



REPUBBLICA ITALIANA  
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**IL TRIBUNALE DI BOLOGNA**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del giudice Antonio Costanzo, ha pronunciato *ex art.* 429 c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

**definitiva** nella causa civile n. 17987/17 R.G. promossa

Oggetto: locazione

da

**SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE** a r.l., con sede a Ferrara,  
 via Zappaterra n. 18 (C.F. 01473160388) (avv. Emilio Cicerone);

- ATTRICE

contro

**Veronica**, residente a Medicina (BO), via San Ovest n.  
 (C.F. );

- CONVENUTA CONTUMACE

\* \* \*

Oggetto del processo: locazione.

\* \* \*

**CONCLUSIONI**

Per l'**attrice**:

come da ricorso.

<<CHIEDE che l'Ill.mo Giudice adito, previa fissazione dell'udienza di discussione a norma dell'art. 415, c. 2° c.p.c, Voglia:

- "accertare e dichiarare che il contratto di locazione concluso tra la sig.ra Veronica e la Società Cooperativa Sociale a r.l. avente ad oggetto l'unità immobiliare sita a Medicina (BO) in via San Ovest n. è pienamente valido ed efficace;

- conseguentemente condannare la sig.ra Veronica all'adempimento del contratto di locazione provvedendo all'immediata consegna dell'unità immobiliare di cui sopra, fissando ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c. la somma di denaro dovuta dalla stessa per violazione o inosservanza successiva ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento; - condannare la sig.ra Veronica a pagare in favore di Società Cooperativa Sociale a r.l., a titolo di risarcimento danni dalla stessa subiti e subendi in conseguenza della mancata consegna dell'unità concessa in locazione dalla decorrenza del contratto all'effettiva consegna, una somma di Giustizia da liquidare in base alle risultanze istruttorie e/o in via equitativa; con computo della svalutazione monetaria e degli interessi legali da quando dovuti al saldo.

- il tutto con condanna alle spese di lite nonché al rimborso delle spese di mediazione obbligatoria.

In via istruttoria si chiede:

- ammissione di prova testimoniale ed interrogatorio formale della sig.ra Veronica sui capitoli:

a) "Vero che al momento delle trattative prima della sottoscrizione del contratto di locazione avente ad oggetto l'unità immobiliare sita a Medicina (BO) in via San Ovest n. la responsabile della Agenzia Immobiliare cui era stato affidato l'incarico di locare l'immobile, la sig.ra Leonarda Barone ha illustrato quale sarebbe stata la destinazione dell'immobile e segnatamente: lo svolgimento dei servizi di accoglienza, protezione ed integrazione concordati, come indicato nel documento che le si rammostra (doc. 1)";



b) “Vero che anche dopo la sottoscrizione del contratto la sig.ra Veronica in occasione delle comunicazioni telefoniche avute con il sig. Marco Simoni, per conto della società Cooperativa dichiarava di essere pienamente consapevole che l’immobile concesso in locazione avrebbe ospitato delle persone richiedenti asilo nell’ambito di un progetto di accoglienza così come chiaramente indicato nel contratto di locazione”;

c) Vero che in data 26 giugno 2017 la sig.ra Veronica comunicava i contratti relativi alle forniture dell’immobile al fine di agevolare la voltura delle utenze, come risulta dal documento che le si rammostra (doc. 3);

d) “Vero che la sig.ra Veronica in data 27 giugno 2017 comunicava al responsabile di il sig. Marco Simoni, di aver ricevuto forti pressioni e minacce da parte dei vicini nel caso avesse consegnato l’immobile alla cooperativa per lo svolgimento del progetto di accoglienza e che per tale motivo non era più disponibile a consegnare l’immobile.>>.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

#### 1.

Si richiamano atti, documenti e verbali di causa.

#### 2.

Con ricorso *ex art. 447 bis c.p.c.*, depositato il 20 novembre 2017, la Società Cooperativa Sociale a r.l. ha chiesto la condanna della signora Veronica all’adempimento del contratto di locazione concluso tra le parti in data 30 maggio 2017, registrato in data 3 novembre 2017 al n. 010207-serie 3T su istanza della ricorrente quale conduttrice, avente ad oggetto l’unità immobiliare sita a Medicina (BO) in via San Ovest n. ad uso abitativo, con decorrenza dal 1 luglio 2017 fino al 30 giugno 2021, meglio descritta in atti.

