



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Ordinario di Santa Maria Capua Vetere, Quarta Sezione Civile, in persona del Giudice dott.ssa Alessandra Tedesco ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. 10103 del Ruolo Generale degli Affari Contenziosi dell'anno 2019 vertente

TRA

Novelli s.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa, in virtù di mandato in atti, dall'avv. Giacomo Tartaglione, presso il cui studio elettivamente domicilia in Marcianise alla via San Simeone n. 20;

ATTRICE

E

Comune di Marcianise, in persona del sindaco p.t., rappresentato e difeso, in virtù di mandato in atti, dall'avv. Riccardo Ernesto Di Vizio, con il quale elettivamente domicilia presso lo studio dell'avv. Giuseppe Russo in Marcianise alla via Pergolesi n. 7;

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti costituite hanno concluso come da memorie difensive e scritti conclusionali in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione la Novelli s.r.l. – premettendo di aver concesso in locazione al Comune di Marcianise, con contratto stipulato in data 17.2.2012 un complesso immobiliare di sua proprietà sito in Marcianise alla via XXIV Maggio composto da tre corpi di fabbrica e due terreni attigui di cui era conduttrice, il tutto meglio identificato in atti, per il canone annuale di € 276.000,00, oltre IVA, da pagare in quattro rate trimestrali di € 69.000,00, oltre IVA ciascuna - ha intimato lo sfratto per morosità per mancato pagamento dei canoni di locazione a partire dal terzo trimestre dell'anno 2019 ed ha chiesto emettersi decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 664 c.p.c. per l'ammontare dei canoni scaduti ed a scadere sino al rilascio dell'immobile locato.



Si è costituito il Comune di Marcianise, eccependo l'inammissibilità della domanda per intervenuta scadenza del contratto di locazione alla data del 19.6.2019.

Con ordinanza del 3.12.2019, il Giudice non ha convalidato lo sfratto, non ha concesso il provvisorio rilascio ed ha disposto il mutamento del rito fissando l'udienza del 7.5.2020 ai sensi dell'art. 420 c.p.c.

Con la memoria integrativa depositata in data 3.4.2020 parte attrice ha dedotto che il contratto di locazione per cui è causa, a differenza di quanto sostenuto da parte convenuta, aveva naturale scadenza alla data del 28.1.2019, ma lo stesso si è tacitamente rinnovato avendo il Comune convenuto continuato ad occupare l'immobile ed a corrispondere i canoni per il primo e per il secondo trimestre dell'anno 2019.

Ha, quindi, insistito nelle proprie conclusioni chiedendo di risolvere il contratto di locazione per cui è causa per inadempimento del Comune convenuto e di condannare quest'ultimo al rilascio degli immobili locati ed al pagamento dei canoni di locazione maturati dal terzo trimestre del 2019 sino alla data di effettivo rilascio dell'immobile locato.

Inoltre, in subordine, nel caso di accertamento del mancato rinnovo del contratto di locazione, ha chiesto di condannare il Comune convenuto all'immediato rilascio dell'immobile locato ed al pagamento dell'indennità di occupazione fino al rilascio effettivo.

Il Comune convenuto nella memoria integrativa depositata ha insistito nelle conclusioni già formulate con la comparsa di costituzione e risposta.

La causa, meramente documentale, è stata rinviata all'udienza del 11.1.2021 per la decisione ai sensi dell'art. 429 c.p.c., udienza trattata con la modalità di cui all'art. 221, comma 4, della legge 77 del 2020.

Ciò premesso, occorre, in primo luogo, rilevare che la domanda proposta nella memoria integrativa da parte attrice di condanna del Comune convenuto all'immediato rilascio dell'immobile locato ed al pagamento dell'indennità di occupazione fino al rilascio effettivo, in caso di accertamento dell'intervenuta scadenza del rapporto locatizio per cui è causa, al contrario di quanto eccepito da parte convenuta, risulta ammissibile.

Invero, la giurisprudenza di legittimità, con motivazione condivisibile, ha sostenuto che nel procedimento per convalida di sfratto, l'opposizione dell'intimato determina la conclusione del procedimento a carattere sommario e l'instaurazione di un nuovo ed autonomo procedimento a cognizione piena, nel quale le parti possono espletare tutte le facoltà connesse alle rispettive posizioni, ivi compresa per il locatore la possibilità di porre a fondamento della domanda una *causa petendi* diversa da quella originariamente formulata, e per il conduttore la possibilità di dedurre



nuove eccezioni e di spiegare domanda riconvenzionale (Cass. 26356/14, Cass. 3696/12, Cass. 21242/06).

Tale opinione appare coerente nell'assicurare pari facoltà ad entrambe le parti processuali di integrare i rispettivi atti processuali del procedimento speciale per convalida di sfratto con la memoria prevista per il mutamento del rito *ex art. 667 c.p.c.* e, al tempo stesso, risulta aderente al principio costituzionalizzato del giusto processo, perché garantisce non soltanto la concentrazione delle domande delle parti relative allo stesso rapporto, evitando la moltiplicazione irragionevole di processi (anche nel rispetto del principio generale di economia processuale) ma soprattutto assicura una maggiore celerità nella definizione delle controversie giudiziali relative allo stesso rapporto giuridico.

La modificazione della domanda operata è perciò pienamente rispettosa dei termini di legge, essendo stata formulata nella memoria integrativa depositata nel termine stabilito dall'ordinanza con cui è stato disposto il mutamento del rito e nel rispetto del contraddittorio tra le parti.

Inoltre, tale modificazione è stata determinata proprio dalle difese della parte intimata, che ha eccepito l'intervenuta scadenza del rapporto di locazione azionato con l'intimazione dello sfratto per morosità.

