



REPUBBLICA ITALIANA
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
 IL TRIBUNALE DI MANTOVA
 SEZIONE SECONDA

998/12
 R.G. n. 3475/09
 Chib. N. 1302/12
 Rep. N. 1075/12

in composizione monocratica nella persona del Giudice Dott.
 Andrea Gibelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

C
A
S
O
.
i
t

nella causa civile di primo grado iscritta al N. 3475/2009 R.G./
 promossa da:

P. [REDACTED] C. [REDACTED]
 elettivamente domiciliato in Via C. [REDACTED] - Mantova,
 presso e nello studio dell'avv. C. [REDACTED] R. [REDACTED] rappresentato e
 difeso dagli avv. R. [REDACTED], P. [REDACTED] e C. [REDACTED] T. [REDACTED] del Foro di
 Trento giusta procura a margine del ricorso;

RICORRENTE

contro

B. [REDACTED] F. [REDACTED] personalmente e quale titolare e legale
 rappresentante dell'impresa individuale F. [REDACTED]
 elettivamente domiciliato in Via F. [REDACTED] - Mantova,
 presso e nello studio del Dott. B. [REDACTED] G. [REDACTED] che lo rappresenta e
 difende giusta procura a margine della comparsa di costituzione;

CONVENUTO

e con l'intervento di

P. [REDACTED] A. [REDACTED]
 elettivamente domiciliato in Via P. [REDACTED] - Mantova presso la



Cancelleria Civile del Tribunale di Mantova, rappresentato e difeso dall'avv. R. P. del Foro di Trento giusta procura a margine della comparsa di costituzione;

INTERVENUTO

in punto a: "Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento - Ricorso ex art. 447 bis c.p.c.".

CONCLUSIONI

Per il ricorrente:

“in memoria 07/01/10:

Voglia l'Ill.mo Tribunale ogni contraria istanza deduzione ed eccezione disattesa e respinta,

In via principale: accettare le conclusioni tutte come già formulate nel ricorso per sfratto e finita locazione 23 giugno 2009.

In via principale: In riferimento alla domanda riconvenzionale ex adverso svolta voglia l'Ill.mo Giudice rigettare le stesse con vittoria di spese ed oneri di legge.

In via subordinata in riferimento alla riconvenzionale svolta: _____

A) nella denegata ipotesi di accoglimento della stessa Voglia l'Ill.mo Giudice accertare e dichiarare che fino al 2006 il signor B. svolgeva nell'immobile di via della C. anche attività commerciale e pertanto fino a tale data era in essere il contratto di locazione ad uso non abitativo sottoscritto dalle parti in data 1 settembre 1990 e dunque fino a tale data era dovuto un canone per locazione ad uso non abitativo. _____

In via ulteriormente subordinata: sempre nella denegata ipotesi di



accoglimento della riconvenzionale ex adverso svolta. Voglia il Giudice dichiarare inammissibile la richiesta di restituzione svolta dal signor B█████ in quanto tardiva, prescrivendosi l'azione di restituzione dell'indebitato in 10 anni ed avendo controparte fatto richiesta a decorrere dal 1 luglio 1993. _____

In via di reconventio reconventionis: accertato e dichiarato che il Baraldi ha apportato delle modifiche strutturali all'immobile, non autorizzate, modificando la struttura dell'immobile, accertato e dichiarato che la contestazione di tali modifiche deroga dalla decadenza prevista dall'art. 80 L. 27 luglio 1978 n. 392, voglia l'Ill.mo giudice dichiarare l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione tra le parti, con condanna immediata del Baraldi alla rimessa in pristino a sue spese prima di lasciare l'immobile. _____

