



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Brescia, Sezione Terza Civile, composta dai Sigg.:

R.G. 416/2024

Dott. Maria Grazia Domanico

Presidente

Dott. Francesca Caprioli

Consigliere

Dott. Simona Bruzzese

Consigliere ausiliario est.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n. **R.G. 416/2024**, posta in decisione all'udienza collegiale del **22.10.2024**, promossa con ricorso depositato in data 19.04.2024

d a

Emanuele,

OGGETTO:
risoluzione del
contratto di
locazione per
inadempimento-
uso abitativo

, per procura

in calce al ricorso in appello

APPELLANTE

c o n t r o

Stefania (C.F.

Giuseppe (C.F.

quale erede di

Teresa (CF

Cornelio (C.F.

quale erede di

Teresa (CF

Adriano (C.F.

quale erede di

Teresa (CF

Carla (C.F.

Cristina (C.F.

quale erede di

Agnese (C.F.

Alessia (C.F.

quale erede di

Agnese (C.F.

Viola (C.F.

residente in Canada (EE), per il tramite della

procuratrice speciale

Roberta (C.F.

nella loro qualità di eredi della sig.ra

Gemma (C.F.

nata

a

0, rappresentanti e difesi,

congiuntamente e disgiuntamente,

e dall'avv.

Lorenzo

Pasquali

(C.F.

–

p.e.c.

lorenzo.pasquali@brescia.pecavvocati.it), giusta procure depositate unitamente alle comparsa di costituzione

APPELLATI

In punto: appello avverso la sentenza n. 1084/2024 del Tribunale di Brescia, pubblicata in data 18.03.2024, resa nel procedimento R.G. n. 6997/2023

CONCLUSIONI

dell'appellante

Previo accoglimento dell'istanza di sospensione dell'impugnata sentenza n. 1084/2024 Tribunale di Brescia e in riforma totale della stessa, dichiarare la Corte d'Appello di Brescia l'inapplicabilità dell'art. 657 cpc al comodato di bene immobile senza termine di durata e conseguentemente dichiarare inammissibile l'azione di sfratto introdotta dalle appellate respingendo la domanda proposta e condannandole al pagamento delle spese del doppio grado.

degli appellati

- 1) Rigettare l'istanza di sospensione, ex art. 283 c.p.c., dell'efficacia esecutiva della sentenza appellata in quanto infondata e capziosa.
- 2) Rigettare l'appello proposto dal Sig. **Emanuele** per i motivi spiegati in narrativa, in quanto manifestamente infondato e puramente dilatorio;
- 3) Per l'effetto confermare l'impugnata sentenza; Con vittoria di spese e compensi di difesa, anche del primo grado di giudizio, e condanna dell'appellante ai sensi dell'art. 96 c.p.c. essendo l'appello proposto manifestamente infondato e puramente dilatorio

Svolgimento del processo

Con sentenza n.1084/2024, il Tribunale di Brescia, ritenendo applicabile anche al comodato precario, ex art. 1810 c.c., il novellato art. 657 c.p.c., che, a seguito del D.Lgs. n. 149/2022, convertito in legge, prevede l'estensione della procedura di licenza o sfratto per finita locazione all'affitto d'azienda e al comodato d'uso, accoglie la domanda delle eredi di

Gemma di convalida dell'intimato sfratto per cessazione del contratto di comodato precario nei confronti del sig. Emanuele, ordinando l'immediato rilascio dell'immobile, con compensazione delle spese, per la novità della questione.

Emanuele ha proposto appello, precisando le conclusioni sopra riportate.

Gli appellati si sono costituiti, chiedendo il rigetto dell'appello.

All'udienza in data 02.07.2024, tenutasi in forma cartolare, entrambe le parti hanno depositato in via telematica le note di trattazione scritta e la Corte ha rigettato l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva o esecuzione della sentenza impugnata e rinviato all'udienza del 22.10.2024, quando la causa è stata discussa e la Corte, all'esito della Camera di Consiglio, ha dato lettura del dispositivo.

Motivi della decisione

Emanuele, col primo motivo di impugnazione, contesta la sentenza dove ritiene applicabile l'art. 657 c.p.c. al comodato senza scadenza predeterminata, ex art. 1810 c.c.

Afferma che l'art. 657 c.p.c., pur contenendo il generico riferimento al comodato, menziona, al primo comma, la licenza per finita locazione prima della scadenza del contratto e, al secondo comma, lo sfratto dopo la scadenza del contratto, è pertanto chiaro il preciso riferimento ad un termine finale, scaduto o in scadenza, che non si adatta all'art. 1810 c.c.

