

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Ordinario di Napoli

NONA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Mario Suriano ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g./2016 promossa da:

Cambiamento srl, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Guglielmo Roma, ed elettivamente domiciliata presso lo stesso in Roma.

ATTRICE

contro

Associazione Calma, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Beatrice Bruno, ed elettivamente domiciliata presso lo stesso in Roma.

CONVENUTA

CONCLUSIONI

Come da verbale dell'odierna udienza di discussione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con scrittura privata del 14/4/2016, la società Cambiamento srl ha concesso alla Associazione Calma l'ospitalità presso i propri locali in Napoli, alla Via Caracciolo, e precisamente la facoltà di usufruire della sala adibita alla formazione posta sulla destra di chi entra, per svolgervi, nei giorni 9-16-23 aprile 2016, un seminario. L'utilizzo della sala era stato pattuito a titolo gratuito e nell'accordo era stato, altresì, stabilito che alla scadenza del 23/4/2016 la Associazione avrebbe dovuto riconsegnare le chiavi alla Cambiamento srl, obbligandosi al pagamento di una penale di € 50,00 al giorno a far data dalla consegna fino all'effettivo rilascio, in caso di mancata osservanza del predetto termine.

Poichè la Associazione non aveva provveduto a riconsegnare le chiavi del locale, la Cambiamento srl ha adito questo Tribunale al fine di sentir dichiarare risolta la scrittura privata redatta in data

16/4/2016, con conseguente condanna della Associazione all'immediato rilascio dell'immobile, nonché al pagamento delle spese processuali.

Instauratosi il contraddittorio, si è costituita in giudizio la Associazione eccependo, preliminarmente, l'improcedibilità dell'avversa domanda in quanto non preceduta dal regolare svolgimento del procedimento di mediazione di cui al decreto legislativo n. 28-2010, stante la mancata partecipazione personale, all'incontro fissato dall'organismo di mediazione, della parte istante e/o di un suo delegato.

Nel merito, la Associazione ha concluso per il rigetto dell'avversa domanda in quanto le parti avevano convenuto che, una volta ultimato il seminario relativo al mese di aprile 2016, nell'ipotesi in cui l'Associazione fosse stata intenzionata a svolgere altri seminari non vi sarebbe stato alcun problema salvo la corresponsione da parte sua, in favore della Cambiamento srl, di una indennità pari ad euro 150,00 ovvero di € 50,00 per ogni giorno di occupazione. Con ordinanza resa all'udienza del 14/9/2016, è stata formulata una proposta conciliativa ex articolo 185 bis c.p.c., cui le parti non hanno prestato adesione.

Con ordinanza resa all'udienza del 17/10/2016, è stata rilevata d'ufficio la questione concernente la nullità del contratto di comodato dedotto in giudizio per mancata registrazione dello stesso ed è stata disposta la trasformazione del rito ai sensi dell'articolo 426 c.p.c..

Le parti, pur provvedendo al deposito delle note integrative nel termine assegnato, nulla hanno dedotto in ordine alla predetta questione che invece, a parere di questo Tribunale, assume particolare rilievo ai fini della decisione della controversia.

Prima di procedere alla disamina della stessa, occorre affrontare l'eccezione preliminare di diritto sollevata dalla convenuta Associazione.

Non è ignoto a questo Tribunale l'orientamento di parte della giurisprudenza di merito (richiamata dalla Associazione nei propri scritti difensivi) volto a valorizzare l'effettiva partecipazione delle parti al procedimento di mediazione, condizionando alla mancata partecipazione la stessa procedibilità della domanda in caso di assenza della parte istante.

Tale indirizzo giurisprudenziale, tuttavia, non può essere condiviso.

Non vi è dubbio, infatti, che le norme dell'istituto in esame siano volte ad incoraggiare la partecipazione delle parti e a scoraggiarne, principalmente con le previsioni di cui all'art.8 comma 4 bis del citato decreto legislativo n. 28-2010, il disinteresse e l'assenza.

Tuttavia, non ricorrono disposizioni volte a sanzionare, addirittura mettendo in discussione la validità del procedimento di mediazione, come svolto, la partecipazione effettiva della parte interessata.

D'altronde, ben avrebbe potuto nel caso di specie il mediatore, anziché limitarsi a raccogliere la indisponibilità della parte istante al raggiungimento di un accordo, procedere alla formulazione di una proposta in tal senso (data comunque la partecipazione del difensore della parte attrice al procedimento) ai sensi dell'articolo 11 del citato decreto legislativo.