Per il ricorrente in ricorso introduttivo: _____

in via principale: _____

- 1) accertati gli inadempimenti contrattuali tutti, così come descritti in narrativa, posti in essere dal resistente sig. B█████ F█████, dichiarare risolto il contratto di locazione di immobile ad uso diverso da quello abitativo stipulato il 28.08.1990, e per l'effetto condannare il resistente all'immediato rilascio dell'immobile medesimo, o entro il termine che la S.V. riterrà più congruo; _____
- 2) condannare inoltre il convenuto al pagamento della somma complessiva di € 2.471,80 di cui € 1.800,00, a titolo di canoni di locazione per le mensilità di marzo, aprile, maggio e giugno 2009, € 431,80 a titolo di aggiornamento Istat per gli



anni 2006 e 2007 ed € 240,00 a titolo di conguaglio del canone di locazione tra il versato e il dovuto, per le mensilità di gennaio e febbraio 2009, oltre ad interessi legali dal dovuto al saldo; _____

in ogni caso: con vittoria di spese, diritti e onorari della presente causa". _____

Per P. _____ A. _____:

"Subentrando nella proprietà dell'immobile il signor C. _____ P. _____ (rectius A. _____ P. _____ N.d.R.) fa proprie le istanze del fratello fino alla data del 20 aprile e dal quel giorno in qualità di nuovo proprietario e dunque di dominus della causa tutti i canoni che dal 20 aprile 2010 in poi e relativi interessi sono richiesti nell'interesse di quest'ultimo". _____

Per il convenuto:

"Ogni avversa istanza eccezione e deduzione reietta. _____

Nel merito: accertata e dichiarata la conversione del contratto di locazione del medesimo immobile ad uso commerciale sottoscritto dalle parti in data 28 agosto 1990 in contratto di locazione ad uso abitativo con decorrenza dal giorno 1 luglio 1993 ovvero della diversa data che il giudice riterrà corretta; rigettarsi tutte le domande svolte dal signor P. _____ in quanto infondate in fatto e in diritto con ogni consequenziale statuizione. _____

In via riconvenzionale: condannarsi il signor P. _____ alla restituzione in favore del signor B. _____ del maggior importo che lo stesso conduttore ha versato a titolo di canone locatizio per l'immobile ad uso diverso rispetto a quello che avrebbe dovuto



versare, da accertarsi ex L. n. 392/78, dalla conclusione del suindicato contratto verbale ad uso abitativo sino ai giorni nostri, che allo stato si quantifica nella somma di € 35.000,00, o in quella diversa, maggiore o minor somma, che sarà ritenuta di giustizia, da quantificarsi anche in via equitativa, oltre interessi e rivalutazione monetaria.

In subordine: condannarsi il signor P. [redacted] alla ristrutturazione dell'immobile de quo affinché lo stesso bene risponda a tutti i requisiti di legge ai fini abitativi.

FATTO E DIRITTO

Con ricorso "per sfratto per morosità e per contestuale finita locazione", depositato in data 03/07/09, P. [redacted] C. [redacted], residente in Mantova, esponeva:

- 1) di avere, in data 28/08/90, stipulato con B. [redacted] E. [redacted] contratto di locazione ad uso commerciale di un immobile situato in via C. [redacted] n. [redacted] con durata triennale divenuta pari a anni sei dal 31/08/96 portando le successive scadenze al 31 agosto 2002, e 3 agosto 2008 e così di seguito sino al 31 agosto 2014;
- 2) che, ai sensi dell'art. 5 del contratto i locali erano concessi per il solo uso di lucidatura/pulitura pellicce con divieto di mutamento di destinazione;
- 3) che il B. [redacted] si era reso inadempiente nel versamento degli aggiornamenti ISTAT per gli anni 2006 e 2007 nonché del versamento del canone di locazione a decorrere dalla mensilità di marzo 2009 e aveva versato meno del dovuto per le mensilità di



gennaio e febbraio 2009; _____

4) che sussistevano anche fondate perplessità in ordine all'uso che il B█████ stava facendo dello stabile locato. _____

Ciò premesso P█████ C█████ chiedeva che fosse dichiarato risolto il contratto di locazione de quo con condanna del B█████ all'immediato rilascio nonché al pagamento della somma complessiva di € 2.471,80 oltre interessi legali dal dovuto al saldo.

