



TRIBUNALE DI CATANIA

QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Giudice, letti gli atti e sciogliendo la riserva che precede;

letti i motivi di opposizione di parte conduttrice la quale ha ammesso e giustificato il mancato pagamento dei canoni in base ad una “valutazione compiuta, nello scorso mese di febbraio, e manifestata a controparte, circa l'enorme esborso, sostenuto ad oggi dal conduttore e resosi necessario, in considerazione delle condizioni di degrado dell'immobile, al punto tale da renderlo strutturalmente inidoneo, senza alcun margine di dubbio, a qualsivoglia attività, e, soprattutto, ad attività di natura sanitaria, con evidente violazione degli obblighi posti a carico dei locatori ai sensi degli artt. 1575 e 1576 c.c., infatti, dopo essere stata immessa nel possesso dell'immobile ha avuto modo di verificare la fatiscenza di impianti e servizi, al punto tale da non poter intraprendere alcun tipo di attività, senza aver prima eseguito gli interventi necessari. I lavori per mettere l'immobile in condizioni tali da poter essere utilizzato sono iniziati qualche giorno prima della stipula del contratto di locazione e, ad oggi, dopo la realizzazione di interventi per non meno di € 120.000 (centoventimila/00), di cui quasi 40.000 per forniture di materiali, non sono stati ancora ultimati”;

rilevato che, a fronte di tali allegazioni, che peraltro denotano che parte conduttrice aveva ben chiaro lo stato dell'immobile per avere iniziato i lavori prima di concludere il contratto, l'opponente ha lo stesso stipulato il contratto ivi espressamente dichiarando di averlo ben visionato e di trovarlo adatto all'attività cui doveva destinarlo, concordando anche un canone differenziato nel tempo allo scopo di tener conto del ritardato svolgimento dell'attività;

rilevato che la stessa recentissima ordinanza della Corte di Cassazione citata da parte conduttrice (n. 12103 del 22.6.2020) prima dell'affermazione riportata da parte conduttrice premette espressamente che “in linea con i più recenti approdi della giurisprudenza di legittimità, condivisi da questo Collegio, l'art. 1460 c.c., prevede una forma di autotutela che attiene alla fase esecutiva e non genetica del rapporto e consente al conduttore, in presenza di un inadempimento del locatore, di sospendere liberamente la sua prestazione, nel rispetto del canone della buona fede oggettiva, senza la necessità di adire il giudice ai sensi dell'art. 1578 c.c.”;

rilevato che oltretutto le spese documentate sono ben al di sotto della soglia degli asseriti 120.000,00 euro;

ritenuto dunque che sussistono i presupposti per l'accoglimento dell'ordinanza provvisoria di rilascio;

P. T. M.

dispone il rilascio, da parte di _____ dell'immobile meglio descritto in atto di citazione entro giorni 30, riservando al prosieguo del giudizio di merito l'esame a cognizione piena delle eccezioni sollevate da detta parte intimata;

rinvia la causa all'udienza del 14.3.2021, disponendone il mutamento del rito ai sensi dell'art. 667 c.p.c., e, per l'effetto, concede alle parti termine perentorio fino a 20 giorni prima di detta udienza per integrare i rispettivi atti introduttivi mediante deposito in Cancelleria di memorie integrative.

Catania, 11/06/2021

Il Giudice

DEPOSITATO TELEMATICAMENTE

EX ART. 15 D.M. 44/2011.