia, l'obbligo di rinegoziare il contratto secondo buona fede non si identifica con (né ad esso consegue) quello di stipulare un nuovo accordo o di modificare quello esistente. In questo senso si è espresso anche il Tribunale di Roma, con altro provvedimento di poco precedente a quello citato sopra, ove si afferma: *“Il richiamo alle disposizioni di cui agli articoli 1175 e 1375 c.c., pur suggestivo e pur se variamente declinato in dottrina, non persuade. (...) Se è certamente possibile, quindi, far discendere da tale disposizione un obbligo di collaborazione di ciascuna delle parti alla realizzazione dell'interesse della controparte quando ciò non comporti un apprezzabile sacrificio a suo carico, assai arduo ed in definitiva impercorribile appare invece il tentativo di dilatarne l'ambito applicativo sino a toccare in modo sensibile le obbligazioni principali del contratto, a partire dai tempi e dalla misura di corresponsione del canone; si tratterebbe, del resto, di esito interpretativo - oltre che sconosciuto alla giurisprudenza formatasi in argomento - che rischierebbe di minare la possibilità, per le parti, di confidare nella necessaria stabilità degli effetti del negozio (quanto meno, i principali) nei termini in cui l'autonomia contrattuale li ha determinati”* (Tribunale Ordinario di Roma, Sez. V, ord., 29 maggio 2020). Il principio di buona fede in senso oggettivo è una clausola generale destinata a regolare le trattative, la conclusione, l'interpretazione e l'esecuzione del rapporto. In forza del richiamo operato alla legge dall'art. 1374 c.c., è essa stessa fonte d'integrazione del contratto, ma nel senso limitato d'imporre l'obbligo di tentare la rinegoziazione del contratto e di preservare integre le ragioni dell'altra parte durante tutto il corso del rapporto, senza trasmodare in un obbligo di sacrificio della libertà negoziale. Integrare il

contratto (art. 1374 c.c.) significa disporre che le parti osservino tutte le conseguenze che la legge (o, in mancanza, gli usi e l'equità) fa derivare dalla stipula dello stesso; dunque, l'integrazione impone il rispetto del principio di buona fede, ma l'integrazione non può essere attività di sostituzione alla volontà delle parti poiché ciò sarebbe addirittura contrario al principio, altrettanto basilare, di libertà negoziale e di autodeterminazione. Il principio di buona fede oggettiva o correttezza s'inserisce in questo quadro per garantire che il creditore della prestazione sperequata si presti alle trattative di modifica del contratto - legittimamente richieste dalla controparte - in maniera seria, onesta e salvaguardando gli interessi avversari; ma non può comportare che il locatore sacrifichi il proprio interesse contrattuale, non essendo dovuti comportamenti di puro altruismo, ma solo comportamenti corretti e scevri da intenti di approfittamento. Dunque, in base al principio generale di buona fede oggettiva (o correttezza), interpretato alla luce del principio costituzionale di solidarietà, il locatore è tenuto a tentare, con la massima serietà nelle trattative, di rinegoziare i termini dell'accordo non più equilibrato. Ferma restando la sua libertà di non condividere il nuovo assetto proposto dal conduttore (né alcun altro assetto diverso da quello iniziale). In questo caso, il contratto sperequato potrà essere risolto per eccessiva onerosità sopravvenuta, con giusto temperamento delle libertà negoziali. Sotto diverso profilo, contro il diniego di instaurare trattative per rinegoziare il contratto secondo buona fede è anche ipotizzabile una reazione risarcitoria della parte lesa. Ma non paiono percorribili - in difetto di specifiche previsioni normative - interventi tesi a conculcare la libertà negoziale della controparte.

5.4 Nel caso di specie, l'ampia trattativa intercorsa fra le parti è riferita e documentata sia da _____ sia da _____.

Da questa trattativa emerge una posizione del locatore di apertura e di progressivo avvicinamento alle richieste del locatore. Il mancato raggiungimento di un accordo non pare ascrivibile a una condotta impositiva o profittatoria del locatore, ma alla comprensibile sua volontà di perseguire - anche facendo concessioni su altri fronti - un accordo adeguato a regolare il rapporto anche per i mesi a venire. Dunque, al di là delle considerazioni espresse al punto che precede e relative alla problematica coercibilità dell'obbligo di trattativa, va rilevato che quest'obbligo, nel caso di specie, appare sicuramente assolto.

5.5 Ne consegue, per quanto qui rileva, che l'opposizione a precetto di _____ non appare sorretta da adeguato *fumus* di fondatezza nella parte in cui si fonda sulla domanda di riduzione dei canoni per il c.d. "periodo di squilibrio".

6. Discende dalle considerazioni che precedono che l'opposizione a precetto appare assistita da ragionevole *fumus* di fondatezza limitatamente alla somma di € _____, potendosi ritenere verosimilmente fondata in questa misura la domanda di riduzione dei canoni per impossibilità parziale della prestazione nei periodi di lockdown.

Si ritiene sussistere anche un pericolo di pregiudizio, tale da giustificare la chiesta sospensiva. In primo luogo, in considerazione dell'entità della somma per cui l'opposizione è stata valutata verosimilmente fondata. E' ben vero che non si tratta di somma elevata in relazione al fatturato del gruppo di riferimento; ma si tratta pur sempre di una esecuzione per importo ingente, tale da comportare – non tanto quel pregiudizio reputazionale e di immagine paventato dalla ricorrente, quanto – una possibile ricaduta sull'utilizzo del credito bancario. In secondo luogo, la documentazione prodotta da _____ dà conto di un drastico calo dei corrispettivi percepiti a partire da marzo 2020 rispetto a quelli degli esercizi precedenti. In questo contesto negativo, l'esborso di una somma ingente e verosimilmente non dovuta (e per la quale, come detto sopra, le parti avevano raggiunto un accordo per la riduzione del canone) può avere effetti destabilizzanti in una fase ancor precaria, come quella attuale, impedendo al conduttore di impiegare tale importo per investimenti produttivi e di ripresa.

*

Conclusivamente, si ritiene che sussistano i presupposti per sospendere l'efficacia esecutiva del titolo – contratto di locazione con firme autenticate da notaio _____ – limitatamente all'importo di € _____

P.Q.M.

Visto l'art. 615 c.p.c.,

sospende l'efficacia esecutiva del titolo limitatamente all'importo di € _____

Si comunichi.

Torino, 25 giugno 2021

Il Giudice

