



n. 980/09  
413/14  
4253/14  
338/14  
Arca 21/15

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CASTROVILLARI**  
**EX TRIBUNALE DI ROSSANO**  
**SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale di Castrovillari, ex Tribunale di Rossano, in composizione monocratica, in persona del Giudice dott. Ambrogio Colombo, ha emesso la seguente

**SENTENZA CONTESTUALE**

nella causa civile, in prima istanza, iscritta al n. 980 del R.G. 2009,

**TRA**

**CURATELA FALLIMENTARE** in persona del curatore

**p.t.;**

rappresentato e difeso dall'avv. Antonio Campilongo, procuratore domiciliatario;

-ricorrente-

**CONTRO**

**COMUNE DI** in persona del sindaco p.t.,

rappresentato e difeso dall'avv. , procuratore domiciliatario;

-resistente-

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con ricorso ex art. 447-bis c.p.c., depositato il 03.06.2009, la Curatela del fallimento deduceva: - che con contratto di locazione stipulato il 06.07.1994 l'originario curatore, avv. , previa autorizzazione del Giudice Delegato, concedeva in locazione all'ente comunale, odierno resistente, l'immobile sito in e ricadente del compendio fallimentare, pattuendo un canone mensile di € 2.116,70; - che prima della seconda naturale scadenza del contratto (31.08.2006), già tacitamente rinnovato nel 2000, con racc. a/r del 11.07.2002, il Comune di inoltrava disdetta obbligandosi riconsegnare l'immobile entro la data del 01.01.2003; - che detto termine non veniva rispettato e l'immobile, nonostante l'intervenuta disdetta, restava in possesso dell'ente territoriale per ulteriori 48 mesi avvenendo, poi, la riconsegna solo il 12.12.2006; - che con provvedimento monitorio n. 64/2005 emesso dal Tribunale di Rossano

veniva ingiunto all'odierno resistente il pagamento della somma di € 57.150,90 a titolo di canoni di locazione non pagati dall'ottobre 2002 al dicembre 2004 oltre interessi e spese della fase monitoria; - che il Comune di  provvedeva al pagamento della somma di € 6.350,10 per i canoni di locazione relativi ai mesi di ottobre, novembre e dicembre 2002, e, con ricorso depositato il 22.04.2005, spiegava poi opposizione ex art. 645 c.p.c. in relazione all'ingiunto pagamento dei canoni relativi ai periodi successivi; - che il Tribunale di Rossano, con sentenza n. 984/2008, passata in giudicato l'08.05.2009, accogliendo la domanda riconvenzionale proposta dal Comune opponente, dichiarava risolto il contratto di locazione a far data dal 01.01.2003 a seguito dell'intervenuta disdetta, e, dichiarando fondata l'opposizione, revocava il decreto ingiuntivo n. 64/2005, compensando integralmente le spese; - che l'accoglimento dell'opposizione è avvenuto poiché nel precedente giudizio la Curatela aveva "azionato il contratto di locazione richiedendo l'adempimento dell'obbligo da esso derivante di pagamento dei canoni" (cfr. pag. 5 della sentenza cit.), mentre la responsabilità per ritardata restituzione dell'immobile locato si deve far valere con la distinta domanda risarcitoria ex art. 1591 c.c.; - che pertanto, ai sensi di tale norma, l'odierno resistente rimaneva debitore confronti della Curatela fallimentare della somma di € 101.601,60 a titolo di risarcimento per ritardata riconsegna dell'immobile a seguito di disdetta in relazione al periodo che va dall'01.01.2003 al 12.12.2006, pari a 48 mensilità.

Concludeva pertanto: a) per la declaratoria dell'avvenuta disdetta, ad opera del Comune di , del contratto di locazione del 06.07.1994 con racc. a/r del 11.07.2002; b) per l'accertamento del fatto che l'ente resistente non provvedeva a riconsegnare l'immobile entro l'01.01.2003, ma solo in data 12.12.2006; c) condannare controparte, ai sensi dell'art. 1591 c.c., al pagamento della somma di € 101.601,60 in favore della Curatela quale danno per ritardata consegna dell'immobile locato alla quantificato nella misura del canone mensile convenuto per il periodo che va dall'01.01.2003 al 12.12.2006; d) condannare il Comune di  alla rifusione delle spese di lite.

Si costituiva, con memoria depositata il 15.03.2010, il Comune di , il quale sollevando eccezioni di rito e di merito, concludeva: a) in via preliminare per l'improponibilità della domanda del ricorrente ai sensi degli artt. 2909 c.c. e 324 c.p.c., ritenendo la questione oggetto del presente giudizio coperta dal giudicato della sentenza n. 984/2008 emessa dal Tribunale di Rossano; b) in via gradata, per il rigetto nel merito della stessa perché infondata; c) in via ulteriormente subordinata, per la declaratoria della prescrizione delle somme richieste fino al 24.06.2004. Il tutto con vittoria delle spese di lite.

