

R4. 2211/re  
Rep. 2675/re

**TRIBUNALE DI BARI****I Sezione civile****ORDINANZA**

Il tribunale di Bari, 1<sup>a</sup> sez. civ., composto dai seguenti magistrati:

Dott. Vito Savino	Presidente
Dott. Salvatore Casciaro	Giudice
Dott.ssa Valeria Montaruli	Giudice rel.

Decidendo sul reclamo proposto da Francesco Bellipario, rappresentato e difeso dall'avv.to Ettore Gorini, nei confronti di Busso Wanda, Mitaritonna Donata e Mitaritonna Valeria, rappresentate e difese dall'avv.to Michele Panariti, avverso l'ordinanza emessa dal Tribunale di Bari (sez. distaccata di Bitonto) in data 9.2.2012; sentite le parti all'udienza del 24.4.12; letti gli atti; a scioglimento di riserva;

**PREMESSO**

Con l'impugnata ordinanza del 9 febbraio 2012, il Tribunale di Bari dichiarava inammissibile il ricorso ex art. 1169 cc proposto dagli odierni reclamanti, sul presupposto del difetto di legittimazione attiva del ricorrente rispetto all'azione proposta. In particolare, con l'anzidetto ricorso, il Bellipario, nella sua qualità di conduttore di un'unità immobiliare sita in Palo del Colle al Corso Garibaldi n. 25, destinata ad uso parcheggio per autovetture dei clienti del suo esercizio commerciale, in virtù di un contratto di locazione concluso in data 1 febbraio 2006 con Mitaritonna Vittorio, ha risposto che, a seguito del decesso del locatore, avvenuto in data 6/9/2010, le eredi avevano provveduto alla sostituzione della serratura della saracinesca posta all'ingresso dell'area bloccata; di aver constatato detta situazione il 29/9/2011, dopo un periodo di chiusura dell'attività commerciale; di aver

chiesto mediante missive il ripristino della situazione precedente, senza tuttavia ottenere riscontro. Sul presupposto dell'avvenuto spoglio, chiedeva la reintegrazione nel possesso del bene oggetto di causa.

Si costituivano le controparti, eccependo in via preliminare il difetto di legittimazione attiva del ricorrente, atteso che il contratto di locazione indicato non risultava in essere fra le parti, per cessazione della sua durata; il difetto di legittimazione passiva delle resistenti, in quanto la sola Busso Wanda risultava titolare dell'area oggetto del lamentato spoglio. Aggiungevano altresì che il contratto di locazione doveva ritenersi risolto per l'eccessiva onerosità della prestazione, in quanto la Asl aveva richiesto di provvedere a dei lavori di impermeabilizzazione, particolarmente onerosi.

Il giudice di prime cure, preliminarmente, riteneva la legittimazione passiva delle resistenti, in quanto il presunto spoglio era riferibile a ciascuna di esse, avendo le stesse invitato i proprietari delle auto parcheggiate nell'atrio oggetto di causa, a non utilizzare lo stesso, con prospettazione, in caso di inottemperanza, di procedere allo sgombero.

Riteneva invece il giudicante il difetto di legittimazione attiva del ricorrente, non avendo a suo avviso il medesimo fornito la prova del potere di fatto sul bene, che lo legittimasse ad agire in sede possessoria. Tale non poteva infatti considerarsi il contratto di locazione allegato agli atti, sottoscritto dal *de cuius* e dal Bellipario, relativo al periodo dal 1.2.2006 al 31.1.2008 e rinnovato per il periodo dal 1.2.2008 al 31.1.2010.

Argomentava il giudicante che in entrambi i contratti è specificato che, al termine della durata stabilita, l'area sarebbe stata liberata senza necessità di ulteriori richieste, sicché, venuta meno la qualità di detentore in capo al ricorrente, lo stesso non può dirsi legittimato alla proposizione dell'azione di spoglio. In definitiva, argomenta il provvedimento reclamato, laddove venga contestato il titolo posto a fondamento della detenzione, il giudice non può omettere l'accertamento del titolo della pretesa detenzione, in quanto la posizione del detentore non può dirsi autonoma rispetto al diritto personale di origine contrattuale dal quale essa deriva, ma è al rapporto contrattuale necessariamente connessa, traendone la propria legittimità e il proprio contenuto sia sotto il profilo della qualificazione giuridica, sia sotto quello della materiale estensione. Nella fattispecie, appariva insussistente il titolo negoziale posto a fondamento della dedotta

detenzione, essendosi il rapporto obbligatorio concluso in data 31 gennaio 2010.

