

GIURE.IT

Sent. n. 215 NON DEF  
Dep. 06/02/2014  
Pub. 07/02/2014  
Cron. 639  
Pag. 537

Allegato al verbale d'udienza del 6-2-2014



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
SEZIONE II

CAUSA N.4405/2009

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

il Tribunale di Reggio Emilia in persona del giudice unico dott. Simona Boiardi, all'esito di udienza ex art.281 sexies c.p.c., pronuncia la seguente

**SENTENZA PARZIALE**

nella causa iscritta al n.4405/2009 del R.G. contenzioso promossa da:

F. P.

rappresentato e difeso dagli Avv.ti V. e M.

attore

contro

Z. M. E. e M. P.

rappresentati e difesi dall'Avv. F. M.

convenuti

Oggetto: Comodato di immobile urbano

Conclusioni: come in atti

### Svolgimento del processo

Con ricorso *ex art. 447 bis c.p.c.* il Sig. P. [REDACTED] F. [REDACTED] conveniva in giudizio la Sig.ra M. [REDACTED] Z. [REDACTED] E. [REDACTED] ed il Sig. M. [REDACTED] P. [REDACTED], quest'ultimo in qualità di garante e fideiussore, al fine di disporre l'immediato rilascio dell'immobile di proprietà dell'attore ubicato in [REDACTED] (RE), Via [REDACTED], attesa la scadenza del contratto di comodato ad uso gratuito, con condanna degli stessi al risarcimento dei danni.

Rappresentava il Sig. P. [REDACTED] F. [REDACTED] come, in data 15.11.2005, avesse sottoscritto con la Sig.ra Z. [REDACTED] una promessa di vendita (allegato n. 1) con la quale l'attore si obbligava a vendere l'unità immobiliare ubicata in [REDACTED] (RE), Via [REDACTED], e la Sig.ra Z. [REDACTED] a corrispondere a titolo di corrispettivo la somma di euro 10.000,00, a titolo di caparra confirmatoria, oltre ad euro 475.000,00 al momento del rogito da stipularsi entro la data del 15.02.2006, termine che tuttavia veniva dapprima prorogato al 15.10.2006 e successivamente differito al 28.02.2007.

Nel preliminare di vendita veniva specificato come, a latere, in data 20.07.2006, il Sig. P. [REDACTED] F. [REDACTED] la Sig.ra Z. [REDACTED] ed il Sig. M. [REDACTED] P. [REDACTED], quest'ultimo in qualità di garante e fideiussore della Sig.ra Z. [REDACTED] avessero sottoscritto un contratto di comodato gratuito della medesima unità immobiliare per il periodo dal 20.07.2006 al 15.10.2006 (allegato n. 2) con facoltà di proroga del termine, in caso di concorde intesa tra le parti sino al 28.02.2007.

Successivamente con scrittura privata (prodotta sub. doc. 3 di parte attrice) le parti fissano come termine essenziale entro cui addivenire alla stipula del contratto di compravendita la data del 31-12-2008 pattuendo, nell'ipotesi in cui la parte promissaria acquirente non abbia disposto la data dell'atto pubblico, non avendo ottenuto il finanziamento bancario, il rilascio dell'immobile oggetto di comodato entro la data del 31 gennaio 2009;

A seguito della notifica del ricorso, con atto depositato in data 16 novembre 2009, si costituivano in giudizio, i Sigg.ri M. [REDACTED] Z. [REDACTED] E. [REDACTED] e M. [REDACTED] P. [REDACTED] chiedendo, in via preliminare, la trasformazione del rito locatizio in ordinario, e l'improcedibilità delle domande avendo le parti deferito con scrittura privata (prodotta sub. doc. 4 da parte convenuta) le controversie ad un collegio arbitrale;

I convenuti, non contestavano la successione di atti negoziali intercorsi tra le parti, né contestavano di avere inviato la missiva (prodotta sub. doc.4 dall'attore) con cui, in data 30-12-2008 invitavano il sig. F. [redacted] a stipulare il contratto di compravendita, in data 30-1-2009, innanzi al notaio dott. Guido Corradi, limitandosi a dedurre che, fissata la data per la stipula del definitivo innanzi al notaio dott.ssa Valentiva Rubertelli, per la data del 28-2-2009, l'attore non si è presentato (rendendosi inadempiente al preliminare) e che, in ogni caso, parte convenuta era venuta a conoscenza di una serie di difformità edilizie che diminuivano il valore dell'immobile.