Inoltre, osserva che l'ampliamento delle fattispecie a cui è applicabile il procedimento speciale è relativo alla sola intimazione di licenza per finita locazione, non essendo stato modificato il secondo comma, relativo allo sfratto.

Afferma che anche la relazione riportata sul supplemento n. 5 della Gazzetta Ufficiale, che fa riferimento alla "scadenza del contratto" depone a favore dell'utilizzo del procedimento speciale di cui al co.1 dell'art. 657 c.p.c. solo in presenza di un comodato con termine di scadenza.

Col secondo motivo di impugnazione contesta la sentenza dove ritiene che, nella fattispecie, la scadenza contrattuale coincide con la richiesta di restituzione del bene immobile concesso

in godimento a tempo indeterminato, essendo la condizione di risolubilità ad libitum espressamente prevista dall'art. 1810 c.c.

Afferma che, nel caso in esame, la richiesta di restituzione è contestata nella sua idoneità, in quanto proveniente da un'agenzia immobiliare, priva di legittimazione, per finalità di vendita dell'immobile.

Inoltre, osserva che i precedenti giurisprudenziali attinenti al comodato di un bene immobile stipulato, senza limiti di durata, in favore di un nucleo familiare negano la possibilità di accoglimento della domanda di restituzione dei comodanti "ad nutum", dovendosi considerare il permanere delle esigenze abitative familiari come termine implicito della durata del rapporto.

Sostiene che si applica, in tal caso, l'art. 1809 c.c. e la necessità dell'accertamento del bisogno del comodante, che giustifica la disdetta, richiede l'assunzione di prove e lo svolgimento di attività istruttoria, incompatibile con il carattere di sommarietà tipico del procedimento dell'art. 657 c.p.c.

Osserva, altresì, che il ricorso alla procedura ordinaria consente al comodatario di ottenere un termine adeguato per la liberazione dell'immobile, ex art. 1183 c.c., dunque le concedenti avrebbero dovuto agire nei modi ordinari, con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. e non avvalendosi della procedura speciale.

Col terzo motivo di impugnazione, contesta la sentenza dove afferma che nella richiesta di convalida dell'intimazione di sfratto è implicitamente contenuta anche la domanda di risoluzione e rilascio, dunque, a seguito dell'opposizione, è intervenuta la trasformazione del rito ex art. 667 c.p.c. , avente ad oggetto la legittima domanda di rilascio dell'immobile per cessazione del contratto di comodato, ponendo nel nulla la sua eccezione, valida solo per la fase sommaria del procedimento azionato.

L'appellante afferma che, per la mancanza di un termine contrattuale e per le considerazioni svolte non si può sostenere che il testo novellato dell'art. 657 c.p.c. consenta di ritenere implicita la domanda di liberazione e restituzione del bene nell'intimazione notificata.

Le Eredi di Gemma precisano che, nel comodato, un termine esiste sempre, essendo, nella fattispecie disciplinata dall'art. 1810 c.c., rimesso alla volontà potestativa del comodante, pertanto il procedimento di convalida di sfratto per finita locazione ex art. 657

c.p.c. è utilizzabile, a seguito delle innovazioni introdotte dal d.lgs. n. 149/2022, con riferimento al contratto di «comodato di beni immobili», senza distinzione.

Osservano che l'estensione dell'applicabilità del rito speciale a rapporti diversi dalla locazione, accomunati dal godimento a diverso titolo di un bene, è giustificata dal fatto che tale procedimento porta alla celere formazione del titolo esecutivo per il rilascio, in funzione degli "obiettivi di speditezza del processo civile" che si pone la riforma processuale (art. 1, comma 1, D.Lgs. n. 149 del 2022).

Affermano che l'art. 657, comma II, c.p.c. indica che il procedimento di sfratto per finita locazione è esperibile per i medesimi tipi contrattuali per cui è consentita la licenza prevista al comma I, dunque anche per il comodato e citano giurisprudenza che ha applicato la procedura di sfratto a seguito della disdetta del comodato precario.

La Corte osserva che, in primo grado, l'appellante ha fondato la sua difesa sull'inapplicabilità del procedimento di sfratto ex art. 657 co. 2 c.p.c. al comodato precario, regolato dall'art. 1810 c.p.c.,

dunque la diversa contestazione, proposta per la prima volta in appello, circa l'applicabilità al comodato per cui è causa dell'art. 1809 c.c. (riferito al comodato con termine esplicito o desumibile dalla natura del contratto), invece dell'art. 1810 c.c., non può essere presa in considerazione.

