



**SENT. CONT. 2020**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

III sezione civile

Il G.O.T. Carlo Favaro

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

**OGGETTO: Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso diverso**

nella causa civile n. 1000/2019 promossa con ricorso 20/01/2020

**DA**

*T.R.*

residente in

ed elettivamente domiciliata in indirizzo telematico presso lo studio dell'avv. *F.* che lo rappresenta e difende come da mandato in calce all'atto introduttivo

**RICORRENTE**

**CONTRO**

*A.*

) in persona del legale rappresentante pro tempore signor *F.* con sede in *Verona* ed elettivamente domiciliata in indirizzo telematico presso

lo studio dell'avv. \_\_\_\_\_ che lo rappresenta e difende con  
l'avv. \_\_\_\_\_ come da mandato in calce alla memoria di  
costituzione

#### CONVENUTA

#### CONTRO

*T. B.* \_\_\_\_\_ ) residente in \_\_\_\_\_ :lla,  
3 e *T. C.* \_\_\_\_\_ ) residente in \_\_\_\_\_ ;  
di \_\_\_\_\_ }, ed elettivamente domiciliati in indirizzo  
telematico presso lo studio dell'avv. \_\_\_\_\_ che li  
rappresenta e difende con l'avv.

\_\_\_\_\_ come da mandato in calce alla memoria di costituzione

#### TERZI CHIAMATI

#### CONCLUSIONI

##### PARTE RICORRENTE

IN VIA PRINCIPALE A) Respingersi *in toto* le domande della  
conduttrice e dei terzi chiamati in causa in quanto infondate in fatto  
ed in diritto per le ragioni sopra esposte; B) Ordinarsi lo sfratto e/o la  
liberazione dell'immobile locato dalla Sig.ra *T. R.* con condanna  
al risarcimento del danno per il periodo intercorrente dalla scadenza  
del contratto sino all'effettiva liberazione, da determinarsi da parte  
del Giudice;

IN VIA SUBORDINATA C) Si chiede l'ammissione di CTU tecnica che  
accerti le superfici dei singoli immobili locati da *T. R.* da una  
parte e *T. B. e T. C.* dall'altra ad *A.*

IN OGNI CASO D) Respingersi *in toto* le domande della conduttrice in fatto ed in diritto per le ragioni sopra esposte; E) Comunque, spese, diritti ed onorari rifusi, oltre al 15% spese generali, C.P.A. ed IVA.

#### PARTE CONVENUTA

- dichiarare l'inefficacia del recesso della locatrice T. R. in stante lo intervenuto dissenso dei signori T. B. e T. C., i, eredi dell'originaria contitolare del contratto di locazione;
- accertare e dichiarare per l'effetto lo avvenuto rinnovo della scadenza della locazione sino alla data del 30 maggio 2025;
- condannare l'attrice alla rifusione delle spese di giudizio

#### TERZI CHIAMATI

Nel merito Voglia l'adito Tribunale, per le ragioni di cui sopra, rigettare le domande tutte proposte da T. R. in stante l'inefficacia ed illegittimità della disdetta unilaterale del contratto di locazione stipulato con A. intimata da T. R.

Con vittoria di spese, diritti e onorari di giudizio.

#### FATTO E DIRITTO

Trattasi di contratto di locazione ad uso diverso 20.05.2001 con decorrenza 01.06.2001 (in sostituzione del precedente 01.09.1989 in vigenza del quale era stato realizzato un impianto di distribuzione di carburanti) tra i signori T. R. (ricorrente) e T. D. (cui sono succeduti T. B. e T. C. (c) in favore di A. relativo al terreno sito in

v a.

Nel procedimento di intimazione di sfratto per finita locazione e contestuale citazione per la convalida stante l'opposizione della conduttrice e preso atto delle dichiarazioni dei comproprietari, veniva disposto il mutamento del rito.

La ricorrente chiede la convalida dello sfratto ritenendo il contratto scaduto il 31.05.2019; parte convenuta valorizza il dissenso dei collocatori e chiede il rigetto unitamente ai terzi chiamati che sostengono l'indivisibilità della prestazione dedotta in obbligazione.

I documenti versati in atti confermano la ricostruzione attorea.

Nella prospettazione di parte ricorrente il contratto di locazione pur se unitario ha ad oggetto due terreni con distinte proprietà: evidenza che l'impianto è stato realizzato dalla compagnia petrolifera, la quale, ex art. 7 del contratto, si è anche impegnata alla scadenza alla rimozione ed al ripristino dei luoghi. In ogni caso argomenta che anche ove si considerasse unitariamente la parte locatrice, la quota della ricorrente risulta maggioritaria, circostanza incontestata.

Parte convenuta per converso evidenzia che ciascun locatore può agire per il rilascio salvo il manifesto dissenso degli altri locatori come nel caso di specie (Cass. civ. III, 2019 \17933).

L'indicata sentenza tuttavia si riferisce, riprendendo un consolidato orientamento della Suprema Corte, all'ipotesi della comunione, affatto estranea al presente contenzioso laddove i due terreni ed i relativi proprietari sono distinti. Risultano pertanto inconferenti

pertanto i riferimenti all'art. 1105 cc ed alla carenza di legittimazione di parte ricorrente.

I terzi chiamati argomentano che la volontà concorde delle parti di consentire la realizzazione, sui terreni di proprietà, di un impianto unico ed indivisibile, ha conferito ai terreni una destinazione inscindibilmente unitaria.

L'argomentazione è suggestiva, ma resiste unicamente in vigenza di contratto, non potendo operare oltre la scadenza contrattuale.

Si osservi Cass. Civ. III, 2013\11760 indicata dalla ricorrente e previamente Cass. Civ. III 1996\10654: "Nell'ipotesi di successione di più soggetti nella proprietà di parti autonome e distinte della cosa locata il contratto di locazione si scinde in tanti distinti rapporti quanti sono i soggetti, i quali pertanto a seguito dell'acquisto assumono, ciascuno per la parte di propria competenza la veste di locatori ai sensi degli articoli 1599 e 1602 cod. civ., con la conseguenza che ove alcuno di essi, alla scadenza del contratto promuova azione di rilascio della cosa locata, egli opera limitatamente alla porzione acquistata allo scopo di far valere un diritto autonomo e indipendente da quello degli altri locatori, sicché nei loro confronti non vi è necessità di integrazione del contraddittorio, a nulla rilevando in contrario il carattere di indivisibilità della prestazione derivante dall'unitaria funzione assegnata dalle parti all'originario contratto, poiché, con la scadenza di questo, l'indicata funzione deve ritenersi comunque cessata."

La domanda va accolta.

Le spese seguono la soccombenza.

## PQM

Il Giudice disattesa ogni altra domanda, eccezione e deduzione  
accerta e dichiara con riferimento alla porzione di terreno di  
proprietà della ricorrente ed al contratto di locazione ad uso diverso  
20.05.2001 di cui in premessa relativo al terreno sito in

Fr \_\_\_\_\_ a, la scadenza alla data del 31.05.2019;

fissa per il rilascio il termine del 31.01.2021;

condanna parte convenuta al pagamento, in favore della ricorrente,  
della somma di € 1.600,00 (a titolo risarcitorio) per ogni mensilità  
successiva fino alla data dell'effettivo rilascio dell'immobile, oltre  
interessi legali sulle singole mensilità dalla scadenza al saldo;

condanna parte convenuta al pagamento in favore della ricorrente  
delle spese di lite che liquida in complessivi € 3.500,00 oltre a  
rimborso forfetario nella misura del 15%, Iva e Cpa.

Verona, 16/11/2020

Il Got Carlo Favaro