All'odierna udienza, all'esito della discussione, la causa veniva decisa con la presente sentenza letta in udienza assenti le parti.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso è fondato nei limiti e per i motivi che seguono.

1. Deve essere preliminarmente affrontata l'eccezione di improponibilità della domanda ex artt. 2909 c.c. e 324 c.p.c. Essa è infondata e non merita accoglimento in riferimento alla domanda risarcitoria proposta alla luce delle seguenti considerazioni.

Un'attenta lettura del ricorso monitorio del 09.03.2005, della comparsa di costituzione nel giudizio di opposizione al d.i. n. 64/2005, nonché dalla sentenza n. 984/2008 del Tribunale di Rossano consente agevolmente di rilevare che: a) la *causa petendi* azionata con il ricorso ex art. 633 c.p.c. inerisce a somme "*dovute al titolo di canoni di locazione scaduti e non pagati [...]*" (cfr. pag. 2 del ricorso del 09.03.2005), non facendosi in quella sede alcuna menzione all'intervenuta disdetta, né ai suoi effetti, né al risarcimento per ritardata riconsegna del bene; b) con la stessa sentenza passata in giudicato il Tribunale, non condividendo quanto ritenuto dal precedente Giudice designato alla trattazione della causa (il quale aveva concesso la provvisoria esecuzione ex art. 648 c.p.c.), accoglieva l'opposizione al decreto ingiuntivo n. 64/2005, avente ad oggetto il pagamento dei canoni scaduti e non pagati dall'ottobre 2002 al dicembre del 2004. Rilevava, in particolare, il Tribunale che le somme relative alle mensilità di ottobre, novembre e dicembre 2002 erano state già versate dal Comune, mentre quelle pretese a far data dal gennaio 2003, non erano dovute proprio perché l'azione spiegata in via monitoria aveva natura contrattuale inerendo al pagamento dei canoni di locazione dovuti a titolo di corrispettivo, come da contratto del 06.07.1994. Essendo quest'ultimo, in realtà, sciolto a far data dall'01.01.2003, per i canoni decorrenti da tale data la Curatela difettava del titolo negoziale. Nemmeno tali somme si sarebbero potute riconoscere a titolo risarcitorio non avendo agito in quella sede la Curatela sulla base dell'art. 1591 c.c. Nella sentenza in esame (cfr. pag 3 della stessa) si afferma, infatti, che la Curatela, avendo agito in sede monitoria a titolo di inadempimento contrattuale, in quel giudizio di opposizione al d.i. n. 64/2005 non avrebbe certamente potuto ottenere le somme pretese a titolo di risarcimento danni "*trattandosi di una nuova e diversa domanda è dunque di una vera e propria mutatio libelli (cfr. specificamente, in tal senso, Cass. n. 10752 del 2002)*" (così la sentenza n. 948/2008 cit.).

Del resto, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo, le posizioni formali di attore-opponente e di convenuto-opposto non corrispondono a quelle sostanziali atteso che è quest'ultima parte ad assumere la veste di attore. La circostanza che il creditore mantenga tale

veste e l'opponente quella di convenuto esplica inevitabilmente i suoi effetti non solo nell'ambito dell'onere della prova ma anche in ordine ai poteri delle preclusioni di ordine processuale poste dall'ordinamento in capo a ciascuna delle parti.

Ne deriva che nei giudizi - come quello definito con la sentenza n. 984/2008 cit. - soggetti al rito del lavoro, se l'atto di opposizione a decreto ingiuntivo deve avere il contenuto della memoria difensiva di cui all'art. 416 c.p.c., l'atto di costituzione dell'opposto (attore sostanziale) assume natura di atto integrativo della domanda azionata con la richiesta di decreto ingiuntivo (cfr. in tale senso, tra le altre, Cass. n. 1458/2005), atto integrativo con il quale non è possibile procedere ad *emendatio libelli*, in mancanza della necessaria autorizzazione del Giudice, ed *a fortiori* non è ammissibile un'eventuale *mutatio libelli*. È noto infatti che nel rito lavoristico, ai sensi dell'art. 420, co. 1, ultimo alinea, c.p.c., "*le parti possono, se ricorrono gravi motivi, modificare le domande, eccezioni e conclusioni già formulate previa autorizzazione del Giudice*" restando, invece, del tutto preclusa alle parti la possibilità di proporre domande nuove rispetto a quelle fatte valere con l'atto introduttivo del giudizio (rappresentato, nel caso deciso con la sentenza del 2008, dal ricorso monitorio).

