

AVANTI LA CORTE DI APPELLO CIVILE

DI VENEZIA

^^^^^^^^^^

ATTO DI CITAZIONE D'APPELLO

La COOPERATIVA CASERMA SORACREPA a.r.l., in persona del Presidente pro-tempore, sig. Paolo De Rossi, nato ad Albignasego (PD) il 30 gennaio 1956, C.F. DRSPLA56A30A161H, rappresentata e difesa, per mandato a margine del presente atto, dall'avv. Giuseppe Vio, presso il cui studio, in Mestre Riviera Magellano n.5 , elegge domicilio.

PREMESSO

Nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 15/96, promossa, avanti il Tribunale di Belluno, dalla Banca Medioveneziana s.p.a., successivamente denominata UGC Banca, nei confronti della società S.I.T s.r.l., dichiarata fallita con sentenza n. 60/98, e del Comune di Lozzo di Cadore, quale terzo datore di ipoteca, il Giudice dell'Esecuzione, su istanza dei procuratori dell'Istituto esecutante, nominava, all'udienza del 24 gennaio 2006, nuovo custode dell'immobile pignorato il Comune di Lozzo, in persona del Sindaco pro-tempore.

Con lo stesso provvedimento, il G.E. ordinava alla Cooperativa Soracrepa (ex. Cooperativa il Cormorano), allora detentrica delle chiavi dell'immobile, di provvedere alla consegna delle stesse al nuovo custode, disponendo anche **lo sgombero dell'immobile da cose o persone.**

Il verbale d'udienza, contenente i provvedimenti summenzionati, veniva notificato alla Caserma Soracrepa, in

persona del suo Presidente Amministratore, sig. Paolo De Rossi , in data 4 agosto 2006.

In data 20/10/2006, il Comune di Lozzo, nominato custode dell'immobile, notificava atto di precetto, intimando alla Caserma Soracrepa di consegnare le chiavi, **nonché di lasciare l'immobile libero e sgombero da persone e cose.**

Veniva proposta opposizione, con atto di citazione ex art. 615 comma 1 c.p.c., con istanza di sospensione dell'efficacia del titolo.

Il Tribunale di Belluno, in data 23 febbraio 2007, disponeva la sospensione dell'esecuzione, limitatamente allo sgombero dell'immobile, mantenendo fermo l'ordine di consegna delle chiavi al nuovo custode.

Il Comune di Lozzo proponeva reclamo avverso tale provvedimento; il reclamo veniva rigettato, con provvedimento depositato il 20 gennaio 2009, in quanto, a parere del Giudicante, sussisteva il fumus relativo alla violazione dell'art. 112 c.p.c., avendo il Giudice dell'Esecuzione disposto anche in ordine al rilascio dell'immobile, pur essendo stata richiesta la sola nomina di nuovo custode.

Il Tribunale di Belluno affermava anche la sussistenza dei gravi motivi, addotti al fine dell'ottenimento della sospensione, desumibili dall'incapacità, derivante dallo sgombero dei locali, della cooperativa di svolgere le sue attività istituzionali.

La causa di merito, dopo la precisazione delle rispettive conclusioni, andava a sentenza.

Il Tribunale di Belluno, in composizione monocratica, con sentenza depositata in cancelleria il 30/12/2009 (n. 732/09),

accoglieva parzialmente l'opposizione proposta dalla Cooperativa Soracrepa, dichiarando l'insussistenza del diritto dell'opposto (Comune di Lozzo di Cadore) di procedere all'esecuzione per il rilascio dell'immobile pignorato, in forza del provvedimento 24/1/2006 del Giudice dell'Esecuzione, ferma restando la legittimità dell'ordine di consegna delle chiavi al nuovo custode.

Il Tribunale rigettava le ulteriori domande proposte dall'opponente, con particolare riferimento alla mancanza di titolo idoneo allo sgombero dell'immobile, compensando le spese di lite.

Avverso detti capi della sentenza n. 732/09 (n. 1529/06 R.G – 7465 cron. – 1225/09 rep.) del Tribunale Ordinario di Belluno, in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. U. Giacomelli, non notificata all'attuale appellante, il sottoscritto avv. Giuseppe Vio, nella veste ut supra, propone atto di

APPELLO

Per i seguenti

MOTIVI

SUSSISTENZA DI TITOLO VALIDO E LEGITTIMO IN CAPO ALLA COOPERATIVA SORACREPA, IN FORZA DELL'ESISTENZA DI RAPPORTO DI LOCAZIONE VALIDO E LEGITTIMO.

ERRATO GIUDIZIO DI INOPPONIBILITA' NELLA PROCEDURA ESECUTIVA, EX. ART. 2923, COMMA 2 , C.C. .

