

Sent.
Cronol.
Repertorio

N. 1638/15
N. 4293/15
N. 14/16



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI CATANZARO

Terza Sezione civile

Riunita in camera di consiglio e composta dai seguenti magistrati:

Dott.ssa Carmela Ruberto	Presidente
Dott.ssa Claudia De Martin	Consigliere
Dott.ssa Maria Rosaria di Girolamo	Consigliere rel.

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile n. 738/2015 RGAG, decisa all'udienza del 22.12.2015 ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c., vertente

TRA

COMUNE DI _____, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'Avv. _____

APPELLANTE

E

FALLIMENTO _____, in persona del curatore fallimentare Avv. _____, rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'Avv. Antonio Campilongo

APPELLATO

FATTO E DIRITTO

1. Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. il Fallimento _____ conveniva in giudizio il Comune di _____ innanzi al Tribunale di Rossano esponendo che: con contratto del 6.07.1994 la Curatela del fallimento aveva concesso in locazione un immobile al Comune di _____ per il canone mensile di € 2.116,70; con raccomandata a/r dell'11.07.2002 il Comune aveva comunicato la disdetta obbligandosi a riconsegnare l'immobile entro l'1.01.2003; l'immobile era stato tuttavia riconsegnato solo il 12.12.2006; la Curatela aveva quindi ottenuto decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni di locazione da ottobre 2002 a dicembre 2004; il Comune aveva presentato opposizione e, all'esito del giudizio, il

Tribunale di Rossano, con sentenza n. 984/2008 (passata in giudicato) aveva revocato il decreto ingiuntivo e, accogliendo la domanda riconvenzionale del Comune, aveva dichiarato risolto il contratto a far data dalla disdetta operante a partire dall'1.01.2003; in tale precedente giudizio la Curatela aveva promosso un'azione di adempimento contrattuale per ottenere il pagamento dei canoni, mentre la responsabilità per ritardata consegna dell'immobile locato doveva essere fatta valere con un'ulteriore e distinta domanda risarcitoria ex art. 1591 c.c., atteso che il Comune rimaneva debitore della somma di € 101.601,60 (pari a 48 mensilità) nei confronti della Curatela per il periodo dall'1.01.2003 (data a partire dalla quale era operante la disdetta) al 12.12.2006 (data di effettivo rilascio del bene). Il Fallimento chiedeva quindi: *a) la declaratoria dell'avvenuta disdetta, ad opera del Comune, del contratto di locazione con raccomandata a/r dell'11.07.2002; b) l'accertamento del fatto che il Comune aveva provveduto a riconsegnare l'immobile solo in data 12.12.2006; c) la condanna del Comune, ai sensi dell'art. 1591 c.c., al pagamento di € 101.601,60 in favore della Curatela, quale danno per ritardata consegna dell'immobile, quantificato nella misura del canone mensile convenuto per il periodo dall'1.01.2003 al 12.12.2006; d) la condanna del Comune al pagamento delle spese di lite.*

Si costituiva il Comune chiedendo: - in via preliminare la dichiarazione di improponibilità della domanda ai sensi degli artt. 1909 c.c. e 324 c.p.c., per essere la questione coperta dal giudicato della sentenza n. 984/08 emessa dal Tribunale di Rossano; - in via gradata il rigetto della domanda nel merito poiché infondata; - in via ulteriormente subordinata la dichiarazione di prescrizione del credito relativamente alle somme richieste fino al 24.06.2004. Il tutto con vittoria delle spese di lite.

Con sentenza pubblicata il 27.11.2014 il Tribunale di Castrovillari, ex Tribunale di Rossano, così statuiva: *"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".*

Le spese di lite venivano compensate per il 50%, ponendo il residuo 50% a carico del Comune.

