

N. R.G. 5933/2015



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di LATINA

I Sezione CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonio Gabrielli ha pronunciato *ex art.* 447 bis c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **5933/2015** promossa da:

COMUNE DI LENOLA C.F. 81003310596 elettivamente domiciliato in VIA PIO VI, N. 36 LATINA
con il patrocinio dell'Avv. FUSCO GIOVANNI

ATTORE/I

contro

ENRICO MASTROBATTISTA C.F. elettivamente domiciliato in VIA TRENTO N.39 04022 FONDI
con il patrocinio dell'Avv. QUADRINO MONICA

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

In data 13 ottobre 2015, il Comune di Lenola in persona del legale rappresentante, notificava al Mastrobattista Enrico atto di citazione ,con il quale lo citava a comparire innanzi a Codesto Tribunale, affinché venisse dichiarato inadempiente nel rilascio della struttura Bar-pizzeria Miracolle, sito in Lenola alla via Padre Pio, località Madonna del Colle, e, pertanto ,occupante sine titulo con conseguente condanna a carico di esso convenuto al rilascio immediato del bene e favore del Comune di Lenola nello stato di fatto e di diritto in cui risulta essere stato formalmente consegnato, con vittoria di spese. Deduceva il Comune di Lenola che in qualità di proprietario della struttura aveva indetto ed esperito gara a mezzo pubblico incanto, ex art. 63 R.D. n.827/1924 e art.6 D.Lgs n.157/95, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'affidamento in gestione della predetta struttura. Il relativo capitolato di appalto prevedeva tra l'altro, all'art.2, comma 1, il termine di durata fissato al 31.12.2008, ilL . Mastrobattista Enrico risultava aggiudicatario e stipulava con l'ente, in data 22.05.2003 un contratto di gestione. In data 11 marzo 2003 il locale veniva dato in consegna con l'inventario delle attrezzature. Il corrispettivo veniva fissato in € 5.200,00 l'anno. Il contratto veniva prorogato una sola volta con adeguamento del canone annuo ad € 7.500,00. Il Mastrobattista Enrico nonostante la formale diffida del 12.02.2015,prot.750, non rilasciava il locale. Si costituiva in giudizio Mastrobattista Enrico il quale



impugnava e contestava le deduzioni e le conclusioni dell'atto di citazione e proponeva domanda riconvenzionale per le spese e l'indennità di avviamento commerciale. Chiedeva inoltre il mutamento del rito poiché la lite verteva in materia di locazioni. All'udienza del 16.02.2016 il giudice disponeva il mutamento del rito e concedeva termine alle parti per il deposito delle relative memorie, quindi invitava parte convenuta ad avviare la procedura di mediazione. Con verbale n.188/2016, il mediatore attestava la mancata conciliazione. Mastrobattista Enrico depositava ritualmente la memoria ex art.420 c.p.c. e contestava quanto asserito da controparte nel suo atto difensivo del 14.06.2016. In particolare ha eccepito che tra le parti è stato stipulato un contratto di locazione ad uso commerciale, con il quale il Comune di Lenola concedeva in godimento al Mastrobattista il locale de quo per la gestione di un'attività di bar-pizzeria; quest'ultimo si obbligava a corrispondere un canone annuo, inizialmente di € 5.200,00, poi aggiarato a € 7.500,00. Il locale veniva dato in consegna al locatario completamente spoglio.

La causa veniva istruita a mezzo deposito documentale prova per testi e interrogatorio formale.

La causa veniva quindi rinviata all'odierna udienza di discussione

Preliminarmente andrà affrontata la problematica relativa alla proroga del contratto di locazione /affidamento, per essere intervenuta la disdetta oltre i termini di cui alla L. 392/78, cos' come eccepito dal convenuto, tale eccezione è destituita di fondamento, infatti il rinnovo tacito dei contratti con la pubblica amministrazione è escluso dalla necessità di forma scritta ad substantiam dei contratti con la P.A., (Cass. Civ. sez. VI n. 13886/2011), In particolare un mero comportamento omissivo della P.A., non è idoneo a divenire fonte di obbligazioni contrattuali per la P.A.:

Non si può giungere a diversa decisione neppure in considerazione che per il periodo successivo, il Comune abbia comunque continuato a percepire i canoni di locazione, stante peraltro l'immediatezza della diffida al rilascio del 12.02.2015, prodotta dalla stessa parte convenuta e successiva introduzione del presente giudizio .a .

