

Sentenza n. 324/2014 pubbl. il 27/02/2014

RG n. 4557/2011

N. R.G. 4557/2011

Repert. n. 866/2014 del 27/02/2014



TRIBUNALE DI REGGIO EMILA

SECONDA SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 4557/2011

tra

FALLIMENTO A [REDACTED] E V [REDACTED] B [REDACTED] S.P.A.

RICORRENTE

e

S [REDACTED] L [REDACTED]

RESISTENTE

Oggi 27 febbraio 2014 ad ore 12,35 innanzi al dott. Simona Boiardi, sono comparsi:

Per FALLIMENTO A [REDACTED] A [REDACTED] E V [REDACTED] B [REDACTED] S.P.A. l'avv. [REDACTED]

Per S [REDACTED] L [REDACTED] l'avv. [REDACTED]

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come in atti.

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art.* 429 c.p.c. dandone lettura.

Il Giudice

dott. Simona Boiardi



Sentenza n. 324/2014 pubbl. il 27/02/2014

RG n. 4557/2011

Repert. n. 866/2014 del 27/02/2014



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale Ordinario di Reggio nell'Emilia  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Simona Boiardi ha pronunciato *ex art. 429 c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 4557/2011 promossa da:

F. [redacted] A. [redacted] A. [redacted] E V. [redacted] B. [redacted] S.P.A. (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. [redacted]

RICORRENTE

contro

S. [redacted] L. [redacted] (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. [redacted]

RESISTENTE

CONCLUSIONI: come in atti

Oggetto: Comodato in immobile urbano

Breve svolgimento del processo

Con ricorso *ex art. 447bis c.p.c.* il Fallimento A. [redacted] A. [redacted] e V. [redacted] B. [redacted] s.p.a. premesso di essere proprietario, tra le altre, di un'unità abitativa sovrastante ad uffici commerciali posta in Reggio Emilia via A. [redacted] concessa in godimento gratuito all'ex-dipendente sig. L. [redacted] S. [redacted] di aver invano richiesto all'occupante il rilascio dell'immobile ed atteso oltre un anno la riconsegna; di non aver neanche potuto accedere alla predetta proprietà per il rifiuto opposto dal sig. I. [redacted] tanto premesso chiedeva che l'intestato Tribunale accogliesse le seguenti conclusioni:

«*In via principale*

pagina 2 di 5



Accertato che il sig. L. S. detiene senza titolo Rapporti n. 866/2014 del 27/02/2014 mancata riconsegna al proprietario che ne ha fatto richiesta ex art. 1810 cod. civ., dichiarare la risoluzione del contratto di comodato intercorso per inadempimento del convenuto e per l'effetto ordinare l'immediato rilascio dell'immobile.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio.

Sempre in via principale

Accertato che l'inadempimento del convenuto nel rilascio dell'immobile ha causato danni alla procedura concorsuale come da documentazione in atti, condannare il Sig. L. S. al risarcimento di tutti i danni patiti dal Fallimento e che l'Ill.mo Giudice Vorrà liquidare in via equitativa.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio"

Si costituiva L. S. il quale, qualificato il contratto come di locazione, e pertanto di durata di legge, chiedeva il rigetto della domanda.

La causa veniva istruita mediante assunzione di prove testimoniali.

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

Deve premettersi che compito del giudice è quello di decidere la causa sulla base dei fatti dedotti e provati, a prescindere dalla qualificazione giuridica che di detti fatti viene data dalle parti.

Nel caso di specie vi sono due fatti rilevanti e documentalmente provati: il primo è che l'alloggio fu concesso al L. S. in parziale corrispettivo della propria prestazione lavorativa a favore delle A. S. e V. B. spa (v. lettera integrativa al contratto di assunzione dove si precisa che il pagamento del canone di locazione avverrà con compensazione dell'attività lavorativa prestata nell'ambito del contratto di lavoro); il secondo è che tale rapporto lavorativo è cessato alla data del 10 marzo 2010 (v. doc.2 prodotto dalla ricorrente: tale circostanza non è contestata dal resistente).