Il Tribunale, rigettata l'eccezione di prescrizione quinquennale e l'eccezione di giudicato in relazione alle domande avanzate nei punti b) e c) del ricorso introduttivo della Curatela, rilevava che, in base a quanto disposto dall'art. 1591 c.c., il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna. Inoltre, in

tema di riconsegna dell'immobile locato, l'adozione da parte del conduttore di un'offerta non formale ai sensi dell'art. 1220 c.c., effettuata con modalità serie, concrete e tempestive, pur non essendo sufficiente a costituire in mora il locatore, è tuttavia idonea ad evitare la mora del conduttore nell'obbligo di adempiere la prestazione (nello specifico, il pagamento dei canoni di locazione maturati dopo la risoluzione del contratto di locazione). Nel caso di specie, dopo la disdetta il Comune aveva emesso la delibera di Giunta Comunale n. 10273 del 25.03.2003 (notificandola alla Curatela) e, successivamente, aveva inviato una raccomandata a/r dell'11.04.2006 con cui aveva comunicato alla Curatela che le chiavi dell'immobile erano disponibili, invitandola a rivolgersi al geom. per stabilire i termini della consegna. Ad avviso del Tribunale la delibera di Giunta Comunale del 25.03.2003 non integrava gli estremi dell'offerta non formale per vari ordini di ragioni. Innanzitutto tale delibera costituiva un mero atto interno dell'Ente al quale avrebbe dovuto far seguito un atto di gestione amministrativa di pertinenza dirigenziale, attuativo di quanto stabilito dalla Giunta secondo i principi del c.d. T.U.E.L. (Testo Unico Enti Locali - D.l.vo n. 267/2001). In secondo luogo dal contenuto della delibera si ricavava che l'atto era prodromico a successivi adempimenti necessari alla definitiva liberazione dell'immobile e ad una successiva offerta ex art. 1220 c.c. poiché la delibera avrebbe dovuto essere trasmessa sia al responsabile del 5° settore tecnico-manutentivo per procedere alla dismissione di tutte le forniture, sia al responsabile del servizio per l'adozione dei successivi adempimenti di competenza. Doveva invece essere qualificata come offerta non formale, ai sensi dell'art. 1220 c.c., solo la raccomandata a/r dell'11.04.2006, con cui il Curatore era stato esplicitamente informato dell'avvenuta messa a disposizione delle chiavi dell'immobile. Il Comune doveva essere quindi condannato al pagamento della somma di € 84.668,00, pari alle 40 mensilità maturate dalla data in cui il Comune, effettuando la disdetta, aveva comunicato che sarebbe avvenuto il rilascio dell'immobile (1.01.2003), fino alla data in cui lo stesso Comune aveva formalizzato l'offerta ex art. 1220 c.c. (13.04.2006).

Avverso tale sentenza ha proposto appello il Comune di articolando un unico motivo di impugnazione. Il Fallimento ha resistito al gravame chiedendone la declaratoria di inammissibilità ex artt. 342 e 348 bis c.p.c. e, nel merito, il rigetto dello stesso.

All'odierna udienza è stata effettuata la discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c..

2. Preliminarmente va disattesa l'eccezione di inammissibilità dell'appello sollevata dall'appellato, atteso che la lettura complessiva dell'atto di appello consente di individuare

le parti della sentenza impugnata, le modifiche richieste e l'errore in cui sarebbe incorso il giudice di primo grado.

3. Passando alla trattazione nel merito, va rilevato che il Comune di Corigliano ha censurato la sentenza impugnata per non aver attribuito alla delibera di Giunta Comunale del 25.03.2003 il valore di offerta non formale e per aver, conseguentemente, condannato il Comune al pagamento delle spese di lite.

Ad avviso dell'appellante la delibera in questione va qualificata come offerta non formale ai sensi dell'art. 1220 c.c. poiché: la delibera di G.C. specificava che il Curatore avrebbe potuto ritirare le chiavi dell'immobile presso il settore tecnico/manutentivo (autoparco comunale) e con la notifica di tale atto le chiavi erano state messe immediatamente a disposizione della curatela; dopo la notifica della delibera la curatela non aveva ritirato le chiavi, né aveva obiettato alcunché, così ingenerando nel Comune-conduttore (che di fatto non era più nel possesso dell'immobile) una sorta di presunzione di tolleranza; la delibera di G.C. non poteva considerarsi atto prodromico ad ulteriori atti degli organi tecnici dell'Ente neanche con riferimento alla disattivazione delle utenze, che erano state distaccate già tre mesi prima dell'adozione della delibera; il Comune aveva dato disdetta della locazione poiché l'immobile adibito ad uso scolastico non era conforme alle prescrizioni di sicurezza di cui alla L. n. 626/94 (fatto, quest'ultimo, rilevato nella sentenza n. 984/08, passata in giudicato), cosicché in tal caso non opera l'art. 1591 c.c. e il conduttore non è tenuto a corrispondere al locatore alcuna indennità. Tali essendo le doglianze, il Comune non andava condannato neanche al pagamento delle spese del primo grado di giudizio.