I convenuti chiedevano, pertanto, in via riconvenzionale, atteso l'inadempimento del contratto preliminare da parte dell'attore, il trasferimento ex art. 2932 c.c. dell'unità immobiliare con riduzione del prezzo ovvero, in via subordinata, la restituzione delle somme già corrisposte pari ad euro 192.500,00 oltre a quelle derivanti dalle migliorie apportate all'immobile.

All'udienza del 26 novembre 2009 l'Avv. [redacted] M. [redacted] dichiarava e verbalizzava di non accettare il contraddittorio vista la mancata fissazione di una nuova udienza, ai sensi del combinato disposto degli artt. 416, secondo comma, e 418 c.p.c., per la domanda riconvenzionale formulata dalla controparte.

Il G.o.t., Dott.ssa Sacco, procedeva pertanto a fissare una nuova udienza ex art. 418 c.p.c. al 20.05.2010.

In data 10.05.2010 la difesa di parte attrice depositava memoria difensiva ex art. 418 c.p.c., in replica a quanto esposto dai convenuti, avanzando a sua volta domande riconvenzionali (*reconventio reconventionatis*) nei confronti dei convenuti.

L'attore chiedeva venisse dichiarato risolto ex art. 1457 c.c. il contratto preliminare sottoscritto in data 15.11.2005, nonché le sue successive integrazioni, con richiesta di risarcimento danni quantificati nell'importo di euro 190.000,00 chiedendo, altresì, venisse dichiarata l'incompetenza del Tribunale adito, a favore del collegio arbitrale, in merito ai lavori eseguiti sull'immobile oggetto di causa da parte della sig.ra Z. M. [redacted].

La causa è stata istruita con CTU e all'esito il giudice ritenuta la causa matura ha fissato per discussione orale ex art.281 sexies c.p.c. l'udienza del 6-2-2014.

### **Coincisa esposizione delle ragioni in fatto e in diritto della decisione**

**1. In ordine alla eccezione preliminare di improcedibilità in ragione della clausola arbitrale di cui, alla scrittura privata intercorsa tra le parti (doc.4 prodotto da parte convenuta)**

Le parti, con scrittura privata (v.doc.4 prodotto da parte convenuta), hanno espressamente concordato che, nell'ipotesi in cui parte promissaria acquirente non avesse ricevuto il finanziamento preliminare alla stipula del contratto definitivo e, quindi, non si fosse proceduti alla stipula dell'atto pubblico di compravendita, entro la data del 31-12-2008, il sig. F. [REDACTED] avrebbe dovuto restituire le somme ricevute a titolo di acconto ad esclusione delle penali, il promissario acquirente avrebbe dovuto restituire l'immobile entro la data del 31-1-2009.

Per quel che riguardava i lavori effettuati dal promittente acquirente le parti prevedevano che: *"sarebbero stati rimborsati i lavori ritenuti necessari ed essenziali, da detta somma sarebbe poi stata detratto un importo a titolo di occupazione dell'immobile (v. doc.4 n.5 lett.c)".*

Al successivo punto d) si prevedeva che, in caso di mancato accordo, le parti si sarebbero rimesse: *"ad un collegio arbitrale composto dai due tecnici nominati più un presidente nominato d'accordo tra i due tecnici e, in caso di mancato accordo sul Presidente, questi sarebbe stato nominato dal Presidente del Tribunale.*

Dalla lettura del suddetto documento emerge con chiarezza come le parti abbiano voluto rimettere al comune accordo, e, in difetto, ad un collegio arbitrale la determinazione del valore dei miglioramenti e la determinazione dell'indennità di occupazione per cui questo giudizio può avere ad oggetto esclusivamente la domanda di risoluzione del contratto di comodato, di risoluzione del contratto preliminare di compravendita, la domanda di trasferimento ex art. 2932 c.c. dell'immobile mentre le domande tese ad ottenere il valore delle migliorie nonché l'indennità di illecita occupazione devono dichiararsi improponibili.