Sussiste infatti *mutatio libelli*, nel processo ordinario di cognizione così come in quello del lavoro, quando venga formulata una pretesa nuova, diversa da quella originaria, nel senso che di quest'ultima deve innovare l'oggetto ed introdurre nel giudizio nuovi temi di indagine (cfr., tra le tante, Cass. n. 4003/2007). È intuitivo, allora, che una tale situazione si sarebbe verificata qualora, in seno all'opposizione al d.i. 64/2005, la Curatela opposta avesse introdotto con la comparsa di costituzione una diversa *causa petendi* poggiante sul disposto di cui all'art. 1591 c.c. Ed invero, al riguardo, è opportuno distinguere tra domande giudiziali autodeterminate e domande giudiziali eterodeterminate. Nelle prime, l'individuazione del diritto affermato prescinde dal titolo e si motiva in riferimento alla natura unica ed irripetibile della situazione sostanziale, ovvero alla posizione dei soggetti con riferimento ad uno stesso bene, sicché la deduzione di una diversa ragione, anche se basata su differenti circostanze di fatto, non implica un mutamento della domanda. Nelle domande eterodeterminate, invece, l'identificazione è in funzione dello specifico fatto storico dedotto, sicché la *causa petendi* si risolve nel riferimento concreto a quei fatti specifici che sono affermati ed allegati come costitutivi e perciò individuanti il diritto che si fa valere. Il cambiare o il modificare quel fatto costitutivo implica, in definitiva, un mutamento del diritto, e quindi della domanda, con violazione dell'ordinato sviluppo del corso del processo e soprattutto del principio del contraddittorio poiché la parte evocata in giudizio acquisisce il diritto di difendersi sulla

domanda contenuta nell'atto introduttivo (ovvero, il ricorso per decreto ingiuntivo), e sulla specifica *causa petendi* ivi dedotta.

Nel caso che qui ci occupa tuttavia vi è di più. Il Tribunale, con la sent. n. 984/2008, non solo ha rilevato che qualora la Curatela avesse in sede di opposizione dedotto una diversa *causa petendi* sarebbe incorsa in una inammissibile *mutatio libelli*, ma ha anche chiarito che il fallimento non ha neppure proposto una domanda risarcitoria poggiante sull'art. 1591 c.c. limitandosi "in sede di opposizione a chiedere il rigetto dell'opposizione alla conferma del decreto opposto, per cui in alcun modo potrebbero essere assegnate somme a titolo risarcitorio per ritardato rilascio dell'immobile, essendo quest'ultimo profilo estraneo al presente giudizio" (cfr. pag. 3 della sentenza cit.).

Deve ritenersi, poi, che il giudicato sostanziale formatosi a seguito della pronuncia in sede di opposizione al provvedimento monitorio sopra indicato inerisca all'inesistenza del credito azionato in seno al rapporto di cui esso è oggetto e del titolo su cui il credito ed il rapporto stessi si fondano, nonché all'esistenza di fatti impeditivi, estintivi e modificativi del rapporto e del credito, ma non si estende ai fatti successivi al giudicato ed a quelli che comportino un mutamento del *petitum* ovvero della *causa petendi* in seno alla domanda rispetto al ricorso esaminato dal decreto. Peraltro, come ha più volte affermato la Suprema Corte (cfr., *ex plurimis*, Cass. n. 22520/2011; Cass. n. 14535/2012; Cass. n. 9317/2013), il "deducibile" coperto dal giudicato non corrisponde a quanto l'attore avrebbe potuto dedurre in forma di domanda, ma a quanto costituisce necessaria premessa ovvero presupposto logico e indefettibile del *decisum*.

È agevole allora intendere, dunque, che nessuna improponibilità può pertanto derivare dal giudicato formatosi sulla sentenza n. 984/2005 in relazione alla domanda di cui ai punti b) e c) delle conclusioni rassegnate dal ricorrente nel suo libello introduttivo.

Ad una diversa conclusione si deve però pervenire in riferimento alla domanda di cui al punto a) ricorso ("accertare e dichiarare che il Comune di [redacted] con raccomandata a/r del 11.07.2002 disdettava il contratto di locazione stipulato in data 6 luglio 1994 con l'avv. [redacted] nella qualità di curatore del fallimento della [redacted] dando preavviso di mesi 6"). Ed infatti la sentenza sopra citata, accogliendo la domanda riconvenzionale dell'ente comunale, ha già dichiarato risolto alla data del 01.01.2003 del contratto di locazione *de quo* a seguito dell'intervenuta disdetta.

La domanda di cui al punto a) delle conclusioni del ricorso introduttivo, in quanto coperta dal giudicato, va dichiarata improponibile ai sensi degli artt. 2909 c.c. e 324 c.p.c.

2. Ciò chiarito, e passando al merito della questione, va in primo luogo rilevata l'infondatezza dell'eccepita carenza dei presupposti di cui all'art. 1591 c.c.

Nelle proprie difese l'ente resistente deduce di non poter essere considerato in mora nella restituzione dell'immobile oggetto della locazione giacché, a seguito della disdetta dell'11.07.2002, veniva notificata (03.04.2003) al curatore la delibera della Giunta Comunale, prot. 10273 del 25.03.2003, nella quale si dava atto che le chiavi dell'immobile in questione erano poste a disposizione del curatore il quale le "potrà ritirare [...] presso il settore Tecnico/Manutentivo (Autoparco Comunale)". La delibera in questione veniva poi richiamata nella missiva dell'11.04.2006 con la quale si comunicava alla controparte la disponibilità delle chiavi presso il menzionato settore.