Il Tribunale di Belluno, se, da un lato, ha riconosciuto la fondatezza delle argomentazioni a sostegno dell'opposizione, respingendo l'eccezione di inammissibilità della stessa, e dichiarando l'insussistenza del diritto dell'opposto di procedere all'esecuzione per rilascio, dall'altro, ha rigettato le ulteriori domande dell'opponente.

In particolare ed in primis, il Tribunale ha affermato che il rapporto di sublocazione in essere, direttamente dipendente dal rapporto originario intercorrente tra il Comune e la S.I.T, avrebbe comportato, in considerazione dell'estinzione di quest'ultimo rapporto, l'estinzione del rapporto derivato di sublocazione.

Senza motivare ulteriormente ed adeguatamente, il Giudice di primo grado ha anche affermato che il rapporto intercorso tra la società fallita (S.I.T.) e la Cooperativa Soracrepa risulterebbe in opponibile nella procedura esecutiva, a norma dell'art. 2923, comma 2, c.c..

Lo stringato assunto del Tribunale non può essere condiviso, in quanto poggia su un errato presupposto, che ha condizionato irrimediabilmente il giudizio.

Contrariamente a quanto sostenuto da controparte, che evidentemente ha orientato in tal senso il Giudicante, il rapporto principale, intercorso tra il Comune e la S.I.T. non può essere assolutamente inquadrato nella fattispecie del contratto di locazione.

Difettano, infatti, i requisiti e presupposti essenziali di detta ipotesi contrattuale, che è contraddistinta da elementi diversi, rispetto a quelli propri del contratto suindicato (primo

tra tutti la prestazione di un corrispettivo, denominato canone).

Il Comune di Lozzo, come si evince dalla convenzione che si produce nuovamente del 3 marzo 1992 (doc. 3), stipulata con la S.I.T s.r.l., concesse a quest'ultima l'autorizzazione all'esecuzione di lavori di adattamento e ristrutturazione del fabbricato.

La S.I.T. (art. 2 della convenzione) si obbligò a provvedere alla completa ristrutturazione dell'immobile, con impegno (art. 5), da parte del Comune, ad effettuare opere di manutenzione straordinaria.

Non si può, quindi, definire contratto di locazione un contratto di altra natura, non comportante caratteristiche ed obbligazioni proprie della fattispecie erroneamente ravvisata da controparte, e recepita dal Tribunale di Belluno.

Il solo rapporto contrattuale inquadrabile nell'istituto della locazione risulta quello intercorso tra S.I.T e Cooperativa il Cormorano (ora Soracrepa), che possiede tutti i requisiti normativi richiesti (primo, fra tutti, la previsione di un corrispettivo, canone, da versarsi in rate annuali (doc. 4)).

Pertanto, considerato che il rapporto tra Comune e S.I.T. può definirsi concessione d'uso di edificio, che impone obblighi e concede facoltà al concessionario, o , al massimo, può ritenersi una sorta di comodato atipico, nel quale il comodatario usa il bene immobile, per uno scopo ben determinato, con l'obbligo di provvedere alla sua restaurazione, mantenimento e conservazione, per le sue finalità proprie, non è dato comprendere sulla scorta di quali

deduzioni il Tribunale sia giunto ad inquadrarlo nel contratto di locazione.

L'errata operazione di esegesi e/o interpretazione della volontà delle parti ha inciso irrimediabilmente sul decisum del Giudice di primo grado, che, ravvisata erroneamente la locazione, ha ritenuto sublocazione il rapporto in essere tra S.I.T e Caserma Soracrepa, giungendo all'errata conclusione, di cui è sentenza.

Anche l'affermazione, **non supportata da alcuna motivazione**, secondo la quale il rapporto derivato di sublocazione (come detto non sussistente nel caso di specie, vertendosi in ipotesi del tutto diversa) risulterebbe inopponibile nella procedura esecutiva, a norma dell'art. 2923, comma 2 , c.c., risulta parimenti erronea ed infondata.

La norma richiamata fa, infatti, espresso riferimento all'opponente acquirente o aggiudicatario del bene immobile.

Il Comune di Lozzo non risulta possedere alcuna di dette qualifiche, che giustifichino le opposizioni (ed eccezioni o deduzioni) svolte nella presente causa.

Detta contestazione, afferente l'opponibilità all'acquirente della locazione eccedente i nove anni, che non risulti trascritta anteriormente al pignoramento, avrebbe potuto essere sollevata esclusivamente dall'acquirente del bene, dopo che lo stesso gli fosse stato aggiudicato(Mediobanca, per esempio), secondo le norme previste, in materia di esecuzione immobiliare, riguardo la vendita.