**2. In merito alla domanda, formulata in via principale dal Sig. P. [REDACTED] F. [REDACTED] diretta ad ottenere l'immediato rilascio dell'immobile ubicato in [REDACTED] Reggio Emilia, Via [REDACTED]**

Dalla documentazione in atti emerge che le parti hanno stipulato in data 15-11-2005 un preliminare di compravendita avente ad oggetto l'immobile sito in [REDACTED] Via

██████████ che avrebbe dovuto essere stipulato presso lo studio notarile scelto dal promissario acquirente e, indicato nella prima scrittura privata nel notaio Dott. Corradi entro la data del 15-2-2006 (prorogato con scrittura del 21-7-2006 sino al 15-10-2006 v. doc.3 parte convenuta).

Con separato contratto, in data 20-7-2006, il sig. F. ██████████ concedeva alla sig.ra Z. ██████████ M. ██████████ in comodato gratuito l'immobile in oggetto sino alla data del 15-10-2006, con facoltà delle parti di prorogare il comodato sino al 28-2-2007 (v. doc.2 di parte convenuta).

Con successiva scrittura privata (v. doc.4 di parte convenuta) le parti dando atto del ritardo, imputabile al promissario acquirente, prorogavano la data della stipula del contratto di compravendita al 31-12-2008 precisando che tale termine era essenziale e pattuendo espressamente (v. punto 4) che *"..qualora entro il 31.12.2008 parte promissoria l'acquisto non abbia disposto la data per l'atto pubblico non avendo ottenuto il finanziamento bancario si impegna a rendere libero l'immobile, attualmente occupato in comodato, da persone e cose immediatamente senza indugio e comune entro il 30.01.2009"*.

La volontà manifestata dalle parti nel contratto di comodato è palese: qualora non si fosse addivenuti alla stipula del contratto di compravendita entro la data del 31-12-2008 il contratto di comodato sarebbe cessato e l'immobile avrebbe dovuto essere restituito all'attore.

Non è contestato tra le parti che il contratto di compravendita non è stato stipulato entro la data del 31-12-2008 con conseguente cessazione del contratto di comodato e obbligo della sig.ra Z. ██████████ M. ██████████ E. ██████████ di restituire l'immobile.

La relazione peritale, del CTU Geom. Manghi, ha, peraltro, evidenziato come (v. p.17) atteso il provvedimento di agibilità n. ██████████/██████████ PG, rilasciato a seguito di sopralluogo del tecnico comunale, l'immobile era all'epoca in cui avrebbe dovuto stipularsi il contratto definitivo conforme ai titoli mentre le difformità censurate dal convenuto non erano tali da impedire il trasferimento dell'immobile e, comunque, visibili e conosciute dalla comodataria.

Tali difformità non avrebbero comportato nessuna modifica della destinazione d'uso dei locali che erano classificati come snr (superficie non residenziale), mentre la lieve variazione dimensionale di alcuni manufatti non incideva sull'abitabilità dei vani relativi in quanto era comunque garantito il rapporto illuminante ed areante.

Dagli accertamenti eseguiti sull'unità immobiliare il ctu ha evidenziato, infatti, come *"..il più grave pregiudizio alla commerciabilità dei beni, essendo elemento che incide pure sulla*

abitabilità, risulta quello emergente dalla "ristrutturazione" abusiva eseguita dai convenuti e dalla messa in opera abusivamente della cosiddetta cassetta prefabbricata lignea ..." (pagina 22 della relazione).