Si costituiva ritualmente B█████ F█████ il quale chiedeva il rigetto

della domanda previo accertamento della conversione del contratto di locazione da uso commerciale a uso abitativo con decorrenza dal 01/07/93, ovvero dalla diversa data ritenuta dal Giudice corretta, e in via riconvenzionale, la condanna del P█████ alla restituzione del maggior importo che il conduttore aveva versato a titolo di canone locatizio per l'immobile a uso diverso rispetto a quello che avrebbe dovuto essere, da accertarsi ex lege n. 392/78 e che quantificava nella somma di € 35.000,00 o nella diversa ritenuta di giustizia da quantificarsi anche in via equitativa. _____

In via subordinata B█████ F█████ chiedeva la condanna del P█████ alla ristrutturazione dell'immobile de quo affinché lo stesso rispondesse a tutti i requisiti di legge ai fini abitativi. _____

Con memoria 07/01/10 P█████ C█████, contestava quanto ex adverso dedotto nella memoria di costituzione e insisteva per l'accoglimento delle sopra riportate conclusioni anche in via reconventio reconventionis. _____

Con atto in data 22/12/10 si costituiva in giudizio P█████ A█████ affermando di avere, in data 20/04/10, "ricevuto in



donazione l'immobile di cui è causa, compresi il magazzino a tutt'oggi illegittimamente detenuto ed utilizzato dal signor F. [redacted] B. [redacted] e facendo proprie le istanze del fratello C. [redacted] "fino alla data del 20 aprile e da quel giorno in qualità di nuovo proprietario e dunque di dominus della causa". _____

Cio prenesso si osserva quanto segue. _____

Va preliminarmente osservato che la memoria difensiva 7/1/10 nell'interesse del ricorrente P. [redacted] C. [redacted] è stata trasmessa a mezzo telefax dall'Avv. R. [redacted] P. [redacted] ed è stata sottoscritta dall'Avv. C. [redacted] B. [redacted], che figura quale mera domiciliataria giusta procura a margine del ricorso introduttivo. _____

L'art. 1 della legge n. 183 del 1993, che disciplina l'utilizzazione dei mezzi di telecomunicazione per la trasmissione a distanza tra avvocati degli atti relativi a procedimenti giurisdizionali, prevede

che si considera conforme all'originale la copia fotoriprodotta di un atto di un processo in presenza di determinati requisiti essendo necessario: 1) che l'avvocato trasmittente attesti la conformità della copia all'originale; 2) che sia l'avvocato trasmittente sia quello ricevente siano congiuntamente o disgiuntamente difensori della parte; 3) che l'avvocato trasmittente abbia sottoscritto in modo leggibile l'atto trasmesso e l'avvocato ricevente abbia sottoscritto la copia fotoriprodotta. _____

In presenza di dette condizioni la copia di un atto fotoriprodotta spedita ha la stessa efficacia dell'originale attribuendo la legge all'avvocato (che non è pubblico ufficiale) il potere di attestare la conformità della copia spedita all'originale. _____



Nel caso di specie, come si è detto, l'Avv. C. B. è solo domiciliataria e non anche difensore della parte e pertanto difetta il requisito di cui sub 2).

Va però detto anche che, nelle cause di locazione, alle quali si applica il rito del lavoro nei limiti di cui all'art. 447 bis c.p.c., le nullità degli atti processuali devono essere rilevate dalla parte che ne ha interesse nella prima istanza o difesa successiva all'atto o alla notizia di esso (Cass. Civ. Sez. II 7/10/10 n. 20805).

Nel caso di specie nessuna eccezione è stata sollevata dalla difesa della parte convenuta né nella prima difesa successiva né dopo.

Ciò premesso ulteriormente si osserva quanto segue.

P. A. è intervenuto nel processo quale successore a titolo particolare di P. C. ex art. 111 c.p.c.

Costituendosi in giudizio con atto in data 22/12/10 P.