Si ritiene che l'appello sia infondato.

Va esaminata innanzitutto la censura con cui il Comune ha sostenuto che le ragioni che avevano portato alla disdetta della locazione (non conformità dell'immobile locato alle prescrizioni in materia di sicurezza dettate dalla L. n. 626/94 per gli edifici adibiti ad uso scolastico) comporterebbero l'impossibilità di applicare l'art. 1591 c.c.. A sostegno di tale argomentazione l'appellante ha menzionato una pronuncia della S.C. (la n. 17844/2007).

I principi espressi in tale pronuncia, tuttavia, non possono trovare applicazione nel caso di specie.

La S.C. ha infatti stabilito che "in caso di risoluzione del contratto di locazione per impossibilità sopravvenuta (nella specie a seguito dei danni causati da evento sismico e della conseguente emanazione di ordinanze sindacali di sgombero e di inagibilità relative agli immobili oggetto del contratto e destinati a scuola), va esclusa l'applicabilità dell'art. 1591 cod. civ., essendo inconfigurabile il godimento, anche di mero fatto, dei beni già locati - sicché é da ritenersi non più dovuto il corrispettivo che, se corrisposto, determina un

ingiustificato arricchimento da parte del (già) locatore - e neppure essendo configurabile la possibilità di una utilizzazione diretta o di un reimpiego da parte del locatore dei beni medesimi nel periodo tra la cessazione dei contratti e la loro effettiva riconsegna. (Nella specie la riconsegna degli immobili era avvenuta senza previa richiesta né costituzione in mora da parte della locatrice ben prima della proposizione della domanda giudiziale e i lavori di riattamento erano iniziati solo alcuni mesi dopo la riconsegna delle chiavi)" (v. *Cass., sez. 3, sent. n. 17844 del 22.08.2007*).

Si tratta, dunque, di un caso del tutto diverso poiché nella vicenda che ci occupa il Tribunale di Rossano, con la sentenza n. 984/08 – passata in giudicato –, aveva ritenuto che la disdetta del comune integrasse il recesso dal contratto di locazione per i gravi motivi previsti dall'art. 27 ult. co. L. n. 392/78 in quanto l'immobile locato non versava in condizioni di sicurezza adeguate e a ciò si era aggiunto il fatto che il Comune aveva avuto la disponibilità di nuovi locali per lo svolgimento dell'attività scolastica, cosicché appariva oltremodo gravosa per l'Ente la prosecuzione del rapporto di locazione. Nel procedimento definito con la sentenza menzionata, quindi, il contratto di locazione non si era sciolto per impossibilità sopravvenuta ma per l'intervenuta disdetta del Comune per gravi motivi. A ciò deve aggiungersi che lo stesso Comune non aveva mai, in quella sede, chiesto la risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta del godimento dell'immobile. Solo in tale ipotesi, pertanto, avrebbe potuto essere esclusa l'applicazione dell'art. 1591 c.c..

Per quanto concerne, invece, le censure relative alla qualificazione della delibera di Giunta Comunale come offerta non formale ai sensi dell'art. 1220 c.c., va chiarito che l'offerta non formale della prestazione esclude la mora del debitore, ai sensi dell'art. 1220 cod. civ., così preservandolo dalla responsabilità per il ritardo, solo se sia reale ed effettiva, e cioè abbia i caratteri della serietà, tempestività e completezza e consista nell'effettiva introduzione dell'oggetto della prestazione dovuta nella sfera di disponibilità del creditore nei luoghi indicati dall'art. 1182 cod. civ. per l'adempimento dell'obbligazione, in modo che quest'ultimo possa aderirvi senza ulteriori accordi e limitarsi a ricevere la prestazione stessa (v. *Cass., sez. 2, sent. n. 25155 del 13.12.2010*).

Si è quindi in presenza di offerta non formale seria allorché il conduttore invii una lettera raccomandata informando il locatore della messa a sua disposizione delle chiavi dell'immobile (v. *Cass., sez. 3, sent. n. 18496 del 3.09.2007*) o, ancora, il conduttore metta a disposizione le chiavi pur senza redigere un processo verbale di deposito delle stesse chiavi (v. *Cass., sez. 3, sent. n. 10184 del 16.05.2005*) o allorché il locatore venga convocato per iscritto al fine di consegnargli le chiavi dell'immobile e redigere il verbale di consegna (v. *Cass., sez. 3, sent. n. 12922/1992*).