Andrà quindi dichiarata la avvenuta cessazione del contratto alla prima scadenza legalmente prorogata del 31.12.2014.

Pacifico che il convenuto non abbia rilasciato l'immobile a tale scadenza andrà anche accolta la conseguenziale richiesta di condanna al rilascio dell'immobile della struttura Bar-pizzeria Miracolle, ed annessi servizi sito in Lenola alla via Padre Pio, località Madonna del Colle.

Quanto alla domanda riconvenzionale di pagamento di una somma/ indennità per le migliorie, andrà innanzitutto esaminato il contratto sottoscritto ed i precedenti bando di gara, e capitolato di appalto, prodotti in atti, con i relativi allegati, utili ai fini dell'interpretazione delle eventuali clausole controverse. , .

Nel capitolato d'appalto è previsto espressamente che "l'impresa non potrà realizzare lavori di straordinaria manutenzione senza il previo consenso" (art. 13 n. 4) e che la stessa potrà "provvedere agli acquisti delle attrezzature non facenti parte della dotazione iniziale" (art. 13 n. 5 lettera d), e nel successivo art. 16, è regolamentata la questione delle migliorie, in cui si chiarisce che le migliorie sono effettuate a spese dell'aggiudicatario senza diritto al rimborso, e che comunque anche quelle autorizzate devono essere effettuate sotto la vigilanza dell'ente per la verifica dell'integrità del patrimonio pubblico.

Unica possibilità per il concessionario di recuperare tutto o parte di tali spese appare essere quella della stipula di una apposita convenzione con l'ente, convenzione che risulta dal contratto di appalto nel quale le parti concordano per una riduzione del primo canone semestrale della somma di euro 1.683,98. Oltre ciò non risulta né è stata dedotta la presenza di ulteriore convenzione, per cui



indipendentemente dalle somme spese per migliorie, nessuna ulteriore somma può essere riconosciuta in favore del convenuto, neppure per migliorie che non possano essere rimosse.

Quanto alla riconvenzionale per la richiesta indennità di avviamento prevista dall'art. 34 della L. 392/1978, si ritiene che la stessa non sia applicabile al contratto per cui è causa trattandosi di un contratto di affidamento di un bene pubblico, che seppure non riferito ad un bene appartenente al demanio indisponibile, presenta evidenze pubbliche sia per gli oneri gravanti sull'appaltatore (messa a disposizione e manutenzione dei servizi igienici pubblici) che dei criteri per l'aggiudicazione dell'appalto che non erano esclusivamente economici, bensì comprendevano anche elementi quali l'incremento dell'occupazione locale e piano degli investimenti, tutti elementi estranei al semplice contratto di locazione.

Le domande riconvenzionali quindi non possono essere accolte.

Il rilascio può essere fissato entro gg. 150,00 stante la condizione delle parti, l'attività svolta e la circostanza che comunque anche nelle more del Giudizio il convenuto abbia continuato a versare il corrispettivo.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo secondo i paramenti vigenti.

P.Q.M.

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

- 1) Dichiaro cessato il contratto di appalto intercorso tra COMUNE DI LENOLA e ENRICO MASTROBATTISTA, alla data del 31.12.2014;
- 2) Condanna ENRICO MASTROBATTISTA al rilascio in favore del Comune di Lenola della struttura Bar-Pizzeria Miracolle, ed annessi servizi sito in Lenola alla via Padre Pio, località Madonna del Colle, nel termine di gg 150,00 da oggi
- 3) Condanna altresì ENRICO MASTROBATTISTA a rimborsare alla parte COMUNE DI LENOLA le spese di lite, che si liquidano in € 20,00 per spese, € 3.000,00 per competenze, oltre i.v.a., c.p.a. e 15,00 % per spese forfettarie.

Sentenza resa ex articolo 447 bis c.p.c., pubblicata mediante lettura integrale alle parti presenti

Latina, 14 marzo 2019

Il Giudice
dott. Antonio Gabrielli