Osserva ancora parte resistente – richiamando la giurisprudenza della Suprema Corte (in particolare, Cass. n. 18496/2007) – che, al fine di evitare la mora del conduttore, in materia di riconsegna dell'immobile locato, non sarebbe necessaria un'offerta formale essendo invece sufficiente "l'adozione da parte del conduttore di altre modalità aventi valore di offerta reale non formale (art. 1220 c.c.)" purché serie, concrete e tempestive come, ad esempio, l'invio di lettere raccomandate nelle quali il conduttore informi il locatore della messa a sua disposizione delle chiavi.

Rileva, dunque, il Comune resistente che, a fronte della legittima disdetta e della notifica dell'atto della Giunta Comunale, persisteva un contegno inerte della Curatela la quale non si era mai adoperata per provvedere al ritiro delle chiavi né a riscontrare e/o contestare l'operato dell'ente.

Questo Giudice non ignora il contrasto giurisprudenziale in materia di efficacia liberatoria dell'offerta non formale (o offerta c.d. "alla buona") in tema di rilascio dell'immobile locato: all'orientamento sopra menzionato (cfr. Cass. 18496/2007, cit.; Cass. n. 13345/2206; Cass. 3184/2006; Cass. n. 6090/2002; Cass. n. 2419/1999; Cass. n. 12922/1992) e ripreso nelle difese del Comune di [redacted] si contrappone altro indirizzo (cfr. Cass. n. 1941/2003; Cass. n. 2086/2002), richiamato a sua volta da parte ricorrente, a mente del quale l'offerta non formale libererebbe il conduttore solo dalla responsabilità dell'eventuale maggior danno patito dal locatore, ma non dell'obbligo di versare il corrispettivo convenuto sino all'effettiva riconsegna.

Ritiene il Tribunale di dover aderire alla prima impostazione.

Invero ai danni per ritardata restituzione di cui all'art. 1591 c.c. (corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, più l'eventuale maggior danno) è tenuto solo il conduttore in mora. Ed allora è intuitivo che una cosa è la possibilità per il debitore di evitare la mora *debendi*, dovendosi

ritenere all'uopo sufficiente un'offerta informale ex art. 1220 c.c., altro è la possibilità del conduttore di costituire in mora il proprietario-creditore per la quale è necessario attivare la complessa procedura di cui agli artt. 1216 e 1209 co. 2 c.c.

Tale approdo ermeneutico, oltre ad essere condiviso dalla prevalente giurisprudenza di merito (cfr., su tutte, Tribunale di Milano n. 4046/2010), è stato avallato dalla più recente giurisprudenza di legittimità. La Suprema Corte (specificamente, Cass n. 1684/2010), ponendosi nel solco dell'orientamento qui condiviso, ha chiarito – con argomentazioni che questo Giudice condivide e fa proprie – che *“in ragione della struttura lessicale dell'art. 1591 c.c. [...] il conduttore può evitare di essere costituito in mora anche a mezzo di un'offerta non formale al locatore che, se illegittimamente rifiutata da quest'ultimo, esclude la mora del conduttore nell'adempimento dell'obbligo di restituzione (cosicché per tale aspetto essa è parificabile all'offerta formale), e conseguentemente, esclude per il conduttore l'obbligo di pagare al locatore il corrispettivo convenuto previsto dall'art. 1591 c.c. riferendosi detta norma espressamente al "conduttore in mora" (Cass. n. 6090/2002, nonché Cass. n. 2419/1999). Invero - cessato il contratto di locazione - non è configurabile l'obbligo di pagamento del canone secondo le scadenze pattuite e la protrazione della detenzione costituisce inadempimento dell'obbligo di restituzione della cosa locata: in tali casi il canone convenuto, che a norma dell'art. 1591 c.c. il conduttore in mora è tenuto a corrispondere sino alla riconsegna (cd. indennità di occupazione) costituisce solo il parametro di riferimento per la quantificazione del danno minimo da risarcire al locatore, versando il relativo importo (salvo, quindi, il risarcimento del danno maggiore che spetta al locatore provare). E poiché l'offerta informale esclude la mora ai sensi dell'art. 1220 c.c. l'adozione da parte del conduttore di altre modalità di offerta di riconsegna dell'immobile locato (diverse, cioè, dall'offerta ex art. 1216 c.c.), purché serie, concrete e tempestive (aventi, quindi, valore di offerta reale non formale, ex art. 1220 c.c.), sempreché non sussista un legittimo motivo di rifiuto da parte del locatore, è idonea ad evitare la mora del conduttore circa l'esecuzione della sua prestazione e a produrre ogni altro effetto connesso alla dichiarazione di volontà da lui espressa sostanzialmente (Cass. n. 2419/1999)”*.

