



SENTENZA N. 1538

REPERTORIO N. 1873

16 DIC. 2009

Deposito  
minuta  
24.11.2009

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Firenze, sezione II civile, composta dai magistrati:

dott. Virgilio Romoli            presidente  
dott. Luisa Romagnoli        consigliere rel.  
dott. Gioacchino Trovato    consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 579 - 2008 del ruolo generale - sez. locazioni, tra:

██████████ rappresentato e difeso dagli Avv. ti N. Giuliani e G. Geri ed elettivamente domiciliato presso il secondo nel suo studio in Firenze

APPELLANTE

e  
██████████ in persona del direttore regionale per la Toscana, rappresentato e difeso dagli Avv. ti A. Costantino e G. P. Calloud, ed elettivamente domiciliato in Firenze presso l'avvocatura regionale Inail

APPELLATO, APPELLANTE INCIDENTALE

All'udienza collegiale del 19.11.2009 la causa veniva posta in decisione, con lettura del dispositivo in udienza, sulle conclusioni adottate dalle parti come da verbale.

Motivi della decisione

██████████ adì il Tribunale di Siena esponendo di condurre in locazione dal 1996 un appartamento dell'██████████ - e poi della ██████████ - sito in Siena, originariamente per attività medico-dentistica. Ma come aveva comunicato all'██████████ il 13.2.2004, lo aveva utilizzato prevalentemente come abitazione. Chiese dichiararsi che il contratto si era trasformato in

rapporto contrattuale ad uso prevalente abitativo fin dal febbraio 2004, in applicazione dell'art. 80 L. 392/78.

L' [redacted] si costituì contestando d'aver avuto conoscenza della variazione di destinazione d'uso, e riconvenzionalmente chiese la risoluzione del contratto per grave inadempimento del [redacted]

Il Tribunale con sentenza n. 471 del 19.9.2007/5.2.2008 rigettò la domanda, ritenendo equivoco il contenuto della comunicazione che il [redacted] aveva inviato all' [redacted] nel febbraio 2004. Rigettò anche la riconvenzionale, poiché l' [redacted] aveva avuto notizia della variazione di destinazione d'uso per la raccomandata inviatagli dal [redacted] il 14.5.2005 alla sede centrale di Roma, e respinse l'eccezione dell' [redacted] di non correttezza dell'indirizzo di tale missiva rilevando che nel contratto di locazione tale ente non aveva eletto domicilio in Siena. Compensò per il 50% le spese processuali, ponendo il resto a carico del [redacted]

Tale sentenza è stata appellata in via principale dal [redacted] ed in via incidentale dall' [redacted] unico dei due appellati che si è costituito.

L' [redacted] lamenta che è ingiusta perché:

1. nella raccomandata del febbraio 2004 egli aveva comunicato all'Inail in modo chiaro la volontà di cambiare la destinazione d'uso dell'immobile: nessun altro significato poteva avere la sua richiesta di autorizzazione a tale variazione, né la legge chiedeva formule sacramentali. E nella successiva raccomandata del maggio 2005 egli aveva comunicato all' [redacted] d'aver adibito parte dell'immobile a propria abitazione. Ma contraddittoriamente il Tribunale aveva respinto la domanda riconvenzionale dell' [redacted] per essere decorsi - da tale raccomandata - i tre mesi previsti dalla legge per richiedere la risoluzione del contratto, ed aveva negato l'applicazione del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile.

2. la decisione sulle spese non teneva conto della soccombenza di entrambe le parti, ciascuna delle quali aveva visto rigettata la propria domanda, e corretta sarebbe stata la totale compensazione.

Chiede che in applicazione dell'art.80 l. 392/1978 questa Corte dichiari la trasformazione del contratto di locazione in rapporto ad uso prevalente abitativo.

In subordine, ad uso promiscuo al 50%. Con vittoria di spese, ed in subordine la loro compensazione totale.

L' [redacted] resiste, evidenziando che il Tribunale si era pronunciato secondo la domanda proposta dal [redacted] che faceva riferimento al 2004 quale decorrenza della variazione dell'uso, e propone appello incidentale lamentando che erroneamente il Tribunale aveva

ritenuto valida la comunicazione della variazione dell'uso del maggio 2005, inviata alla sede centrale dell'ente, anziché a quella indicata nel contratto di locazione, che il [redacted] aveva stipulato con [redacted] sede di Siena, competente alla stipula ed alla gestione del contratto, tanto che a questo il [redacted] aveva pagato i canoni. Né la situazione era mutata in seguito alla dismissione immobiliare del 2002, poiché la successiva proprietaria Scip s.r.l. aveva convenuto con [redacted] che restava in capo a questo l'attività di gestione, conferendogli procura speciale con ampi poteri, con delega dei medesimi ai direttori di ciascuna sede. pertanto locatore ai sensi dell'art. 80 l. 392778 doveva essere considerato soltanto [redacted] sede di Siena, come indicato nel contratto, e col quale peraltro il conduttore aveva tenuto tutti i rapporti.