In particolare il ctu ha evidenziato come la regolarizzazione delle opere difformi ascrivibili al Sig. F. [REDACTED] P. [REDACTED] potrebbero essere definite in tempi brevi ed a costi limitati (quantificati in euro 3.500,00) e "... non avrebbe incidenza sulla rilasciata abitabilità, se non sussistessero gli ulteriori abusi edilizi ascrivibili a parte convenuta".

Infatti riguardo a questi ultimi il consulente ha rilevato come "... Per la legittimazione degli abusi edilizi riferibili a parte convenuta occorrerà preliminarmente procedere alla rimozione del manufatto ligneo, non sanabile, installato nel cortilivo e presentare una pratica di ristrutturazione edilizia in sanatoria. Questa procedura comporterà la corresponsione di oneri di urbanizzazione, sanzioni, onorari e spese tecniche ed amministrative per redazione pratica, produzione di certificazione di conformità degli impianti, richiesta di agibilità di aggiornamento catastale del bene; il tutto per un complessivo importo stimabile in circa Euro 20.000,00" (pagina 22) concludendo che "...un intervento di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzato comporta il decadimento dell'abitabilità rilasciata prima di tale intervento e, pertanto, si condivide l'asserzione in merito al fatto che l'immobile ha oggi perso i requisiti di abitabilità" (pagina 27).

L'immobile, quindi, era pienamente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche e comunali ed immediatamente rogabile se non fosse che sull'immobile erano e sono tutt'ora presenti opere pregiudizievoli, di ristrutturazione abusiva dell'edificio realizzati dai convenuti che rendono l'immobile non più agibile.

Si ritiene doveroso, trattandosi di comodato ad uso abitativo, concedere un termine per il rilascio, in applicazione analogica dell'art 56 L. 392/78 (ma v. anche art. 1183 I° co. c.c. in ordine ai poteri ufficiosi del giudice), nella misura non inferiore a mesi 1 da oggi, visto il tempo trascorso dalla scadenza del contratto;

La comodataria Z. [REDACTED] M. [REDACTED] E. [REDACTED] va, quindi, condannata al rilascio dell'immobile entro la data del 6-3-2014.

Il giudizio deve proseguire in relazione alle altre domande delle parti.

Per questo motivo la causa va rimessa in istruttoria, come da separato provvedimento.

Spese al definitivo.

P.Q.M.

Non definitivamente pronunciando sulle domande proposte da F. [redacted] P. [redacted] nei confronti dei convenuti;

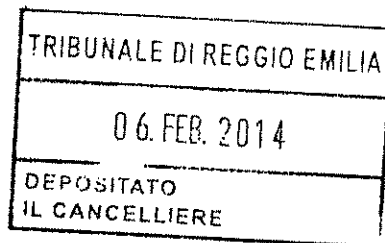
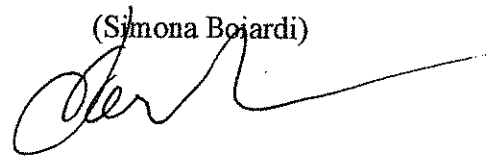
contrariis reiectis,

- 1) dichiara improponibili la domanda dei convenuti tesa ad ottenere la determinazione del valore delle migliorie nonché la domanda dell'attore di risarcimento danni per illecita occupazione;
- 2) dichiara cessato alla data del 31-12-2008 il comodato intercorso tra le parti e per l'effetto condanna Z. M. [redacted] E. [redacted] al rilascio nella disponibilità di F. [redacted] P. [redacted] dell'immobile sito in [redacted] Via [redacted] disponendo che l'esecuzione non avvenga prima del 6-3-2014.
- 3) rimette la causa in istruttoria come da separata ordinanza in relazione alle altre domande delle parti;
- 4) spese al definitivo

Così decisa in Reggio Emilia, il 6-2-2014

Il Giudice

(Simona Boiardi)



IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
dot. Giovanni Battista Vaccaro

