



REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Distaccata di Rho

Il Tribunale di Milano - Sezione Distaccata di Rho, nella persona del Giudice Designato dott. Mauro Gallina, a scioglimento della riserva formulata in data odierna, pronuncia la seguente

**ORDINANZA**

nel procedimento di convalida di sfratto iscritto al n. 516/2010 del Ruolo Generale.

Letti gli atti e i documenti di causa:

rilevato che la conduttrice intimata [redacted] si oppone alla convalida dello sfratto eccependo l'inadempimento del locatore all'obbligazione di mantenere l'immobile locato in buono stato, eseguendo le operazioni necessarie a rimediare alle infiltrazioni di umidità denunciate:

tenuto conto dell'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale della Suprema Corte per cui "in tema di locazione al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio *inadimplenti non est adimplendum*, la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede" (da ultimo Cass. 8.10.2008, n. 24799);    |



considerato che nel caso di specie l'opponente per sua stessa ammissione continua ad utilizzare l'immobile locato e non ha fornito prova scritta alcuna della richiesta di intervento di manutenzione, a suo dire avanzata ripetutamente in forma orale; ritenuto pertanto che l'opposizione appare allo stato sfornita di *fumus boni juris*; ritenuto che la causa debba proseguire con il rito previsto dall'art. 447 bis c.p.c..

P. Q. M.

Visti gli artt. 665 e 667 c.p.c.

ORDINA a [redacted] il rilascio dell'immobile condotto in locazione, fissando a tal fine la data del 9 aprile 2010;

DISPONE l'applicazione della formula esecutiva;

DISPONE la conversione del rito, ai sensi dell'art. 426 c.p.c., con riserva di eccezioni del convenuto al prosieguo del giudizio;

ASSEGNA a parte intimante termine perentorio sino al 9 aprile 2010 e a parte intimata sino a dieci giorni prima dell'udienza fissanda per l'integrazione delle rispettive difese;

FISSA per gli incombenti di cui all'art. 420 c.p.c. l'udienza del 12 maggio 2010, h. 9,30.

Si comunichi.

Rho, 10 marzo 2010

Il Giudice

(dot. Mauro Gallina)

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO  
SEZIONE DI ACQUA DI S. PIETRO  
REGISTRATO  
Pro. [signature]

