

Caro energia, capannone da rilasciare se si rifiuta l'aumento dell'affitto

Tribunale di Arezzo

Tutelata la proprietaria, società che erogava anche servizio di refrigerazione

Patrizia Maciocchi

L'inquilino del capannone industriale preso in locazione contestualmente a servizi di refrigerazione, che rifiuta di rivedere il canone per l'innalzamento eccezionale delle spese di energia elettrica, deve liberare subito l'immobile. Lo ha deciso il Tribunale di Arezzo che con un'ordinanza cautelare ha accolto il ricorso della società proprietaria, difesa dall'avvocato Michele Mensi, condannando l'inquilino al rilascio immediato dei locali. Un provvedimento che si giustifica con la necessità di non aggravare la crisi che aveva colpito la società che erogava il servizio che aveva chiuso l'esercizio 2021 con una perdita di circa 75 mila euro, dovuta al costante ed eccezionale aumento del prezzo dell'energia elettrica. Per il Tribunale l'eccessiva onerosità sopravvenuta, giustificava la risoluzione dei contratti di

fornitura in base all'articolo 1467 del Codice civile. Una risoluzione che non sarebbe stata legittima se decisa sull'onda dell'ordinaria oscillazione del costo delle materie prime, che rientra nel rischio insito nel contratto. È invece possibile quando subentrano cause abnormi che incidono sui prezzi in maniera straordinaria e imprevedibile. E questo è quanto sta accadendo nell'attuale situazione, in cui il costo dell'energia elettrica non è inquadrabile nelle normali oscillazioni di mercato, a causa della crisi economica e della guerra in atto in Europa.

Per i giudici ha pesato anche l'incidenza che la voce energia elettrica ha sull'attività svolta dalla società ricorrente. C'è dunque uno squilibrio tra le parti del contratto, che non è temporaneo e aumenta da molti mesi, che giustifica una rinegoziazione del canone, in base ad un dovere generale di correttezza oggettiva, iniziativa presa, infatti, da altri affittuari.

La crisi della società, al quale non è seguito un aumento di compensi, mette a rischio anche dei posti di lavoro se le condizioni restano inalterate. E l'inquilino dovrà pagare 100 euro per ogni giorno di ritardo nel lasciare l'immobile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