Aggiungasi, infine, che tale impostazione dogmatica risulta essere conforme al principio generale della buona fede oggettiva, da interpretarsi in un'ottica solidaristica costituzionalmente orientata (art. 2 Cost.), quale canone di reciproca lealtà di condotta tra le parti contrattuali che deve permeare di sé ogni fase del rapporto inclusa la conclusione dello stesso. Di talché laddove vi sia stata un'offerta non formale avente i necessari crismi di serietà, concretezza e tempestività e dipenda esclusivamente dal creditore conseguire o meno

il soddisfacimento del suo interesse, non può configurarsi alcuna responsabilità ex art. 1591 c.c. in capo al conduttore essendo essa idonea ad escludere la mora del debitore.

2.1. Ciò posto, occorre ora procedere a verificare se nel caso che qui ci occupa effettivamente l'ente comunale abbia formulato alla controparte un'offerta avente i crismi richiesti dall'ordinamento per come sopra descritti.

Sul punto osserva il Tribunale che l'offerta non formale può consistere in qualsiasi attività del debitore che costituisca manifestazione concreta di una seria volontà di pronto ed esatto adempimento (cfr., tra le altre, Cass. 10184/2005). Sono così state considerate offerte non formali ex art. 1220 c.c., ad esempio, la messa a disposizione del proprietario delle chiavi dell'immobile avvenuta con la costituzione del conduttore in cancelleria e la reiterazione della volontà di restituzione del bene operata nel verbale di udienza non rilevando la circostanza che non sia stato redatto un processo verbale di deposito delle chiavi (cfr. ancora Cass. n. 10184/2005 cit.), la convocazione scritta del locatore per consegnargli le chiavi dell'immobile e redigere il verbale di consegna (cfr. Cass. 12922/1992 cit.), l'invio di lettere raccomandate nelle quali il conduttore informi il locatore della messa a sua disposizione delle chiavi dell'immobile (Cass. 1684/2010 cit.; Cass. n. 18496/2007 cit.); l'invito a concordare le modalità di consegna delle chiavi (cfr. Cass. n. 3184/2006 cit.).

Nel caso di specie risulta che l'ente conduttore abbia notificato alla Curatela, in data 03.04.2003, essenzialmente la delibera di G.C. prot. 10273 del 25.03.2003, nella quale si stabiliva che la stessa dovesse essere notificata all'allora curatore, avv.

*“il quale potrà ritirare le chiavi dei locali di che trattasi presso il Settore Tecnico/Manutentivo (Autoparco Comunale)”*.

Solo con raccomandata a/r del 11.04.2006 si comunicava al curatore che le chiavi erano disponibili come precisato nella delibera sopra citata e lo si invitava a rivolgersi al geometra per stabilire i termini della consegna delle stesse.

Ritiene il Tribunale che quanto posto in essere nel 2003 dal Comune di  non integri gli estremi minimi necessari per configurare una offerta non formale.

Non ci si può esimere dal rilevare come la delibera in esame non può avere valore di offerta nei confronti della controparte costituendo mero atto interno con il quale si esplicano le determinazioni dell'esecutivo comunale nell'ambito del procedimento di formazione della volontà dell'ente locale. La volontà espressa dell'organo esecutivo comunale costituiva il necessario presupposto di una successiva manifestazione della stessa ad opera del soggetto investito di rappresentanza esterna dell'ente.



In sostanza, all'atto di indirizzo dell'organo politico – la delibera – avrebbe dovuto far seguito un atto di gestione amministrativa, di pertinenza dirigenziale, attuativo di quanto stabilito dalla Giunta, secondo i noti principi del c.d. T.U.E.L. (Testo Unico Enti Locali, d.lgs. n. 267/2001) che ha nettamente distinto tra attività di indirizzo politico-amministrativa, di pertinenza degli organi elettivi, ed attività di gestione amministrativa propriamente detta di pertinenza dirigenziale.

Tanto traspare – al di là delle pregnanti ed esaustive considerazioni giuridiche sopra esposte – anche dal contenuto dell'atto di giunta che ne tradisce in modo evidente la natura di atto prodromico rispetto a successivi adempimenti necessari alla definitiva liberazione dell'immobile locato, alla sua piena messa a disposizione del locatore e ad una successiva offerta ex art. 1220 c.c. Ed infatti, la delibera doveva essere trasmessa al “*responsabile del 5° settore (Tecnico-Manutentivo) al fine di procedere alla dismissione di tutte le forniture [..]*” nonché al “*responsabile del Settore/Servizio interessato per l'adozione dei successivi adempimenti di competenza*” (cfr. delibera del 25.03.2003, pag. 2).