A. ha affermato di aver "ricevuto in donazione l'immobile di cui è causa, compreso il magazzino a tutt'oggi illegittimamente detenuto ed utilizzato dal signor F. B."

Si legge ancora nell'atto che "subentrando nella proprietà dell'immobile il signor C. P. - rectius A. P., N.d.R. - fa proprie le istanze del fratello fino alla data del 20 aprile e da quel giorno in qualità di nuovo proprietario e dunque di dominus della causa tutti i canoni che dal 20 aprile 2010 in poi e relativi interessi sono richiesti nell'interesse di quest'ultimo".

Se non che, dalla copia semplice della donazione 7/4/10 (n. 2197 di Rep e n. 1522 di Racc. notaio Dr. M. V.) allegata, si evince che P. C., "riservandosi l'usufrutto vitalizio",



ha donato al fratello A [redacted] la sola "nuda proprietà" di alcuni immobili tra cui quello di cui si discute. _____

Il successore a titolo particolare nel diritto controverso è senz'altro legittimato a intervenire nel processo, anche in appello, ai sensi dell'art. 111 c.p.c. purchè ne sussistano i presupposti e cioè ogni qualvolta la pronuncia giurisdizionale da emettersi nei confronti del dante causa possa incidere in senso positivo o negativo sul suo diritto. _____

Nel caso di specie tali presupposti non sussistono non essendo P [redacted] A [redacted] pieno proprietario del bene. _____

Invero il rapporto dedotto in causa, vertendosi in tema di rilascio del bene, nel presupposto che esso sia stato concesso in locazione, ha natura obbligatoria e personale, sicché non vi subentra il donatario della nuda proprietà (Cass. Civ. Sez. II 18/7/02 n. _____)

10442, in relazione a caso di comodato di immobile e di intervento nel processo, iniziato dal comodante usufruttuario, del successore a titolo particolare, acquirente della nuda proprietà). _____

Come ha avuto modo di statuire la Suprema Corte, supposta l'originaria coincidenza fra la posizione di titolare della piena proprietà di un bene e quella di locatore, ove successivamente la piena proprietà, per eventi di carattere dichiarativo o costitutivo, venga a scindersi nel senso dell'attribuzione della nuda proprietà e dell'usufrutto rispettivamente a soggetti diversi, la qualità di locatore, in virtù delle disposizioni coordinate degli artt. 981, 984, 999 c.c., si concentra per tutti i riflessi, attivi e passivi, sostanziali e processuali, nel titolare dell'usufrutto, e ciò tanto nella



costituzione dell'usufrutto per atto tra vivi, quanto nella costituzione "mortis causa" (Cass. Civ. Sez. III 13/12/09 n. 11828).

L'intervento di P. [redacted] A. [redacted] è quindi da ritenere inammissibile.

Va però anche detto che il successore a titolo particolare per atto tra vivi di una delle parti del processo può intervenire volontariamente nel processo o esservi chiamato, senza che ciò

comporti automaticamente l'estromissione dell'alienante o del dante causa, potendo questa essere disposta dal Giudice solo se le altre parti vi consentano (Cass. Civ. Sez. III 26/1/10 n. 1535).

Non risultando nel caso di specie tale consenso si deve quindi, comunque, esaminare la domanda di P. [redacted] C. [redacted], locatore già pieno proprietario del bene e ora usufruttuario dello stesso.

La causa si è sostanzialmente incentrata sul dedotto mutamento di destinazione dell'immobile da commerciale ad abitativo da parte del locatario B. [redacted] F. [redacted].

