

SCUOLA FORENSE “FONDAZIONE VINCENZO GERACI”

ATTO DI DIRITTO PROCESSUALE CIVILE 29/04/2017

Con contratto del 01.01.2016 Tizia cedeva in locazione a Caio l'unità immobiliare sita in Catania L.go Balena per essere dallo stesso adibita a casa di riposo per anziani. In seno al contratto il conduttore espressamente dichiarava di essere stato reso edotto che l'unità immobiliare locata non fosse corredata da alcuna specifica autorizzazione per lo svolgimento dell'attività che lo stesso si apprestava ad avviare e che, conseguentemente, era esclusivo onere del conduttore, ottenere il rilascio delle stesse da parte dei competenti uffici. Pattuivano, altresì, le parti che al fine di rendere l'immobile confacente alle esigenze del conduttore, quest'ultimo era autorizzato ad eseguire, a propria cura e spese, alcuni interventi edili (diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche ai servizi igienici presenti e realizzazione di nuovi) e che, in ragione dei detti interventi, il canone avrebbe subito, per i primi dodici mesi, una riduzione del 33% rispetto a quanto pattuito.

Nel mese di ottobre 2016 la locatrice, non avendo ricevuto il pagamento del canone locativo, inviava una lettera di diffida di pagamento al conduttore il quale, tuttavia, replicava di non dover corrispondere nulla in quanto, in ragione della mancata consegna del certificato di agibilità dell'immobile, era allo stesso stato denegato il rilascio delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'avvio dell'attività, talché riteneva il contratto risolto per inadempimento della locatrice, riservando ogni ragione risarcitoria.

Nel mese di dicembre 2016, dopo ulteriori scambi epistolari intercorsi con il conduttore con reciproche accuse e recriminazioni, la locatrice - al solo scopo di evitare l'ulteriore aggravarsi delle perdite economiche e con ogni e più ampia riserva di legge - si reimmetteva nel possesso dell'appartamento che, all'atto della consegna, si presentava ancora incompleto rispetto alle opere che il conduttore avrebbe dovuto eseguire, talché al fine di renderlo nuovamente fruibile occorrevano opere stimate dal tecnico di fiducia in € 26.000,00 ed alcuni mesi di lavoro.

Il candidato, assunte le vesti di legale di fiducia di Tizia, dato per inutilmente esperito il tentativo di mediazione, redigeva l'atto giudiziario ritenuto più consono per tutelare i diritti della propria assistita.