Avverso la anzidetta ordinanza proponeva reclamo il Bellipario, il quale percepiva che erroneamente il giudicante avesse qualificato la domanda come reintegrazione nella detenzione, anziché nel possesso, e che in ogni caso la domanda andava accolta anche nella sua diversa qualifica di reintegra nella detenzione. Infatti, nella fattispecie era stata fornita la prova della sussistenza del rapporto di locazione tra le parti, e quindi del titolo che lo legittimava ad esercitare il potere di fatto sulla cosa. Detto potere si concretizzava invero nell'utilizzo dell'area di parcheggio oggetto di contratto, senza che fossero stati mai posti in essere atti o iniziative di tipo abdicativo rispetto alla facoltà di godimento del bene, escludendo l'esistenza di una relazione di servizio o di ospitalità. Quanto all'asserito carattere di transitorietà del rapporto di locazione, il reclamante deduceva che essa dovrà essere esclusa, in ragione dell'espressa destinazione data l'immobile dalle parti, atteso in collegamento con l'attività di esercizio di gioielleria esercitata dal conduttore.

Si costituivano nel secondo grado del giudizio possessorio le odierne resistenti, le quali riproponevano le stesse eccezioni dedotte in primo grado, insistendo nell'argomentazione per cui i titoli dai quali traeva origine la detenzione qualificata del reclamante avevano ormai perso efficacia, la scadenza del termine contrattuale di durata.

#### OSSERVA

Appare condivisibile il provvedimento impugnato, nella parte in cui respinge l'eccezione preliminare di difetto di legittimazione passiva, atteso che l'atto a cui viene ricondotto il lamentato spoglio, consistito nel modificare la serratura del cancello d'ingresso dell'area oggetto di locazione, ha come presupposto la comunicazione del 17 agosto 2011, a firma delle tre odierne reclamate, con cui si invitavano i proprietari delle auto parcheggiate allo sgombero dell'area in questione.

Tuttavia, il provvedimento non è condivisibile laddove ritiene il difetto di legittimazione ~~passiva~~ dell'odierno reclamante. E' invero pacifico tra le parti, oltre che documentalmente provato, che sussisteva un rapporto di locazione avente ad oggetto la anzidetta area, fondato su due

contratti di locazione, asseritamente a tempo determinato e a scadenza biennale, il primo relativo al biennio dal 1.2.2006 al 31.1.2008 e rinnovato per il periodo dal 1.2.2008 al 31.1.2010 (tanto è pacifico tra le parti, nonostante l'errore materiale ben rilevato dal giudice).

In punto di diritto, nel caso di specie l'esercizio dell'azione di reintegrazione contro l'autore dello spoglio viene effettuato dal detentore qualificato, il quale esercita il potere di fatto sulla cosa con l'intenzione di tenerla propria disposizione in virtù di un diritto personale. Infatti, la posizione *latu sensu* possessoria del detentore non ha un'estensione oggettiva pari a quella del possesso *strictu sensu*, tale da prescindere dal vincolo obbligatorio che ne concreta e delimita il fondamento, sicché il giudice di merito, a fronte delle contestazioni dell'intimato, non può, ai fini del riconoscimento della tutela possessoria, esimersi dall'accertamento del rapporto obbligatorio e dalla verifica che l'attività contestata dal preteso autore dello spoglio, rientri nella detenzione consentita da quel rapporto (*ex plurimis*, Cass. civ. sez. II, 22 giugno 2000 n. 8489). È pur vero peraltro, che, poiché nella fattispecie in esame si verte in ambito possessorio, e dunque non è questa la sede per la cognizione in ordine alla sussistenza del diritto, non sono in discussione la validità e gli effetti del vincolo che giustifica la detenzione qualificata, ma esclusivamente il fatto storico, dell'esistenza del corrispondente potere di fatto sulla cosa (cfr. Cass. civ. sez. II, 20 maggio 2008 n. 127519).