Ciò detto, occorre rilevare che non è possibile dedurre dal contratto di locazione l'inizio e, quindi, la naturale scadenza del rapporto per cui è causa, atteso che nello stesso viene unicamente stabilito che la locazione avrà durata di anni sei ma non viene indicata la data di inizio del rapporto, in quanto viene stabilito che il rapporto di locazione comincerà a decorrere dal momento in cui verranno eseguiti, da parte del locatore, i lavori di ristrutturazione ed ampliamento previsti dall'art. 6 del medesimo contratto.

Ebbene, sul momento di inizio del rapporto di locazione vi è contrasto tra le parti in causa, atteso che secondo la ricostruzione di parte attrice lo stesso va fatto risalire al 29.1.2013 mentre secondo la ricostruzione di parte convenuta lo stesso va fatto risalire al 19.6.2019.

Sulla base di tale diversa posizione, parte attrice deduce il rinnovo del contratto di locazione dal pagamento da parte del Comune conduttore dei canoni di locazione del primo e del secondo trimestre del 2019.

Il contrasto sulla data di inizio del rapporto in questione e, quindi, di scadenza dello stesso, come dedotto e documentato da parte attrice, è stato già oggetto di un diverso giudizio, instaurato a seguito dell'opposizione proposta dal Comune conduttore avverso il decreto ingiuntivo n. 1812 del 2014, giudizio che, tuttavia, si è concluso con una dichiarazione di inammissibilità dell'opposizione.



In ogni caso, a prescindere da quale sia il momento di inizio del rapporto di locazione in questione e quindi di scadenza dello stesso, va rilevato che tale rapporto non è suscettibile di tacito rinnovo, come previsto dall'art. 4 del contratto di locazione.

Inoltre, a prescindere dalla previsione contrattuale, nel caso di contratti conclusi con un ente pubblico, come nel caso di specie, non è configurabile un tacito rinnovo.

Invero, come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità *“la volontà di obbligarsi della P.A. non può desumersi per implicito da fatti o atti, dovendo essere manifestata nelle forme richieste dalla legge, tra le quali l'atto scritto "ad substantiam", sicché non è configurabile il rinnovo tacito del contratto, né rileva, per la formazione del contratto stesso, un mero comportamento concludente, anche se protrattosi per anni”* (Cass. 22994/15).

Quindi, al momento della proposizione del presente giudizio, essendo già trascorso sia il mese di gennaio del 2019 che il mese di giugno del 2019, certamente il rapporto di locazione era cessato per naturale scadenza del contratto.

Pertanto, la domanda di risoluzione per inadempimento proposta dall'attrice non può, essere accolta, essendo il rapporto di locazione già cessato per intervenuta scadenza, mentre, accertata la scadenza del contratto di locazione e considerata la permanenza del Comune conduttore nell'immobile in questione, circostanza non contestata da quest'ultimo, va accolta la domanda di condanna del Comune di Marcianise alla restituzione immediata dell'immobile locato in favore della società attrice.

Relativamente all'ulteriore domanda proposta da parte attrice di condanna del Comune di Marcianise al pagamento dell'indennità di occupazione sino al rilascio dell'immobile locato, va rilevato che l'art. 1591 c.c. stabilisce che il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno.

Sul punto, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che il maggior danno di cui all'art. 1591 c.c. richiede la specifica dimostrazione di un'effettiva lesione del patrimonio del locatore, consistente nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato, nel non averlo potuto utilizzare direttamente e tempestivamente, nella perdita di occasioni di vendita ad un prezzo conveniente, o in altre situazioni pregiudizievoli, in relazione alle quali assumano rilevanza le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione e l'epoca della relativa possibile utilizzazione (Cass. 20829/06; Cass. 23720/08; Cass. 23704/16; Cass. 15899/14).

Nella fattispecie oggetto di causa, parte attrice non ha dedotto né tanto meno provato il maggior danno subito per effetto della mancata riconsegna dell'immobile locato alla scadenza, pertanto, in



applicazione dell'art. 1591 c.c., il Comune convenuto può solo essere condannato al pagamento dei canoni sino alla riconsegna dell'immobile.

Sul punto, parte attrice ha dedotto il mancato pagamento del canone di locazione a partire dal mese di luglio del 2019 e tale circostanza non è stata contestata dal Comune convenuto, il quale non ha, quindi, fornito alcuna prova del pagamento del detto canone. Pertanto, il Comune di Marcianise va condannato al pagamento in favore di parte attrice della somma di € 138.000,00, oltre IVA, per il terzo e quarto trimestre dell'anno 2019, e della somma di € 276.000,00, oltre IVA, per tutto l'anno 2020, oltre interessi legali dalle singole scadenze al soddisfo.

Le spese seguono strettamente la soccombenza e si liquidano come da dispositivo che segue, in applicazione dei parametri di cui al D.M. 55 del 2014, come modificato dal D.M. 37 del 2018, in relazione all'attività concretamente esercitata dal difensore costituito rapportata anche al tenore delle difese svolte.

P.Q.M.

Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- accerta l'intervenuta scadenza del rapporto di locazione per cui è causa e, per l'effetto, condanna il Comune di Marcianise alla restituzione dell'immobile locato ed al pagamento della somma di € 414.000,00, oltre IVA, a titolo di canone di locazione dal mese di luglio del 2019 al mese di dicembre del 2020, oltre interessi legali dalle singole scadenze al soddisfo;
- condanna il convenuto al rimborso delle spese di lite in favore dell'attrice che liquida in € 410,00 per spese ed in € 8.000,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA, come per legge, con attribuzione in favore dell'avv. Giacomo Tartaglione, dichiaratosene anticipatario.

Così deciso in Santa Maria Capua Vetere il 12.1.2021

Il Giudice

dott.ssa Alessandra Tedesco