Ne consegue, in diritto, che il rapporto in corso tra le parti non è né un comodato (tesi ricorrente) né una locazione (tesi resistente); e nemmeno il godimento dell'immobile da parte del L. S. può essere definito *sine titulo*, in quanto espressamente pattuito tra le parti e certamente non abusivo, per lo meno *ab origine*.

Ciò posto, il rapporto deve definirsi come contratto "misto", e precisamente come rapporto che importi il godimento di un immobile come corrispettivo anche parziale di un rapporto di prestazione d'opera, rapporto per il quale l'art 659 c.p.c. consente addirittura al datore di lavoro



di intimare al prestatore licenza (per l'ipotesi di scadenza futura del rapporto) di sfratto (se

l'estinzione del rapporto di lavoro si è già verificata). Tali tipi di rapporto, non infrequenti nella pratica, presuppongono la conclusione tra le parti non già di due distinti rapporti contrattuali – l'uno avente ad oggetto la prestazione di lavoro, l'altro il godimento dell'immobile-, ma di un solo rapporto contrattuale caratterizzato dal nesso di collegamento tra due diverse cause, nesso che, come chiarito dalla giurisprudenza, non va limitato alla relazione di necessaria strumentalità del godimento rispetto alla prestazione (come nelle ipotesi di custodia, portierato, guardiania) ma va esteso a tutti i casi di connessione sotto il profilo della corrispettività, anche solo parziale, dell'uno rispetto all'altra (Cass. 6800/2003; Cass. 3680/1984). In conclusione, il collegamento funzionale tra due diverse cause, lavoro-locazione, comporta che alla cessazione dell'uno sorge l'obbligazione di restituzione della cosa in favore del datore di lavoro.

Sulla base di tale contratto atipico (da intendere appunto come fatto costitutivo del diritto, a prescindere dalla sua qualificazione giuridica), il ricorrente richiede la condanna del resistente al rilascio dell'immobile.

La domanda è fondata in quanto sulla base dei fatti dedotti e provati sussiste il diritto del ricorrente ad ottenere la restituzione dell'immobile; e che non si tratti di restituzione *ex comodato* non comporta il vizio di *ultra petita* in quanto l'oggetto del processo è il rapporto nella sua materialità e non il rapporto nella sua qualificazione giuridica.

La ritenuta natura mista del rapporto azionato comporta che la risoluzione del rapporto di lavoro fonda il diritto del ricorrente di agire per la restituzione dell'immobile concesso in godimento.

Trattandosi di azione di rilascio per immobile ad uso abitativo si ritiene applicabile l'art. 56 L. 392/78 e si fissa il termine dell'esecuzione a mesi 4 da oggi.

Va invece rigettata, in quanto generica e non provata, la domanda di condanna al risarcimento del danno per illecita occupazione (dalla data del richiesto rilascio) per la quale occorre provare la consistenza dell'immobile, il suo valore locativo, la possibilità concreta di locazione a terzi etc...; al contrario sul punto il ricorrente nulla ha provato nè a dire il vero nemmeno dedotto.

Il potere di quantificazione del danno in via equitativa da parte del giudice non può sopperire a tale difetto di allegazione.

Le spese, che seguono la soccombenza, si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni altra contraria istanza disattesa:



Sentenza n. 324/2014 pubbl. il 27/02/2014

RG n. 4557/2011

1. riquilibrato il rapporto in corso tra le parti nei termini di cui in motivazione e condanna

S. L. al rilascio nella disponibilità del Fallimento A. A. e V. B. spa dell'unità immobiliare sita in Reggio Emilia, Via fissando per l'esecuzione la data del 27 giugno 2014;

2. condanna parte resistente alla rifusione delle spese di lite a favore del ricorrente che liquida in euro 1800,00 per compenso professionale oltre Cpa e Iva.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Reggio Emilia, 27/02/2014

Il Giudice

dott. Simona Boiardi

