

1

TRIBUNALE di NAPOLI

Reg. ORD. N. 158

Sez. distaccata di Afragola

Il giudice, dott. U. Forziati, letti gli atti ed i documenti di causa, a

scioglimento della riserva formulata in udienza, pronunciando sull'istanza

ex art. 665 c.p.c. proposta da _____ nei confronti della

Edilmer Interni s.r.l.;

rilevato che

1. il contratto di locazione intercorso tra le parti è stato registrato in data

18.12.2008 e ha iniziato a produrre i suoi effetti a partire dall'1.1.2009

(cfr. doc. 2 attrice);

2. al momento della stipula del contratto, l'immobile locato era stato

acquisito al patrimonio del Comune di Afragola con provvedimento ex art.

31 commi 3 e 4 del D.P.R. n. 380 del 2001, emanato in data 12.4.07 e

notificato alla _____ in data 16.4.07 (doc. 3 convenuta);

3. il provvedimento di cui sopra è stato emanato perché la _____ non ha

ottemperato all'ordinanza di demolizione di opere edili abusive realizzate

in difformità della D.I.A. n. 121/05;

4. in considerazione dell'avvenuta acquisizione del bene al patrimonio del

Comune, la conduttrice Edilmer Interni s.r.l. ha eccepito la carenza di

legittimazione della _____ a stipulare il contratto di locazione e ad agire

per ottenere il rilascio dell'immobile;

5. la _____ si è difesa richiamando la giurisprudenza della Corte di

Cassazione secondo cui chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene

può validamente concederlo in locazione;

ciò premesso, osserva

R.G. 333/2011

La tesi della _____ non può essere accolta per i seguenti motivi.

Secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione richiamata dalla locatrice, la disponibilità di fatto che legittima il detentore alla locazione del bene deve basarsi su un titolo non contrario a norme di ordine pubblico (cfr. Cass. n. 8411 del 2006, Cass. n. 4764 del 2005, Cass. n. 470 del 1997, Cass. n. 4119 del 1984).

Nel caso di specie, è intervenuto un provvedimento amministrativo con cui l'immobile, in quanto realizzato in totale difformità dal titolo abilitativo rilasciato dalla pubblica amministrazione, è stato acquisito al patrimonio del Comune di Afragola (cfr. art. 31 del DPR n. 380 del 2001). Poiché le disposizioni in materia di contrasto dell'abusivismo edilizio sono norme di ordine pubblico, come attestato anche dalle sanzioni penali poste a presidio di esse, è evidente che la _____ non era in alcun modo legittimata a disporre, tramite contratto di locazione, dell'immobile per cui è causa. La disponibilità di fatto del bene, successiva al provvedimento con cui è stata accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, è sicuramente contraria all'ordine pubblico, anche in considerazione del fatto che il suddetto provvedimento costituisce "titolo per l'immissione nel possesso" (cfr. art. 31 comma 4 del DPR 380 del 2001), con conseguente trasferimento, per espressa previsione di legge, della disponibilità dell'immobile in capo al Comune.

Del resto, la Corte di Cassazione ha stabilito che il provvedimento di acquisizione dell'immobile al patrimonio del Comune legittima l'ente pubblico "al possesso del bene con immediati effetti modificativi ed estintivi del preesistente rapporto di locazione, che abbia ad oggetto

l'immobile, nei confronti dell'originario proprietario-locatore, che di conseguenza ne perde la titolarità e la correlativa legittimazione ad agire contro il conduttore per la risoluzione della stessa locazione" (cfr. Cass. n. 7769 del 1991). Se il provvedimento è in grado di caducare il contratto di locazione stipulato prima della sua emanazione, a maggior ragione la sua presenza in epoca antecedente alla stipula è tale da rendere privo di effetti il contratto di locazione intervenuto ad acquisizione già avvenuta.

In conclusione, il contratto stipulato dalle parti è privo di effetti, in quanto, all'atto della stipula, la locataria non era in grado di disporre validamente del bene locato. Non sussistendo il titolo in base a cui la

ha chiesto la restituzione dell'immobile, l'istanza di emanazione di ordinanza di rilascio deve essere rigettata.

P.Q.M.

Rigetta l'istanza di emanazione dell'ordinanza di immediata di rilascio dell'immobile locato.

Si comunichi.

Afragola, 16.5.2011

Il Giudice

POSITATO IN CANCELLERIA
16.5.2011
IL CANCELLIERE
Dott.ssa Isabella Colao