La ricorrente ha dedotto che:

- all’art. 3 del contratto di locazione le parti hanno specificato che la conduttrice avrebbe destinato l’immobile allo <<*svolgimento dei servizi di accoglienza, protezione ed integrazione concordati sulla base della specifica convenzione che verrà stipulata con l’Ente pubblico competente*>>;

- nonostante la piena consapevolezza da parte della convenuta della predetta destinazione, la signora si è rifiutata di consegnare l’immobile e di immettere nella disponibilità dello stesso la società cooperativa ricorrente (email del 27 giugno 2017, doc. 4 fasc. ricorrente);

- la signora in data 17 agosto 2017 ha restituito in via unilaterale, a mezzo raccomandata (doc. 6 fasc. ricorrente), l’assegno relativo al deposito cauzionale;

- con comunicazione del 7 settembre 2017 la ricorrente, a mezzo del proprio difensore, ha dichiarato di lasciare a disposizione l’assegno relativo al deposito cauzionale invitando nuovamente la locatrice alla consegna dell’immobile (doc. 7 fasc. ricorrente);

- ciò nonostante, l’immobile non è mai stato consegnato.

Su tali premesse la ricorrente ha chiesto:

1) l’adempimento del contratto di locazione con l’immediata consegna dell’unità immobiliare di cui sopra;

2) la condanna della convenuta ai sensi dell’art. 614 *bis c.p.c.* al pagamento di una somma di denaro per ogni violazione o inosservanza successiva ovvero per ogni ritardo nell’esecuzione del provvedimento;

3) la condanna al risarcimento dei danni <<*subiti e subendi*>> in conseguenza della mancata consegna.

#### 2.

Ricorso e decreto sono stati notificati a mezzo posta, per compiuta giacenza, il 17 febbraio 2018.

#### 3.



Nonostante la rituale notifica la convenuta non si è costituita ed è stata dichiarata contumace.

4.

Alla luce delle allegazioni e produzioni di parte attrice e della contumacia della convenuta deve concludersi nel senso dell'inadempimento della signora locatrice, all'obbligo di consegnare alla società ricorrente, conduttrice, la cosa locata.

La ricorrente:

- ha allegato e provato la fonte dell'obbligazione di consegna dell'immobile sito in Medicina (BO) in via San Ovest n. concesso in locazione dalla con contratto regolarmente registrato, dunque valido ed efficace tra le parti;
- ha allegato l'inadempimento dell'obbligo di consegna contrattualmente previsto (cfr. Cass., sez. un., 30 gennaio 2001, n. 13533);

La consegna dell'immobile prevista dal contratto sarebbe dovuta avvenire il 1 luglio 2017, ma la convenuta non ha adempiuto a tale obbligo.

5.

Accertato l'inadempimento della locatrice, la convenuta va condannata al rilascio dell'immobile, con fissazione al 27 marzo 2018 della data per l'adempimento.

6.

La ricorrente ha chiesto il rilascio di misura coercitiva indiretta.

L'art. 614 *bis* c.p.c. in tema di attuazione degli obblighi di fare infungibile o di non fare (introdotto dalla . 18 giugno 2009, n. 69) consente al giudice di fissare, col provvedimento di condanna, su istanza di parte e salva l'ipotesi in cui la misura appaia manifestamente iniqua, una somma di denaro dovuta dall'obbligato per ogni violazione o inosservanza successiva, ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento medesimo.

Tenuto conto del valore della controversia, della natura della prestazione, del prevedibile danno nell'ipotesi di continuato inadempimento, si stima equo fissare l'importo di € 50,00 al giorno per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione della condanna alla consegna dell'immobile successivo al settimo giorno dalla notifica - a cura della ricorrente - del dispositivo della presente sentenza e sempre che sia maturato il termine del 27 marzo 2018, data fissata per il rilascio.

7.

La domanda risarcitoria va respinta in carenza di prova di un pregiudizio risarcibile, invero neppure adeguatamente allegato.

8.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, avuto riguardo all'oggetto e allo svolgimento del processo, definito alla prima udienza.

#### P.Q.M.

Il Tribunale di Bologna in composizione monocratica, **definitivamente** pronunciando nella **contumacia** della convenuta, ogni diversa domanda, istanza ed eccezione respinta:

- **condanna** Veronica a consegnare alla SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE l'unità immobiliare concessa in locazione, sita in Medicina (BO), via San Ovest n. (foglio 130, part. 348, sub 27, cat. A/3, cl. 3, vani 6) meglio descritta nel contratto sottoscritto il 30 maggio 2017 e negli atti di causa, qui richiamati;

- **fissa** il termine del 27 marzo 2018 per la consegna dell'immobile locato;

- **condanna** Veronica a pagare alla ricorrente SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE la somma di euro 50,00 al giorno per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione della condanna alla consegna dell'immobile locato, una volta che sia trascorso il settimo giorno dalla notifica - a cura della ricorrente - del presente dispositivo e sia maturato il termine del 27 marzo 2018;



- **rigetta** la domanda di condanna al risarcimento del danno;  
- **condanna** la convenuta a rimborsare alla ricorrente le spese di mediazione pari ad euro 48,80 nonché a pagare alla ricorrente le spese processuali liquidate in euro 552,95 per spese ed euro 3.545,00 per compensi, oltre rimborso forfetario 15%, cpa e iva come per legge;

- **fissa** per il deposito della sentenza il termine di quindici giorni.

Bologna, 20 marzo 2018

Il giudice  
Antonio Costanzo

