

PRIMA TRACCIA PARERE CIVILE ESAME AVVOCATO 2014

Tizio, proprietario, concede in locazione un appartamento a caio che lo adibisce ad abitazione propria e della propria famiglia. In prossimità della scadenza del contratto tizio intima licenza per finita locazione e cita in giudizio caio per la convalida. All'udienza fissata per la convalida caio compare personalmente e non si oppone e il giudice convalida la licenza, fissando per il rilascio la data del 10/01/2014. Caio non adempie e tizio gli notifica quindi il 20/02/2014 atto di precetto; in data 31/03/2014 l'ufficiale giudiziario notifica a caio preavviso di rilascio per la data del 20/07/2014. Caio il 10/05/2014 si reca in vacanza per alcuni giorni con la sua famiglia e in data 20/05/2014, al suo rientro, verifica di non essere in grado di rientrare nell'appartamento utilizzando le chiavi in suo possesso. interpella quindi tizio il quale gli spiega di avere provveduto egli stesso a cambiare la serratura della porta d'ingresso. Pur offrendo la restituzione dei beni di caio ancora presenti in casa, tizio dichiara di non essere disposto a consegnargli le nuove chiavi in quanto egli ritiene di avere agito legittimamente in virtù del titolo esecutivo. Assunte le vesti del difensore di caio il candidato illustri le questioni sottese al caso in esame, evidenziando in particolare quali iniziative possa intraprendere il proprio assistito al fine di riprendere il godimento dell'immobile in questione.

SOLUZIONE

1. - Il ricorso è fondato e va accolto.

1.1. - Con l'unico motivo di ricorso è dedotta violazione e falsa applicazione dell'art. 1168, secondo comma, cod. civ..

Si assume l'erroneità dell'affermazione della Corte d'appello secondo cui, al momento del deposito del ricorso per reintegra del possesso. T.A. non fosse legittimato ad agire in via possessoria in quanto il contratto di locazione dell'immobile di proprietà dell'INA era scaduto e la scadenza era stata convalidata.

Al contrario, il ricorrente sostiene che l'art. 1168, secondo comma, cod. civ. consente l'esercizio dell'azione di spoglio a chi abbia la detenzione della cosa, tranne che si tratti di detenzione per ragioni di servizio e di ospitalità, e che il conduttore continua ad essere detentore qualificato anche nella fase successiva alla scadenza del contratto, fino a quando il locatore abbia posto in esecuzione il provvedimento di rilascio.

In ossequio al disposto dell'art. 366 bis cod. proc. civ., applicabile *ratione temporis*, il ricorrente ha formulato il quesito di diritto nei seguenti termini: “se il soggetto che sia conduttore di un bene

immobile in virtù di un contratto di locazione conservi la veste e la qualità di detentore qualificato - legittimato alla proposizione dell'azione di reintegrazione ex art. 1168, secondo comma, cod. civ. in caso di spoglio violento e clandestino posto in essere dal proprietario - locatore - anche dopo la scadenza del contratto di locazione, ove egli occupi l'immobile e ne abbia la disponibilità di fatto”.

2. - La doglianza è fondata.

2.1. - L'art. 1168, secondo comma, cod. civ. esclude dal novero dei detentori legittimati alla proposizione dell'azione di spoglio soltanto coloro i quali detengono per ragioni di servizio o di ospitalità.

Non sembra dubitabile che la situazione del conduttore di immobile, nella fase successiva alla scadenza del contratto di locazione, sia differente da quella del detentore per ragioni di servizio o di ospitalità.

Neppure si può ritenere che il conduttore, a seguito e per effetto della scadenza del contratto di locazione, divenga un occupante senza titolo dell'immobile. Alla scadenza del contratto, ovvero del diverso termine fissato per il rilascio nel provvedimento di convalida, senza che il conduttore abbia rilasciato l'immobile, si determina una situazione di inadempimento contrattuale, espressamente prevista dall'art. 1591 cod. civ. che in proposito 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”.