La delibera notificata, dunque, risulta essere inidonea ad integrare gli estremi dell'offerta c.d. “alla buona” anche sul piano contenutistico e sostanziale mancando del requisito della completezza ed esaustività. L'offerta infatti può dirsi esaustiva allorché il creditore possa aderirvi senza ulteriori accordi ed ottenere la prestazione limitandosi semplicemente a riceverla, ovvero a porre il debitore nelle condizioni di poterla materialmente effettuare (tra le tante, cfr. Cass. 15352/2006).

Con l'atto amministrativo in parola invece l'esecutivo comunale prendeva atto dell'intervenuta disdetta e adottava le determinazioni consequenziali: distacco delle forniture acqua, gas...; disponeva la trasmissione al responsabile del servizio interessato per i successivi adempimenti; stabiliva infine che la stessa delibera dovesse essere notificata, con raccomandata, al curatore “*il quale potrà ritirare le chiavi dei locali di che trattasi presso il Settore Tecnico/Manutentivo (Autoparco Comunale)*”.

Il provvedimento *de quo* non conteneva né un'esplicita offerta di consegna, né un invito al ritiro delle stesse, né tantomeno l'invito a concordare termini e/o modalità di consegna o il nominativo del responsabile del settore e/o del servizio cui rivolgersi (dalla lettura della delibera, infatti, non è dato nemmeno sapere da quale data le chiavi sarebbero state disponibili presso l'Autoparco Comunale o, se già lo erano, in quali orari le chiavi si sarebbero potute ritirare, a quale funzionario, addetto o responsabile il curatore si sarebbe dovuto rivolgere per concordare il ritiro delle stesse...).

In altri termini l'atto amministrativo notificato può valere al massimo quale mera espressione di volontà – peraltro interna all'ente, per quanto più sopra esposto – di adempiere, o comunque quale mera dichiarazione unilaterale, priva di riscontri obiettivi, e come tale inidonea ad impedire gli effetti della mora, non presentando il requisito dell'esaustività tale da consentire al creditore, senza ulteriori accordi, una pura e semplice adesione alla stessa (cfr. anche Cass. n. 25155/2010).

Ed infatti, solo con la missiva del 11.04.2006, attraverso un atto recettizio *ad hoc*, si informava esplicitamente e correttamente il curatore (che la riceveva il 13.04.2006), dell'avvenuta messa a disposizione delle chiavi dell'immobile con l'espreso invito a concordare le modalità di consegna delle chiavi con il funzionario responsabile, geom.

Ed allora, solo da tale momento si possono dire integrati gli estremi di un'effettiva offerta non formale. Da tale data dunque deve ritenersi interrotta la mora dell'ente conduttore nella restituzione del bene immobile.

Nel valutare il requisito della tempestività la giurisprudenza, infatti, ammette la rilevanza dell'offerta non formale sino a quando non si sia verificato il definitivo inadempimento ovvero quando venga meno l'interesse del creditore ovvero quando divenga impossibile la prestazione. L'offerta informale, dunque, come preclude la mora del debitore, se effettuata nei termini previsti per l'adempimento, così ne determina la cessazione degli effetti già prodottisi se posta in essere successivamente.

Ad escludere la mora, nei limiti sopra evidenziati, non rileva poi la circostanza che il creditore non abbia agito subito per ottenere la restituzione del bene, gravando sul conduttore l'onere di provvedere alla tempestiva consegna o ad una tempestiva offerta o provare che il ritardo sia dipeso da cause a lui non imputabili.

Infatti, a prescindere dai casi di risoluzione per inadempimento (artt. 1456, 1457 e 1458 c.c.) nei quali il conduttore è da ritenersi in mora, anche ai fini del risarcimento di cui all'art. 1591 c.c., dal momento della domanda (cfr. tra le altre Cass. n. 10115/1997), va evidenziato che non è indispensabile una formale messa in mora del conduttore, né rileva l'omesso esperimento di un'azione esecutiva per il rilascio, ai fini del sorgere dell'obbligo di risarcire i danni per ritardata restituzione dell'immobile dalla data di cessazione del rapporto. Poiché, quindi, l'obbligo di risarcire i danni per ritardata restituzione dell'immobile sorge alla data di cessazione legale del contratto, nessun rilievo assume ai fini dell'esigibilità del risarcimento la mancata messa in mora da parte del locatore e, a maggior ragione, l'omesso esperimento di un'azione esecutiva per il rilascio, costituendo invece onere del conduttore, che voglia

sottrarsi alle conseguenze del suo comportamento anti giuridico, provare che il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile (cfr. Cass. n. 26741/2006).

Deve quindi rilevarsi il ritardo con cui il Comune di [redacted] ha ottemperato al rilascio dell'immobile oggetto del contratto di locazione del 06.07.1994 e la conseguente *mora debendi* sino all'aprile 2006, per 40 mesi.

2.3. Parte resistente deduce infine che la sopraggiunta non conformità del bene locato alle prescrizioni di cui alla l. n. 626/1994 andrebbe considerata alla stregua di un fatto sopravvenuto che avrebbe reso impossibile la prestazione per causa non imputabile al debitore con conseguente impossibilità di applicazione della disciplina di cui all'art. 1591 c.c. Tale assunto non può essere condiviso nel caso che qui ci occupa.

