



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Mantova

Seconda CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dr. Andrea Bulgarelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I° grado iscritta al n. r.g. **387/2018** promossa da:

(C.F.

RICORRENTE

contro

CORTE - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE -

CONVENUTA

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI
DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La ricorrente seguendo il rito speciale locatizio (art. 447 *bis* c.p.c.) ha chiesto accertarsi “la cessazione di un rapporto di comodato” alla data del 30 settembre 2018 per scadenza del termine convenuto con condanna al rilascio a far data dal giorno successivo dell’immobile oggetto del relativo contratto.

Si è costituita la convenuta senza nulla eccepire e dedurre il che impedisce ogni pronuncia di nullità dell’atto introduttivo ex artt. 164, 660, comma 3, c.p.c. considerato il carente contenuto sul punto del ricorso.

L'art. 657 c.p.c. prevede che la licenza per finita locazione venga intimata prima della scadenza del contratto con la contestuale citazione per la convalida per evitare la tacita riconduzione, se trattasi di contratto a tempo determinato, e per apporre un termine finale al rapporto, se trattasi di contratto a tempo indeterminato.

La licenza per finita locazione presuppone infatti un rapporto non ancora scaduto; l'intimazione indica non a caso la data, necessariamente futura, in relazione alla quale l'ordine di rilascio è destinato ad avere effetto.

Dall'art. 657 c.p.c. si ricava che l'atto introduttivo debba contenere l'intimazione di licenza e la citazione a comparire in giudizio per la convalida della intimazione.

La natura dell'intimazione è discussa sia in dottrina che in giurisprudenza: se essa sia un atto complesso con effetti sostanziali e processuale, in quanto diretta, sotto forma di manifestazione di volontà unilaterale e ricettizia ad impedire la tacita riconduzione del contratto, e di carattere processuale, in quanto esplicitante una *vocatio in ius* del conduttore per la convalida della licenza o dello sfratto (Cass. 289/1986; Cass. 12117/2003), o se essa abbia natura meramente processuale pur provocando effetti in ordine al rapporto giuridico sostanziale dedotto in giudizio.

Aderendo a tale ultima impostazione, giudicata più aderente all'effettiva valenza dell'atto introduttivo, si ritiene che l'effetto sostanziale contenuto normalmente nell'intimazione della licenza per finita locazione possa essere superato dalla domanda di condanna al rilascio veicolata in un processo soggetto ad un diverso rito speciale oltretutto introdotto con ricorso e non con citazione.

Si vuole dire che la volontà della parte di impedire il rinnovo del contratto e di ottenere la liberazione dell'immobile alla scadenza si considerano già implicite nella domanda della ricorrente, al di là di quanto previsto dall'art. 657 c.p.c., il che rende quindi ammissibile una domanda che abbia le medesime finalità e solo diverso (formale) contenuto.

La volontà della ricorrente di non rinnovare il contratto è infatti manifestata chiaramente nel suo ricorso, così come quella di ottenere la condanna in futuro della convenuta al rilascio dell'immobile concesso in comodato.

La domanda della ricorrente, in definitiva, ancorché introdotta con un rito difforme da quello previsto dall'art. 657 c.p.c. che prevede la citazione per la convalida e non il ricorso ex art. 447 *bis* c.p.c. (che risulta depositato nel caso di specie) appare accoglibile senza doversi provvedere ad alcuna (difficilmente ipotizzabile, peraltro) conversione del rito.

Né si ritiene che ciò possa cozzare contro la specialità del rito previsto dall'art. 657 c.p.c. dovendosi piuttosto guardare alla specialità della domanda (condanna in futuro e riconosciuto interesse ad agire del futuro creditore del rilascio di

procurarsi il titolo esecutivo anche prima della scadenza, per poter far luogo all'esecuzione già in tale momento, nel caso di mancato rilascio) che nel caso specifico si ritiene identica anche se veicolata nelle forme del ricorso e non della citazione.

Non si vedrebbe del resto contro quali norme o principi cozzerebbe la domanda della ricorrente poiché introdotta con ricorso e/o quale pregiudizio potrebbe arrecare al convenuto dato che il legislatore non pare prevedere alcuna sanzione per tale comportamento.

In definitiva, si ritiene che in difetto di norme contrarie, si possa domandare la stessa pronuncia di condanna al futuro rilascio seguendo un procedimento diverso (i.e. 447 bis c.p.c.; in astratto anche più lungo ove il giudice non rispetti i termini imposti dall'art. 415, comma 5, c.p.c. o il convenuto si costituisca e non ricorrano gli estremi per un'ordinanza ex art. 665 c.p.c.) rispetto a quello ordinariamente previsto dall'art. 657 c.p.c.

Alla luce della particolare natura della domanda della ricorrente e delle ragioni del suo interesse ad agire non v'è luogo ad alcuna pronuncia sulle spese di lite ex art. 91 c.p.c.

In base al principio di causalità non sussiste infatti un suo diritto al rimborso delle spese processuali anticipate:

“Nel procedimento di convalida per finita locazione il giudice non può disporre la condanna alle spese a carico del conduttore-intimato e a favore del locatore, non trovando applicazione in tal caso il principio della soccombenza o quello di causalità, considerando che il provvedimento di convalida non è pronunciato in dipendenza di un fatto del convenuto ma di un interesse esclusivo dell'attore-intimante alla costituzione in via preventiva di un titolo esecutivo, da far valere successivamente alla scadenza del contratto” (Cass. n. 3969/2007).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

1. ordina alla CORTE - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE - ONLUS il rilascio dell'immobile posto in Curtatone alla Via Levata, 30 a far data dal 1 ottobre 2018;
2. nulla sulle spese di lite

Sentenza resa *ex* articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale.

Mantova, 15 maggio 2018

Il Giudice

dott. Andrea Bulgarelli