Come reso evidente dal testo della norma richiamata, il conduttore che si trovi nella detenzione dell'immobile dopo la cessazione di efficacia del contratto di locazione mantiene la veste e la qualità di conduttore, peraltro inadempiente all'obbligo di restituzione dell'immobile.

2.2. - La giurisprudenza di questa Corte ha affermato, sin da epoca risalente, che nella fase successiva alla scadenza del contratto, e fintanto che il locatore non proceda all'esecuzione del provvedimento di rilascio, il conduttore che continui ad occupare l'immobile è soggetto ad una serie di obblighi, collegati al contratto, dovendo tra l'altro corrispondere al locatore il canone, fino alla riconsegna (art. 1591 cod. civ.), salvo il maggior danno, anch'esso di natura contrattuale (ex plurimis, Cass., Sez. II, sentenza n. 2672 del 1981; Sez. III, sentenza n. 1133 del 1999; Sez. III, sentenza n. 19139 del 2005; Sez. III, sentenza n. 2525 del 2006).

Non sussiste peraltro contrasto, ai fini che qui interessano, tra il principio indicato e le affermazioni contenute in alcune pronunce di questa Corte, nelle quali si legge che “il conduttore rimasto nella detenzione dell'immobile dopo la cessazione del contratto (nella specie, accertata giudizialmente) è tenuto al pagamento, da tale momento, dell'indennità di occupazione ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., e non già del canone secondo le scadenze pattuite, perché, cessato il rapporto di locazione, la protrazione della detenzione costituisce inadempimento dell'obbligo di restituzione della cosa locata, anche quando è consentita dalla legge di sospensione degli sfratti” (Cass., Sez. III, sentenza n. 4484 del 2009; sentenza n. 11373 del 2010). Le pronunce da ultimo indicate fanno riferimento a casi in cui il legislatore è intervenuto a bloccare le procedure di rilascio, e in questo differente contesto qualificano come indennità il quantum dovuto dal conduttore ai sensi dell'art. 1591 cod. civ..

2.2. - Il conduttore, dunque, rimane detentore qualificato dell'immobile di cui continua a mantenere la disponibilità, pur dopo la scadenza del contratto, come tale è legittimato a ricorrere alla tutela possessoria, ex art. 1168, secondo comma, cod. civ..

Considerato poi che la ratio storica della tutela possessoria risponde ad esigenze di ordine pubblico, essendo diretta ad evitare che i cittadini si facciano ragione da sé medesimi (ex plurimis, Cass., Sez. III, sentenza n. 8628 del 2003), si deve ritenere che il locatore, il quale abbia ottenuto in sede giurisdizionale il titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile, non possa agire direttamente, con azioni violente o clandestine, per privare, in tutto o in parte, il conduttore, della disponibilità dell'immobile e delle sue pertinenze.

Il titolo esecutivo, infatti, riconosce il diritto di una parte contro l'altra e consente di realizzare il passaggio dal dover essere (diritto contenuto nel titolo) all'essere (realtà materiale corrispondente al diritto consacrato nel titolo), all'interno delle regole della convivenza civile.

La scelta del locatore di non azionare il titolo esecutivo è perfettamente legittima, ma, in caso di mancato rilascio, non è ammissibile altro modo per interrompere il rapporto tra il conduttore e l'immobile e recuperare la disponibilità di quest'ultimo.

2.3. - In conclusione si deve affermare che, dopo la scadenza del contratto di locazione, il ricorso del locatore alla tutela giurisdizionale esecutiva costituisce l'unico modo per ottenere la disponibilità dell'immobile, con la conseguenza che l'intervento finalizzato ad interrompere il rapporto tra il conduttore e la res, con azioni violente o clandestine, integra attività di spoglio.

3. - All'accoglimento del ricorso segue la cassazione senza rinvio della sentenza impugnata, e la decisione nel merito, in applicazione dell'art. 384, secondo comma, cod. proc. civ., non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto.

4. - La particolarità della questione controversa giustifica la compensazione tra le parti delle spese dell'intero procedimento.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, pronunciando nel merito, accoglie la domanda. Spese dell'intero procedimento compensate tra le parti.