

Proc. 53703 /2020 R.G.C.



TRIBUNALE DI ROMA

Sezione XVII civile

Il Giudice designato,
letto il ricorso depositato in data odierna da

, con sede legale in Milano.

in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore,
rappresentata e difesa dagli avvocati Francesco Bordiga e Giuseppe Xerri, con elezione di domicilio
presso lo studio dell'Avv. Filippo Tornabuoni, in Roma (RM), Viale Bruno Buozzi n. 77;

nei confronti di

con sede legale in Salerno (SA),

via in persona del legale rappresentante pro tempore;

, con sede legale in

in persona del legale rappresentante pro tempore;

- resistenti

La ricorrente esponeva:

- di essere subentrata, in forza della sottoscrizione di contratto di affitto di azienda con la quale conduttrice, nel contratto di locazione in essere tra quest'ultima e la in qualità di locatrice, avente ad oggetto l'immobile sito in n. 34;
- che a garanzia delle obbligazioni assunte nei confronti della locatrice, in data 15 maggio 2017, era stata emessa, su sua richiesta e nel suo interesse, la fideiussione bancaria n. 03046/8200/00686749, da parte s.p.a.;
- che, a seguito di sopravvenienze nella fase esecutiva del rapporto, le parti nel febbraio 2019, erano addivenute alla stipulazione di un nuovo contratto di locazione nel quale avevano convenuto modifiche delle precedenti condizioni contrattuali (del quale la ricorrente era in grado di produrre soltanto una bozza);



- di non avere adempiuto al pagamento dei canoni di locazione nella misura convenuta, a decorrere dal marzo 2020;
- che la locatrice aveva proposto domanda di ingiunzione nei suoi confronti in relazione ai canoni maturati a far data dal marzo 2020;
- che avverso il decreto ingiuntivo emesso era stata proposta da parte sua opposizione, nella quale aveva sostenuto che l'inadempimento fosse stato conseguenza della grave crisi indotta dai provvedimenti normativi assunti a causa della emergenza epidemiologica, dalla quale era derivata una drastica contrazione dei ricavi, sicché l'adempimento alle obbligazioni assunte nei confronti della locatrice fosse divenuto impossibile e che, in ogni caso, le condizioni convenute, tenuto conto dell'intervenuto radicale mutamento del contesto economico nel periodo successivo al marzo 2020, erano divenute eccessivamente onerose;
- che, nonostante la pendenza del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo ed anche la manifestazione da parte della conduttrice della propria disponibilità ad addivenire ad un accordo, con il quale le parti avrebbero potuto convenire una soluzione transattiva per i canoni maturati e non corrisposti e rinegoziare la misura dei canoni dovuti nel prosieguo, la parte resistente aveva escusso la garanzia rilasciata in suo favore da parte dell'Intesa San Paolo per l'intero importo dei canoni non pagati;
- che l'escussione dovesse ritenersi abusiva, per essere stata esperita senza tenere conto del fatto che la garanzia fosse stata rilasciata in relazione alle obbligazioni assunte dalle parti con il primo contratto di locazione (del 2017) e non anche con il secondo (del 2019) e comunque per essere stato contrario a buona fede il comportamento della locatrice, la quale, aveva agito nella consapevolezza della non imputabilità dell'inadempimento alla conduttrice, per le ragioni sopra esposte ed anche dell'eccessiva onerosità sopravvenuta delle condizioni contrattuali;
- che sussistesse il presupposto del pericolo di grave ed irreparabile pregiudizio, giacché l'eventuale pagamento da parte della Banca delle somme richieste nei confronti della locatrice l'avrebbe esposta all'azione di regresso dell'Istituto di credito, con evidenti immediate conseguenze economiche assai pregiudizievoli, tenuto conto della fase critica attraversata dalla società, connotata da grave contrazione della liquidità, peraltro destinata ad aggravarsi, da ultimo, in conseguenza degli ulteriori provvedimenti restrittivi assunti con i D.P.C.M. emanati nel corrente mese di ottobre;
- che ricorresse, altresì, l'assoluta urgenza di provvedere con provvedimento *inaudita altera parte*, attesa l'imminenza della scadenza del termine entro il quale la Banca aveva comunicato che avrebbe proceduto al pagamento delle somme oggetto di escussione;