Chiede pertanto che sia accolta la domanda di risoluzione del contratto, tempestiva in quanto esso non aveva avuto alcuna comunicazione della variazione di destinazione d'uso prima della notifica del ricorso.

premessi, si osserva che come risulta dal ricorso introduttivo del giudizio, il [redacted] che utilizzava l'immobile anche come abitazione "sin dal 2004": tale espressione comprende il periodo successivo. Pertanto non si può ritenere nuova la domanda, desumibile dall'atto di appello e precisamente nella seconda parte del primo motivo sopra riportato, intesa alla decorrenza del regime corrispondente all'uso effettivo dopo la raccomandata del maggio 2005. Né, rispetto ad essa, rilevano le modifiche in sede di precisazione delle conclusioni all'udienza di discussione.

Ed invero, la prima comunicazione del 2004 - come affermato dal Tribunale - non si può ritenere idonea allo scopo, palesando la sola intenzione di adibire l'immobile ad uso anche abitativo, e non l'uso effettivo in tal senso. È questo, che secondo la disciplina dell'art. 80 L. 392/78 deve essere oggetto della comunicazione al locatore, dalla quale decorre il termine di tre mesi per chiedere la risoluzione. Invero, la comunicazione della mera intenzione neppure legittimerebbe il locatore a chiedere la risoluzione, e quindi non farebbe decorrere il termine di tre mesi.

Si osserva che la citata comunicazione del maggio 2005 fu correttamente fatta alla sede principale dell'Inail, secondo la regola espressa dall'art.145 c.p.c.: invero l'[redacted] è ente dotato di personalità giuridica, che è unitaria, tanto che come espone lo stesso ente nella sua comparsa di risposta, i direttori delle sedi locali esercitano i poteri ad essi delegati.

La direzione territoriale che stipulò il contratto di locazione - nel quale non fu eletto domicilio, ma semplicemente indicato l'indirizzo di essa - rappresenta una articolazione periferica dell'ente.



*[Handwritten signature]*

Pertanto non può essere accolto l'appello incidentale, mentre la domanda dell'appellante principale va accolta, riconoscendo l'uso promiscuo dell'appartamento locato dal maggio 2005.

Considerata anche l'estensione della superficie riportata nella relazione di consulenza di parte, e la necessaria utilizzazione da parte degli utenti dello studio medico anche degli spazi dell'ingresso e del corridoio, nonché quantomeno di uno dei servizi igienici, si ritiene che l'uso abitativo dell'appartamento non sia prevalente, ma promiscuo con l'utilizzazione a studio medico dentistico, in ragione del 50%.

L'esito del giudizio, col rigetto di parte della domanda del [redacted] e della riconvenzionale dell'[redacted] giustifica la compensazione delle spese nella misura del 50%. Ma il residuo 50% va posto a carico dell'[redacted] considerato il pur parziale accoglimento della domanda dell'appellante. Tali spese si liquidano come in dispositivo.

La sentenza impugnata va pertanto parzialmente riformata, in conformità alle considerazioni che precedono.

P.Q.M.

Corte, in parziale riforma della sentenza n. 471 emessa dal Tribunale di Siena il 19.9.2007, ed in parziale accoglimento dell'appello principale proposto da [redacted] dichiara la trasformazione del contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile in Siena, viale Tozzi n. 7 piano 2° int. 17, in rapporto contrattuale ad uso promiscuo di studio medico dentistico per il 50%, ed abitativo per il 50%, a decorrere dal maggio 2005; condanna l'[redacted] a rifondere al [redacted] le spese del primo grado nella misura del 50%, liquidata in € 600 per diritti, € 850 per onorari, € 52 per esborsi, oltre iva cpa e rimborso forfettario spese generali; rigetta per il resto l'appello principale e l'appello incidentale, e condanna altresì [redacted] a rifondere al [redacted] le spese di questo grado nella misura del 50%, liquidata in € 518 per diritti, € 700 per onorari, € 45 per esborsi, oltre iva cpa e rimborso forfettario spese generali.

Dichiara compensate le restanti spese processuali.

Firenze, 19.11.2009

Il Presidente

Depositato in Cancelleria

il 16 DIC. 2009

IL CANCELLIERE C1

Per [redacted] Serena Baldi