Invero nella specie il contratto di locazione non si è sciolto per impossibilità sopravvenuta (artt. 1256 – 1463 c.c.), ma per disdetta per gravi motivi, con effetto dalla scadenza del termine semestrale di preavviso, ai sensi dell'art. 27 u.c. l. n. 392/1978, individuati, nella sentenza n. 984/2008 (come detto, già passata in giudicato), nell'assenza di adeguate condizioni strutturali e di sicurezza dell'immobile e nella sopravvenuta disponibilità di una struttura comunale di nuova realizzazione.

Nemmeno il conduttore ha mai avanzato alcuna domanda e/o pretesa di accertamento dell'intervenuta risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta del godimento dell'immobile per fatto non imputabile al locatore (debitore in relazione alla relativa obbligazione), che avrebbe determinato l'estinzione del rapporto locatizio dal verificarsi della sopravvenuta impossibilità. E, d'altronde, una cosa sono i gravi motivi legittimanti la disdetta di cui si è discettato nel precedente giudizio, ossia fatti estranei alla volontà del conduttore che rendono particolarmente gravosa (anche soltanto per ragioni di carattere prettamente economico) la prosecuzione della locazione, altro è l'impossibilità sopravvenuta di godere dell'immobile locato per fatto non imputabile al locatore (come nella fattispecie esaminata da Cass. n. 17844/2007 - citata da parte resistente – che ha riguardato il caso di un edificio colpito da un sisma). Deve, infatti, ritenersi che, in caso di disdetta, il conduttore, rimasto nella detenzione dell'immobile dopo la cessazione del contratto, è tenuto al pagamento, da tale momento, dell'indennità di occupazione ai sensi dell'art. 1591 c.c., e non già del canone.

3. Nemmeno può trovare accoglimento l'eccepita prescrizione quinquennale ex art. 2948, n. 3, c.c.

Al fine di individuare il corretto regime prescrizione applicabile alla fattispecie, occorre infatti guardare alla natura della responsabilità disciplinata dall'art. 1591 c.c. e non alla

circostanza che il *quantum* del risarcimento sia in parte determinato *ex lege* in relazione al canone pattuito.

Ed allora, atteso che la norma *de qua* contempla un'ipotesi di responsabilità che discende dalla violazione dell'obbligo di restituire la cosa locata scaturente dalla cessazione del contratto, alla stessa va riconosciuta natura di responsabilità contrattuale escludendosi tanto l'applicabilità della prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948, n. 3, c.c. (cfr., tra le altre, Cass. n. 3183/2006; Cass. n. 14243/1999), che quella contemplata dall'art. 2947 c.c. (cfr. giurisprudenza costante sin dagli anni '60 del secolo scorso, ad es. Cass. n. 89/1960) in favore dell'ordinaria prescrizione decennale prevista dall'art. 2946 c.c. (cfr. Cass. n. 9977/2011).

Nessuna prescrizione della pretesa azionata con il libello introduttivo del presente giudizio risulta di conseguenza essere maturata.

Alla luce delle motivazioni che precedono, ritenuto sussistente il ritardo rispetto alla data di riconsegna dell'immobile locato, che per effetto della disdetta del 11.07.2002 e del termine semestrale di preavviso, è stata individuata all'01.01.2003 (cfr. sent. 984/2008), e la conseguente *mora debendi* per 40 mesi, sino al 13.04.2006, data in cui è stata formalizzata l'offerta ex art. 1220 c.c., utile ad interrompere la mora, va riconosciuto alla parte ricorrente, alla luce dell'art. 1591 c.c., a titolo di risarcimento danni, la somma di € 84.668,00 (€ 2.116,70 x 40 mensilità).

Considerato che l'obbligazione in parola è da ritenersi di valuta, stante la sussistenza di apposita domanda di parte ricorrente, in applicazione dei principi previsti negli artt. 99 e 112 c.p.c., a tale somma andranno aggiunti gli interessi dalla domanda al soddisfo (cfr. Cass. n. 3183/2006 cit.).

4. Venendo alla richiesta di condanna ai sensi dell'art. 96 c.p.c. *ratione temporis* applicabile al caso che qui ci occupa, preme precisare, che per costante giurisprudenza, ai fini dell'accoglimento della domanda in parola, sia necessario fornire congrua ed adeguata prova sia dell'elemento oggettivo (entità del pregiudizio sofferto) che di quello soggettivo (malafede o colpa grave) e, dunque, del carattere temerario della lite da ravvisarsi nella coscienza della infondatezza della domanda e delle tesi sostenute ovvero nel difetto della normale diligenza per l'acquisizione di detta consapevolezza (cfr., tra le altre, Cass. n. 9579/2000; Cass. n. 10731/2001), come accade in tutti quei casi in cui il diritto di difesa si sia svolto al di là del suo schema tipico. In particolare in riferimento all'elemento oggettivo è necessario fornire dimostrazione, anche per presunzioni, del pregiudizio subito per il solo fatto di essere stata costretta a contrastare un'ingiustificata iniziativa dell'avversario, non compensata, sul piano strettamente economico, dal rimborso delle spese e degli onorari del

procedimento stesso. Tali elementi non si ritengono sussistenti nella fattispecie in esame e, pertanto, la domanda non può trovare accoglimento.

