



*TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO*

*Sezione VIII civile*

Proc. n. 13332/2020 R.G.

Il giudice

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 6 agosto 2020;

esaminati atti e documenti di causa;

rilevato

che all'udienza fissata ai sensi dell'art. 663 c.p.c. l'intimato compariva opponendosi alla convalida dello sfratto, contestando la sussistenza della morosità intimata ed allegando gravi motivi ostativi alla condanna al rilascio dell'immobile;

che, stante l'opposizione del convenuto, l'intimante ha chiesto pronunciarsi ordinanza ex art. 665 c.p.c.;

ritenuto

di non dover accogliere l'istanza di concessione dell'ordinanza di rilascio essendo l'opposizione proposta, allo stato e salva diversa valutazione, assistita da adeguato *fumus* di fondatezza, e fondata su prova scritta, in quanto la difesa di parte convenuta ha prodotto copia dei bonifici relativi al pagamento parziale di tre mensilità dell'anno 2019 (disposti in data antecedente la notificazione dell'intimazione di sfratto) nonché copia di bonifici relativi al pagamento (parziale) delle mensilità relative ai restanti mesi dell'anno 2019 ed alle mensilità di gennaio e febbraio 2020 (disposti in data successiva alla ricezione dell'intimazione di sfratto);

che sussistano nel caso di specie altresì "*gravi motivi in contrario*", ostativi alla pronuncia dell'ordinanza provvisoria di rilascio, atteso che:



- l'immobile concesso in locazione risulta gravato da un vincolo di destinazione di uso per venti anni a sala proiezione cinematografica e spettacoli con scadenza il 20 febbraio 2028 (doc.1) ed allo stato la difesa del locatore non ha neppure allegato di poter ricollocare il bene sul mercato con la stipulazione di un nuovo contratto di locazione e/o differente utilizzo nel rispetto di tale vincolo;
- l'eventuale ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. non potrebbe essere portata in esecuzione prima del 1° gennaio 2021 alla luce del disposto di cui all'art. 103, comma sesto, del d.l. n. 18/20 conv. l. n. 27/20 e s.m.i, con la conseguenza che il locatore per i prossimi sei mesi non potrebbe ottenere la disponibilità dei locali, mentre il conduttore – ove rimasto nel possesso dei medesimi – potrebbe cercare di riprendere l'attività ivi svolta in modo da preservare lo stato dell'immobile e ridurre l'ammontare della morosità;
- solo nel giudizio di merito potrà essere adeguatamente valutata l'istanza di riduzione del canone, anche alla luce del disposto di cui all'art. 91 del d.l. n. 18/20 sopra citato secondo cui "il rispetto delle misure di contenimento ((di cui al presente decreto e' sempre valutato)) ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 ((e 1223 del codice civile)), della responsabilita' del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti".

p.q.m.

visti gli artt. 665, 667 e 447 bis c.p.c.;

rigetta l'istanza ex art. 665 c.p.c.;

dispone il mutamento del rito per l'esame delle eccezioni del convenuto;

assegna termine di giorni 15 per la presentazione della domanda di mediazione, con invito alle parti di partecipazione attiva alla mediazione in modo da raggiungere la composizione amichevole della vertenza definendo tutti gli aspetti oggetto di contestazione (tra cui la durata del contratto);

fissa udienza di comparizione delle parti al 27 novembre 2020 h. 16.00 in aula 17 assegnando a parte ricorrente termine perentorio fino al 27 ottobre 2020 e a parte convenuta termine perentorio fino a dieci giorni prima della



fissata udienza, per il deposito di memorie integrative ai sensi dell'art. 426  
co. 1 c.p.c.;

avverte il convenuto che la costituzione deve avvenire a mezzo di difensore  
mediante il deposito di memoria almeno dieci giorni prima dell'udienza;

Si comunichi.

Torino, 07/08/2020.

Il giudice

Ivana Peila