Orbene, nel caso in esame, non è questa la sede per indagare sulla qualificazione del rapporto contrattuale esistente fra le parti e della validità ed efficacia del rapporto di locazione. Si osserva incidentalmente, che seppure i contratti hanno qualificato il rapporto di locazione come di natura transitoria, non è pacifico che essi rientrino nella fattispecie di cui all'articolo 27 4° comma l.n. 392/78, del che d'altra parte dubita il reclamante (cfr. atto di reclamo fl. 20). Non rileva, al fine in esame, la formulazione letterale dei suddetti contratti, in cui si specifica che alla data indicata " l'area sarà resa libera senza ulteriori richieste", il che avrebbe indotto le parti reclamate a non proporre tempestiva disdetta. Invero, di fatto il rapporto è proseguito per circa un anno oltre la scadenza di tale termine, senza alcuna contestazione del locatore, se non a seguito della successione *mortis causa*, anche in ragione della richiesta della Asl di provvedere a dei lavori di impermeabilizzazione, particolarmente onerosi.

La natura intrinsecamente non transitoria del rapporto, è peraltro evidenziata dal fatto che alla scadenza del primo biennio, le parti lo abbiano rinnovato per un altro biennio, e che poi all'ulteriore scadenza, avvenuta in data antecedente rispetto al decesso del *de cuius*, lo stesso fosse stato tacitamente prorogato.

Orbene, il contratto di locazione avente ad oggetto l'area di parcheggio ha indiscutibilmente un nesso di collegamento funzionale con l'esercizio dell'attività commerciale del Bellisario, in quanto detta area era destinata ad uso parcheggio per autovetture dei clienti del suo esercizio commerciale. Sicché, è discutibile se in questo caso detto contratto abbia natura transitoria, atteso che l'attività esercitata in questo immobile era collegata all'attività imprenditoriale stabilmente esercitata dal locatario, sicché potrebbe ipotizzarsi che avesse la durata di sei anni, prorogabile in caso di tempestiva mancata disdetta. Invero, è principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità che, qualora una locazione di immobile destinato all'esercizio di una delle attività previste dall'art. 27 l. n. 392 del 1978 sia stipulata per una durata inferiore a quella legale, il contratto, ove sorga controversia, potrà essere ritenuto conforme al modello legale "locazione non abitativa transitoria" e, quindi, sottratto alla sanzione di nullità di cui all'art. 79 legge stessa ed alla etero - integrazione ex art. 1339 c.c., a condizione che la transitorietà sia espressamente enunciata, con specifico riferimento alle ragioni che la determinano, in modo da consentirne la verifica in sede giudiziale e sempreché risulti, in esito ad essa, che le ragioni dedotte (delle quali si postula l'effettività, ricorrendo, diversamente, una fattispecie simulatoria) siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario e, cioè, siano ragioni obiettive che escludano esigenze di stabilità (Cass. civ., sez. III, 08/07/2010, n. 16117).

Aldilà dunque di ogni questione attinente alla validità e all'efficacia del contratto di locazione, nonché della dedotta eccessiva onerosità dello stesso, il collegio ritiene che il ricorrente abbia adeguatamente provato, sul piano possessorio, il titolo della detenzione, nonché il sofferto spoglio, consistito nel sostituire la serratura della saracinesca posta all'ingresso dell'area di parcheggio. Invero, le odierne reclamate avrebbero dovuto legittimamente far valere le loro ragioni di contestazione avverso la perdurante efficacia del titolo, non già ricorrendo alle vie di fatto, bensì esercitando azione di rilascio,

ai sensi dell'articolo 30 della legge 392 del 1978.

In accoglimento del reclamo, deve disporsi la reintegrazione del reclamante nella detenzione dell'immobile sito in Palo del Colle al corso Garibaldi numero 25.

In virtù del principio della soccombenza, le odierne reclamate vanno condannate in solido alle spese del doppio grado del procedimento, che si liquidano complessivamente in € 2200,00 (€ per diritti € 500 e € 600 per onorari per ciascun grado), oltre rimborso spese generali accessori come per legge.

PQM

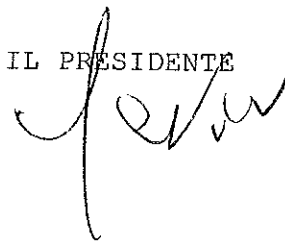
Visto l'articolo 1169 c.c,  
in accoglimento del reclamo, ordina alle resistenti reintegrarsi Bellipario Francesco nella detenzione dell'immobile sito in Palo del Colle al corso Garibaldi numero 25;  
condanna le reclamate in solido al pagamento in favore del reclamante delle spese processuali relative ad entrambi i gradi del giudizio incidentale, che si liquidano come da motivazione.  
Manda la cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Bari, 9.5.12.

L'ESTENSORE



IL PRESIDENTE



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

dal 28-26-12

IL CANCELLIERE

Formosa GIARDI