Non così può dirsi per il Comune di Lozzo, il quale, dopo aver concluso un contratto atipico con S.I.T., lo aveva risolto con quest'ultima, senza poter, peraltro, incidere sul rapporto di

locazione in corso tra la società fallita e Caserma Soracrepa, che non è mai cessato , in quanto il curatore fallimentare nulla ha opposto.

Egli avrebbe potuto subentrare nella locazione, al fine di compiere gli atti necessari a garantire i creditori o , eventualmente, impugnare il contratto.

Poiché nulla di ciò è stato posto in essere, non essendo intervenuta alcuna disdetta e non essendo stato esperito nessun tipo di azione giudiziale, idoneo ad interrompere il rapporto , il contratto di locazione deve essere ritenuto tuttora valido ed efficace in tutti i suoi punti, senza che lo stesso, non inquadrabile nella sublocazione, vista la natura del contratto ad esso direttamente collegato, possa ritenersi inopponibile nella procedura esecutiva, ex. art. 2923, comma 2, c.c..

Per tali motivi, si chiede la riforma della impugnata sentenza

.....
**ERRATA E/O INGIUSTA PRONUNZIA DI COMPENSAZIONE
DELLE SPESE DI LITE**

La sentenza andrà riformata anche in ordine alle spese di lite, che il Tribunale ha ritenuto di dichiarare integralmente compensate tra le parti, stante il limitato accoglimento dell'opposizione.

La riforma della sentenza di primo grado, con l'accoglimento dell'opposizione anche relativamente all'ulteriore domanda proposta, ingiustamente rigettata, come più sopra diffusamente si è detto, dovrà necessariamente comportare la condanna di controparte alla rifusione delle spese, per entrambi i gradi di giudizio

.....

^^^^^^

Tanto premesso e per tali motivi, il sottoscritto avv. Giuseppe Vio, nella veste di procuratore e domiciliatario di Cooperativa Caserma Soracrepa, nel proporre appello avverso i capi suindicati della sentenza n. 732/09 del Tribunale Monocratico di Belluno, depositata il 30/12/2009 e non notificata

CITA

Il Comune di Lozzo di Cadore, in persona del sindaco pro-tempore, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Giacomo Giacobbi, nel suo studio in Belluno, via R. Psaro n. 21, invitandolo a comparire avanti alla Corte d'Appello di Venezia, Sezione e Consigliere Istruttore designandi, all'udienza del giorno 30 maggio 2011 ad ore di rito ed a costituirsi nel termine di venti giorni prima dell'udienza indicata, ai sensi e nelle forme stabilite dagli art. 347 e 166 c.p.c., con l'avvertimento che la costituzione oltre il suddetto termine implicherà le decadenze di cui all'art.38-167 - 343 c.p.c., in specie della facoltà di proporre appello incidentale, e che, in difetto di costituzione, si procederà in sua declaranda contumacia, per ivi sentire accolte le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia L'Ecc.ma Corte d'Appello, in riforma dell'impugnata sentenza n. 732/09 del Tribunale Monocratico di Belluno, depositata il 30 dicembre 2009 e non notificata:

NEL MERITO

Accertata la legittimità della detenzione dell'immobile da parte della Cooperativa Caserma Soracrepa a.r.l., derivante da

regolare contratto di locazione, tuttora in corso e non inopponibile –secondo quanto si legge in sentenza di primo grado- nella procedura esecutiva ex.art. 2923, secondo comma c.c.,né direttamente dipendente dal rapporto precedente tra Comune e S.I.T, dichiararsi nullo e/o inefficace l’opposto precetto, stante l’assenza di valido ed efficace titolo esecutivo a sostegno.

Con condanna alla rifusione delle spese, diritti ed onorari di lite , relativi ad entrambi i gradi di giudizio.

Ai sensi dell’art. 9 e ss. del DPR 115/02, si dichiara che il valore della presente controversia risulta indeterminabile, di tal che il contributo unificato ammonta ad euro 340,00.

Si depositano i seguenti documenti:

- . Copia sentenza di primo grado
- . Fascicolo di primo grado di parte attrice
- . Copia convenzione Comune di Lozzo / S.I.T
- . Copia contratto di locazione 10/06/1993 S.I.T/ Cooperativa Cormorano Soracrepa

Venezia 10 febbraio 2011

Avv. Giuseppe Vio

.....

RELAZIONE DI NOTIFICA

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio UNEP presso il Tribunale di Belluno, ho notificato il su esteso atto di citazione in appello, consegnandone copia conforme all'originale, al Comune di Lozzo, in persona del Sindaco pro tempore, presso il domicilio eletto, nello studio dell'avv. Giacomo Giacobbi, in Belluno via R. Psaro n. 21 ed ivi a

.....