La difesa di quest'ultimo, non contestando la circostanza, ha però eccepito "la piena corrispondenza tra quanto avvenuto ed il disposto dell'art. 80 della legge n. 392 del 1978, il quale, in caso di uso dell'immobile diverso da quello pattuito, prevede che la domanda di risoluzione del contratto intervenga entro tre mesi dal momento in cui il proprietario ne ha avuto conoscenza . . ." e, ciò non essendo avvenuto, pur essendo, a suo dire, il locatore "ben più che accondiscendente in merito al mutamento di destinazione dell'immobile in oggetto", il contratto di locazione commerciale



sottoscritto nel 1990 sarebbe indiscutibilmente *"mutato in un contratto di locazione ad uso abitativo, della durata quadriennale, regolato dalle norme relative alla locazione di immobili urbani di cui alla legge n. 392 del 1978"*. _____

Lo stesso contratto poi si sarebbe tacitamente rinnovato nei successivi anni 1997, 2001, 2005 e 2009, *"non essendo intervenuto alcun recesso nei sei mesi precedenti ad ognuna delle suddette scadenze, sia volendo considerare come dies a quo la manifestazione del consenso delle parti, ovvero il termine dei tre mesi per la succitata azione di risoluzione"*. _____

Quindi secondo B. F. vi sarebbe stata, da parte di P. C. *"la piena e consapevole volontà di trasformare detta locazione commerciale in locazione ad uso abitativo, così risultando il comportamento del ricorrente del tutto incompatibile con una volontà diversa rispetto al mutamento di destinazione del proprio immobile"*. _____

Tale tesi non può essere condivisa. _____

Dall'istruttoria svolta può dirsi adeguatamente provato solo che P. C. ha consentito al trasferimento dei mobili dell'arredamento del B. all'interno dei locali di cui si discute essendo stato presente al trasloco degli stessi. _____

Non è certo risultato provato invece quanto sostenuto da B. F. in memoria di costituzione (pag. 3) e cioè che sarebbe stato lo stesso P. C. a invitare il convenuto *"a destinare ad abitazione lo stesso immobile commerciale locato come laboratorio stante la cessazione di ogni attività commerciale"* e



che sarebbe stata *“concordemente stabilita la nuova destinazione dei medesimi locali”* (pag. 4 memoria citata). _____

Secondo il costante insegnamento della Suprema Corte *“per aversi una manifestazione di volontà, sia pure tacita, del locatore, diretta a convalidare l’illegittima situazione posta in essere dal conduttore con il mutamento della destinazione dell’immobile locato, è necessario che sussistano elementi concreti ed atti inequivoci tali che, nel comportamento delle parti, possa individuarsi la volontà derogatrice della clausola circa l’uso contrattuale convenuto. A tal fine la semplice tolleranza, ed anche la stessa scienza ed inerzia, del locatore non costituisce acquiescenza del medesimo in ordine al mutamento di fatto nella destinazione dell’immobile, posto arbitrariamente in essere dal conduttore in contrasto con i patti contrattuali”* (Cass. Civ. Sez.

III 26/7/02 n. 11055, in motivazione, ma anche Cass. Civ. Sez. III 15/2/85 n. 1299 e Cass. Civ. Sez. III 3/4/82 n. 2065). _____

Né può valorizzarsi, come fa la difesa del convenuto, il doc. 7 (erroneamente indicato, a pag. 5 della memoria di costituzione e risposta quale doc. 10) di cui al ricorso introduttivo e cioè la lettera 17/2/09 *“inviata dal precedente procuratore di controparte allo scrivente, riportante la proposta di riduzione del canone ad € 450,00 mensili”*, che non potrebbe *“rappresentare altro che l’ennesima espressione di volontà del signor P. [redacted] di proseguire il rapporto locatizio in essere con il signor B. [redacted]”*. _

In realtà si legge nella citata lettera che P. [redacted] C. [redacted] a mezzo del suo legale dell’epoca, autorizzava il B. [redacted] a ridurre il



canone annuo di locazione "in oggetto" da € 569,35 ad € 450,00; l'oggetto è chiaramente indicato nel "*contratto di locazione ad uso commerciale in data 28.8.1990*".

E' in atti copia semplice del contratto di locazione commerciale in data 28/8/90 registrato a Mantova il 30/8/90 nel quale si prevede, al punto 5, che "*i locali si concedono per il solo uso di lucidatura/pulitura pellicce con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione . . .*".