5. La peculiarità e la complessità delle questioni trattate, nonché la parziale reciproca soccombenza giustifica la compensazione al 50% delle spese di lite, ponendosi il residuo 50% a carico dell'ente resistente.

Al riguardo va precisato che le spese devono essere liquidate in base alla nuova disciplina sui compensi professionali. Con la l. n. 27/2012 (art. 9), il Legislatore ha previsto l'ultrattività delle previgenti tariffe forensi sino alla data 23 luglio 2012, in attesa di nuova normativa regolamentare che ha trovato epifania, prima con il Decreto Ministero Giustizia 20.07.2012 n. 140 e, successivamente con il D.M. n. 55 del 10.03.2014 le cui le disposizioni si applicano alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore, stabilita per il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, avvenuta il 02.04.2014 (cfr. artt. 28 e 29 D.M. n. 55/2014), con conseguente vigenza a far data dal successivo 03.04.2014. In base alla nuova disciplina (cfr. artt. 2 e 4 D.M. cit.) nella liquidazione il Giudice deve tenere conto del valore e della natura e complessità della controversia, del numero e dell'importanza e complessità delle questioni trattate, procedendo ad una valutazione complessiva e distinguendo le seguenti fasi: fase di studio della controversia; fase di introduzione del procedimento; fase istruttoria; fase decisoria; fase esecutiva. Si dovrà tener conto anche del pregio dell'opera prestata, dei risultati del giudizio e dei vantaggi, anche non patrimoniali, conseguiti dal cliente. I parametri specifici per la determinazione del compenso sono, di regola, quelli di cui alle tabelle allegate al decreto, ma il Giudice può sempre diminuire o aumentare ulteriormente il compenso in considerazione delle circostanze concrete, ferma l'applicazione delle regole e dei criteri generali previsti, rilevandosi, peraltro, che è stato reintrodotta il rimborso forfettario, nella misura del 15%, e che le soglie numeriche indicate non sono vincolanti per la liquidazione stessa (art. 1 comma 7). Va infine che il compenso liquidato comprende ogni attività accessoria (quali, a titolo di esempio, gli accessi agli uffici pubblici, le trasferte, la corrispondenza anche telefonica o telematica o collegiale con il cliente) le attività connesse a oneri amministrativi o fiscali, le sessioni per rapporti con colleghi, ausiliari, consulenti, magistrati.

Facendo applicazione dei principi sopra esposti e rilevato il modesto valore della causa, le caratteristiche della controversia e delle questioni trattate, la natura e le peculiarità del presente giudizio, considerato che alcune udienze sono state di mero rinvio, il rigetto della domanda ex art. 96 c.p.c., e la circostanza che non si è svolta alcuna attività istruttoria per prove costituenti, le spese si liquidano come da dispositivo.

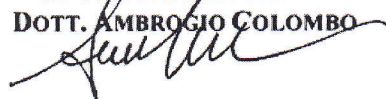
P.Q.M.

Il Tribunale di Castrovillari, ex Tribunale di Rossano, pronunciando in via definitiva sul ricorso di cui in epigrafe, ogni ulteriore domanda, eccezione o istanza disattesa, così decide:

- a) dichiara improponibile, ai sensi degli artt. 2909 c.c. e 324 c.p.c., la domanda formulata da parte ricorrente di cui al punto a) delle conclusioni del ricorso introduttivo;
- b) accoglie, per quanto di ragione, la domanda di cui al punto b) e c) del ricorso introduttivo e, per l'effetto, condanna parte resistente al pagamento in favore della Curatela ricorrente della somma di € 84.668,00, oltre interessi dalla domanda all'effettivo soddisfo;
- c) rigetta la domanda ex art. 96 c.p.c. formulata da parte ricorrente;
- d) compensa le spese di lite per il 50% e condanna parte resistente alla rifusione del residuo 50% che si liquida; in favore della parte ricorrente in complessivi € 2.195,00 (di cui € 65,00 per esborsi, € 600,00 per la fase di studio, € 380,00 per la fase introduttiva, € 150,00 per la fase istruttoria, € 1.000,00 per quella decisoria), oltre rimborso forfettario pari al 15%, IVA e CPA come per legge.

Rossano, 27.11.2014.

IL GIUDICE DESIGNATO  
DOTT. AMBROGIO COLOMBO



Depositato in Cancelleria oggi, il

27-11-2014

IL CANCELLIERE B-3  
Dott. Rossi Cesare