Nelle argomentazioni l'appellante accenna anche all'inidoneità della richiesta di restituzione proveniente da un'agenzia immobiliare, senza argomentare sul punto e senza impugnare specificamente la sentenza, dove, in narrativa, presuppone l'esistenza di una valida disdetta, né aver formulato, in primo grado e nel presente grado, una specifica domanda di declaratoria di inefficacia della disdetta, che, comunque, ad abundantiam, si osserva essere stata data dall'agenzia immobiliare dichiaratamente su mandato delle comodanti, non contestato.

Tornando a quella che è la questione processuale sollevata dall'appellante, a sostegno dell'opposizione alla convalida di sfratto e ora dell'appello, il fatto che il comodato precario non preveda un termine non è di ostacolo all'applicazione della procedura di sfratto, estesa al comodato di beni immobili col D.lgs. n.149/2022, in quanto, come rilevato nell'impugnata sentenza, con argomentazione che resiste alle critiche dell'appellante, il legislatore, modificando l'art. 657 c.p.c., si è limitato ad inserire il riferimento al comodato di beni immobili, senza distinguere se a termine o a tempo indeterminato, dunque, in virtù del

brocardo latino ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit, non si ritiene applicabile la limitazione a un solo tipo di comodato, non prevista dal legislatore e, in ogni caso, non giustificata dal riferimento che l'art. 657 c.p.c. fa alla "scadenza", dato che nel comodato ex art. 1810 c.c. la scadenza contrattuale non è inesistente, ma coincide con la richiesta di restituzione del bene immobile concesso in godimento.

Peraltro, l'interpretazione proposta dall'appellante finirebbe per escludere la possibilità di ottenere in tempi rapidi un titolo esecutivo, proprio per il comodato precario, per il quale il legislatore ha riconosciuto al comodante la massima tutela per la rapidità del recesso, previsto a semplice richiesta.

Neppure può ritenersi che l'inserimento del comodato solo al primo comma dell'art. 657 c.p.c., riferito alla licenza per finita locazione, escluda l'applicabilità al comodato dello sfratto, regolato dal secondo comma, perché, anche nella versione precedente alla modifica di cui al D.lgs. n.149/2022, tutte le fattispecie a cui era applicabile la licenza per finita locazione erano indicate solo al comma 1, ma alle stesse fattispecie è sempre stato ritenuto pacificamente applicabile lo sfratto di cui al comma 2, del resto il senso letterale della norma è chiaro, prevedendo al primo comma che il locatore o concedente può intimare, nei casi indicati, la licenza per finita locazione e al secondo comma che "Può altresì intimare lo sfratto...".

Nulla vietava al comodatario di chiedere un termine per il rilascio ex art. 1183 c.c., che, del resto, è stato concesso, perché, a fronte della disdetta in data 13.06.2022, con provvedimento in data 01.06.2023 il giudice ha emesso ordinanza provvisoria di rilascio con termine al 01.09.2023.

Nella fase successiva all'emissione del provvedimento provvisorio, col mutamento del rito, nel giudizio a cognizione piena volto ad accertare la fondatezza delle domande di cessazione/risoluzione del contratto e rilascio, comprese in quella di convalida dell'intimazione (si veda la costante giurisprudenza citata nell'impugnata sentenza sul punto), il comodatario aveva la possibilità di chiedere l'ammissione delle prove eventualmente necessarie, dunque non c'è stata alcuna violazione del diritto di difesa.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in applicazione dei parametri di cui al D.M. 55/2014.

Non si ritiene vi siano i presupposti per la condanna per lite temeraria, in quanto la modifica dell'art. 657 c.p.c. è recente e non è infrequente che le modifiche procedurali generino dubbi interpretativi.

P.Q.M.

la Corte di Appello di Brescia, sezione terza civile, definitivamente pronunciando rigetta l'appello proposto da Emanuele avverso la sentenza n. 1084/2024 del Tribunale di Brescia.

Rigetta la domanda degli appellati di condanna dell'appellante ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

Condanna Emanuele a rimborsare agli appellati le spese di lite del presente grado, che liquida in € 6.940, per compensi professionali, di cui € 2.055 per la fase di studio, € 1.415 per la fase introduttiva ed € 3.470 per la fase decisionale, oltre rimborso forfettario per spese generali al 15%, IVA, se dovuta e CPA come per legge.

Sussistono i presupposti perché l'appellante sia tenuto a pagare il doppio del Contributo Unificato ex art. 13 comma I quater T.U. n. 115/2002 così come introdotto dalla legge finanziaria 2012.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., depositata nel termine fissato a seguito della lettura del dispositivo in udienza

Brescia, collegio del 22.10.2024

IL CONSIGLIERE AUSILIARIO EST.

Dott. Simona Bruzzese

IL PRESIDENTE

Dott. Maria Grazia Domanico