Chiedeva, pertanto, al Tribunale di "inibire a [redacted], di escutere la garanzia bancaria n. 03046/8200/00686749 del 15 maggio 2017 rilasciata in suo favore da [redacted] S.p.A. in esecuzione delle previsioni di cui al cessato contratto di locazione immobiliare del 21 marzo 2017, ... ed inibire a [redacted], di provvedere al pagamento degli importi indicati garanzia bancaria n. 03046/8200/00686749 del 15 maggio 2017 rilasciata in favore di [redacted] in esecuzione delle previsioni di cui al cessato contratto di locazione immobiliare del 21 marzo 2017,; inibire a [redacted] S.p.A., pro-tempore, di esercitare il diritto di regresso nei confronti di [redacted] per i motivi tutti esposti in narrativa; assumere ogni ulteriore provvedimento ritenuto utile e/o opportuno ai sensi dell'art. 700 c.p.c.; in ogni caso, con vittoria di spese, compensi professionali del giudizio.

Ritenuto che trovino riscontro nella produzione documentale della ricorrente le circostanze dell'intervenuta escussione da parte della [redacted] della garanzia prestata da [redacted] in suo favore e nell'interesse dalla conduttrice a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni da quest'ultima assunte e dell'imminenza della data del pagamento da parte della Banca, secondo quanto da quest'ultima comunicato alla ricorrente; che l'escussione sia riferibile all'inadempimento della conduttrice alle obbligazioni sulla stessa gravanti in relazione alla locazione dell'immobile a far data dal marzo 2020, periodo in cui è pacificamente sopravvenuta l'adozione dei provvedimenti governativi conseguenti alla necessità di far fronte all'emergenza sanitaria ancora in atto.

Ritenuto che, in tale prospettiva, allo stato, sussista, *prima facie* e con riserva di valutare compiutamente all'esito dell'instaurazione del contraddittorio con le resistenti, il *fumus* di fondatezza della doglianza della ricorrente in ordine all'abusività dell'escussione della garanzia, dovendosi reputare contrario a buona fede il comportamento della locatrice, la quale non sembra - stando alle allegazioni della ricorrente - aver mostrato alcuna disponibilità a rinegoziare le condizioni del rapporto, alla luce della sopravvenienza di circostanze oggettive di indiscutibile impatto sull'equilibrio del rapporto contrattuale.

Ritenuto, altresì, che sussista il requisito del pericolo di grave ed irreparabile pregiudizio, dato che l'eventuale pagamento da parte della Banca delle somme oggetto di escussione esporrebbe sicuramente la parte ricorrente all'immediata pretesa dell'Istituto di credito di ottenere in regresso il pagamento delle somme corrisposte, con inevitabile ulteriore aggravamento della situazione finanziaria della ricorrente e potrebbe, altresì, precludere l'accesso della medesima al credito.



Ritenuto, infine, che l'imminenza della data in cui la Banca dovrebbe procedere al pagamento delle somme escusse imponga, allo stato, l'adozione del provvedimento *inaudita altera parte*:

P.Q.M.

Visto l'art. 669 comma 2 sexies c.p.c.,

- in accoglimento della domanda della ricorrente, inibisce a [redacted], di escutere la garanzia bancaria n. 03046/8200/00686749 del 15 mag 2020 inibisce a [redacted], di provvedere al pagamento degli importi oggetto di escussione.

Fissa per la comparizione delle parti dinanzi a sé, ai fini della conferma, modifica o revoca dei provvedimenti assunti, l'udienza del 12 novembre 2020, ore 9,30, assegnando alla parte ricorrente termine fino al 4 novembre 2020.

Roma, 27/10/2020

Il Giudice
Laura Centofanti