Il contratto contiene la clausola risolutiva espressa al punto 15 in cui si prevede che "*l'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione*".

A nulla rilevarebbe la mancata sottoscrizione di B. F. ex art. 1341, comma secondo, c.c., atteso che la clausola risolutiva espressa non può essere ricondotta tra quelle che sanciscono limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, aggravando la condizione di uno dei contraenti, perché la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto è insita nel contratto stesso e tale clausola non fa che rafforzare detta facoltà ed accelerare la risoluzione, avendo le parti anticipatamente valutato l'importanza di un determinato inadempimento, e quindi eliminato la necessità di un'indagine ad hoc avuto riguardo all'interesse dell'altra parte (Cass. Civ. Sez. III 28/6/10 n. 15365).

Nel caso di specie, peraltro, il ricorrente non ha espressamente dichiarato di avvalersi della clausola e non ha richiesto sentenza di accertamento ex art. 1456 c.c., di tal che si rende necessaria



l'indagine sulla gravità dell'inadempimento. _____

Tale indagine non può concludersi se non in senso affermativo avendo le parti stesse, con la citata disposizione pattizia, preventivamente valutato che l'uso diverso dell'immobile locato determina l'alterazione dell'equilibrio giuridico-economico del contratto. _____

Il contratto de quo va quindi dichiarato risolto e B. F. va condannato a rilasciare immediatamente, nella piena e libera disponibilità di P. C., l'immobile oggetto del contratto stesso. _____

Segue il rigetto delle domande riconvenzionali di parte convenuta e non vi è, quindi, luogo a provvedere sulla reconventio reconventionis di B. F. _____

La quantificazione - così come effettuata in ricorso - e il mancato pagamento dell'importo di € 2.471,80, di cui € 1.800,00 a titolo di canoni di locazione per le mensilità di marzo, aprile, maggio e giugno 2009, € 431,80 a titolo di aggiornamento Istat per gli anni 2006 e 2007, ed € 240,00 a titolo di conguaglio del canone di locazione tra il versato e il dovuto, per le mensilità di gennaio e febbraio 2009, non sono contestati atteso che il B. ha fondato la sua tesi di insussistenza di alcun debito su una prospettazione rivelatasi infondata per quanto detto sopra. _____

Oltre a ciò competono gli interessi, nella misura legale, dalla notifica del ricorso su € 1.800,00 e dal 17/2/09 (doc. 7 di parte ricorrente) sul residuo. _____

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in _____



dispositivo. _____

P.Q.M.

Il Tribunale ogni contraria istanza eccezione e deduzione disattesa così provvede: _____

1) Dichiaro inammissibile l'intervento di P. _____ A. _____

2) Dichiaro risolto, per quanto in motivazione, il contratto di locazione dedotto in lite; _____

3) Condanna B. _____ F. _____ a immediatamente rilasciare, nella piena e libera disponibilità di P. _____ C. _____, l'immobile sito in Comune di Mantova, Frazione B. _____ Strada C. _____ n. _____ e più precisamente i locali adibiti a laboratorio/ magazzino al piano interrato dell'immobile stesso; _____

4) Rigetta le domande riconvenzionali di B. _____ F. _____; _____

5) Dichiaro non luogo a provvedere sulla reconventionis reconventionis del ricorrente; _____

6) Condanna B. _____ F. _____ al pagamento in favore di P. _____ C. _____ dell'importo di € 2.471,80 oltre interessi come in motivazione; _____

7) Condanna B. _____ F. _____ alla rifusione delle spese che liquida in € 3.936,30 di cui € 111,30 per esborsi, € 1.400,00 per diritti, € 2.000,00 per onorari; € 425,00 per rimborso spese generali oltre a quanto dovuto per legge. _____

Mantova 30/03/12.

Il Giudice
dott. Andrea Gibelli

Il Cancelliere



Depositata in Cancelleria

oggi 18 MAG. 2012

Il Cancelliere

II CASO.it