In sostanza, l'offerta non formale, ai sensi dell'art. 1220 cod. civ., consiste in una qualsiasi condotta del debitore idonea a manifestare il serio intento di effettuare la prestazione, che deve essere posta a disposizione del creditore con modalità tali da consentirne concretamente la fruibilità (v. Cass., sez. 6-2, ord. n. 22734 del 27.10.2014).

Nel caso di specie non si può ritenere che la notifica della delibera di Giunta Comunale del 25.03.2003 integrasse gli estremi dell'offerta non formale seria e completa poiché nella stessa si riportava testualmente che la Giunta deliberava di prendere atto *"della disdetta della locazione dell'immobile (ex Geometra) già di proprietà della s.n.c.*

, in affidamento al curatore fallimentare Avv. ..." e stabiliva che la delibera stessa avrebbe dovuto essere trasmessa *"al responsabile del 5° settore (Tecnico-Manutentivo) al fine di procedere alla dismissione di tutte le forniture (energia elettrica, gas, ecc.) relativa alla locazione"*, notificata con lettera raccomandata *"all'Avv.*

il quale potrà ritirare le chiavi dei locali di che trattasi presso il Settore Tecnico/Manutentivo (Autoparco Comunale)" e trasmessa *"al responsabile del Settore/Servizio interessato per l'adozione dei successivi adempimenti di competenza"*.

Appare quindi evidente che si trattava di un atto prodromico ad ulteriori attività che dovevano essere effettuate dagli organi tecnici del Comune poiché si faceva espresso riferimento alla dismissione di forniture di utenze ed alla necessità di effettuare ulteriori adempimenti, successivi all'emanazione della delibera stessa. Né il Comune può utilmente menzionare il fatto che le forniture erano state già staccate in precedenza poiché tanto non poteva evincersi dal testo della delibera notificata al Curatore. Nei confronti del Curatore, pertanto, non era stata inoltrata una valida offerta ai sensi dell'art. 1220 c.c. poiché tale sarebbe stata solo un'offerta a cui il Curatore avrebbe potuto aderire senza attendere ulteriori adempimenti da parte dell'Ente, limitandosi semplicemente a ricevere la prestazione.

A fronte di ciò il Comune non può quindi sostenere che il mancato ritiro delle chiavi da parte della curatela abbia ingenerato una sorta di presunzione di tolleranza poiché gravava sul Comune l'onere di formulare una valida, seria e concreta offerta non formale, in mancanza della quale non può ascriversi alla curatela il mancato ritiro delle chiavi.

Le ragioni fin qui illustrate consentono di ritenere corretta anche la statuizione sulle spese pronunciata dal Tribunale.

In conclusione, la sentenza impugnata merita integrale conferma.

Le spese, liquidate in dispositivo ex D.M. 55/2014, seguono la soccombenza.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. n. 115/2002, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti per sancire l'obbligo dell'appellante di "versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione".

P.Q.M.

La Corte di Appello di Catanzaro, Terza Sezione Civile, definitivamente decidendo sull'appello proposto dal COMUNE DI _____ con ricorso del 27.05.2015, nei confronti del FALLIMENTO _____

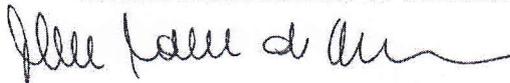
_____, avverso la sentenza del Tribunale di Castrovillari, ex Tribunale di Rossano, depositata il 27.11.2014, non notificata, così provvede:

- rigetta l'appello e conferma la sentenza impugnata;
- condanna l'appellante al pagamento delle spese di lite in favore di parte appellata, che si liquidano in € 4.758,00 per compensi, oltre rimborso spese generali, iva e cpa;
- ricorrono i presupposti di legge per il versamento, da parte dell'appellante, di un ulteriore contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione;
- dispone che la presente sentenza venga allegata al verbale di udienza e immediatamente depositata in cancelleria.

Catanzaro, 22.12.2015

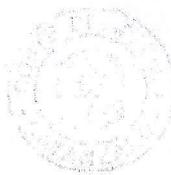
Il Consigliere est.

dott.ssa Maria Rosaria di Girolamo



Il Presidente

dott.ssa Carmela Ruberto



Depositata in udienza

22-12-15

Il Consigliere

Il Presidente