La stessa condotta della parte convenuta, peraltro, è risultata meramente passiva, con la presa d'atto della indisponibilità della parte attrice alla conclusione dell'accordo, senza formulare di propria iniziativa alcuna proposta in tal senso.

L'eccezione di improcedibilità della domanda va, dunque, rigettata.

Nel merito, non vi è dubbio che nella fattispecie in esame ci troviamo dinanzi ad un contratto di comodato di bene immobile, rientrando i termini del negozio giuridico concluso tra le parti nell'ambito di quanto previsto dall'articolo 1803 c.c..

L'art. 1, comma 346 della legge finanziaria 2005 (Legge 30/12/2004, n.311) dispone che : *"i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati"*.

Anche il contratto di comodato di un immobile, comportando la costituzione di un diritto relativo di godimento seppure a titolo gratuito, soggiace a tale disposizione, tenuto conto della sussistenza dell'obbligo di registrazione nel caso di specie, poichè redatto in forma scritta.

Una volta verificata, come nel caso di specie, l'omessa registrazione, matura la nullità come espressamente previsto dalla legislazione civile.

In tal senso depone anche il precedente della Corte Costituzionale che, vagliando proprio la legittimità costituzionale della norma sopra citata della legge finanziaria 2005, ha statuito che: *"tale norma ... non introduce ostacoli e/o ricorso alla tutela giurisdizionale, ma eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 cod. civ."* (Corte Costituzionale n. 420/2007).

La norma, quindi, va inquadrata nell'ambito dei rapporti interprivati piuttosto che in quelli tra il privato e la P.A., con la conseguenza che la sanatoria dell'illecito tributario peraltro non verificatasi nel caso in esame - non si estende di per sé alla disciplina contrattuale, in applicazione della quale si è già integrata, nella fattispecie in esame, una nullità assoluta.

D'altro canto, il regime di nullità insanabile non è affatto privo di ragionevolezza rispetto agli interessi pubblici inerenti al prelievo fiscale in quanto mira a spiegare una evidente efficacia dissuasiva a carico dei contraenti.

In tal senso, la conforme ratio ispiratrice del sistema della L. n. 431/1998, attraverso la nullità del patto aggiunto non registrato di cui all'art. 13 comma 1.

Dalla nullità del contratto e dal conseguente mancato accoglimento dell'azione di risoluzione contrattuale ex art. 1809 c.c. non deriva, tuttavia, il rigetto dell'azione di rilascio intentata da Cambiamento srl.

Infatti, come affermato dalle Sezioni Unite della Suprema Corte, "acclarata la mancanza di una "cause adquirendi" tanto nel caso di nullità, annullamento, risoluzione o rescissione di un contratto, quanta in quello di qualsiasi altra cause che faccia venir meno il vincolo originariamente esistente - l'azione accordata della legge per ottenere la restituzione di quanto prestato in esecuzione del contratto stesso è quella di ripetizione di indebito oggettivo; ne consegue che, ove sia proposta una domanda di risoluzione del contratto per inadempimento e il giudice rilevi, d'ufficio, la nullità del medesimo, raccoglimento della richiesta restitutoria conseguente alla declaratoria di nullità, non mutando la causa petendi, non viola il principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato" (così, in motivazione, Cassazione civile, sez. un., 04/09/2012, n. 14828).

Tale fattispecie si attaglia anche al caso di specie, trattandosi in ogni caso di azione originariamente proposta al fine di ottenere la declaratoria di risoluzione del contratto di comodato e tenuto conto che la convenuta non ha in alcun modo contestato la proprietà del locale oggetto di lite in capo alla società istante.

Le spese del presente giudizio vanno poste a carico della parte soccombente e liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

- a) dichiarata la nullità del contratto di comodato oggetto di lite, accoglie la domanda di restituzione avanzata dalla Cambiamento srl nei confronti della Associazione "Calma" e, per l'effetto, condanna quest'ultima al rilascio, in favore dell'attrice, dei locali in Napoli, alla Via Caracciolo, e, precisamente, della sala adibita alla formazione posta sulla destra di chi entra nell'immobile;
- b) condanna la Associazione al pagamento, in favore della Cambiamento srl, delle spese del giudizio, liquidate nelle somme di € 280,00 per esborsi e di 3.700,00 per compenso di avvocato, oltre rimborso spese generali, Iva e Cpa come per legge.

Napoli, 08/05/2017

Il Giudice dott. Mario Suriano