

LA CAUSA DI RECUPERO DI UNA STANZA DI UN APPARTAMENTO

di Avv. Matteo di Bari

La Sig.ra M. Carmela il 24 maggio 2004 perde il padre che, dopo una vita di lavoro, muore di vecchiaia. Le lascia, tuttavia, in eredità, un piccolo appartamento, di quattro vani, attualmente occupato dal gestore di un albergo limitrofo.

Il tempo di assorbire il dolore per la perdita del padre e la Sig.ra M. Carmela si dedica con amore all'amministrazione del bene lasciategli dal padre. Convoca perciò l'inquilino.

Gli fa presente di essere la nuova proprietaria e che ha intenzione di chiedere un piccolo aumento del canone.

L'inquilino si offende e riferisce che preferisce, piuttosto la risoluzione del contratto. Così si decide. L'appartamento resterà vuoto, a partire dal mese di gennaio 2005.

Invece accade l'imprevedibile.

L'inquilino, anziché lasciare l'intero appartamento, trattiene per sé una stanza, "perché gli serve".

Richiesto di fornire spiegazioni in merito, l'inquilino dice di avere usucapito la stanza.

E altrettanto, ahimé, riferiscono i suoi legali. Sostengono che, avendo il loro assistito posseduto quella stanza per più di trent'anni, l'hanno usucapita. Sicché l'inquilino ne sarebbe divenuto proprietario.

Al di là dell'assurdità di una usucapione parziale, cioè di una stanza di un appartamento, sicché non si rinvengono precedenti né in dottrina né in giurisprudenza, la tesi viene smontata perché non è possibile, sulla base di un contratto di locazione regolarmente registrato, poter usucapire alcunché.

Si convincono pure i legali avversari.

Così viene trovata un'altra argomentazione per trattenere il bene.

Siccome il bene farebbe parte di un albergo limitrofo e confinante, la stanza non verrebbe rilasciata finché non è pagato l'avviamento commerciale. Una sorta di diritto di ritenzione, insomma.

Al di là del fatto che la stanza appartiene ad altro edificio rispetto all'albergo, cioè ad un corpo edificatorio completamente diverso da quello dell'albergo, cui è soltanto confinante (per arrivare alla stanza, occorre percorrere un giardino, veranda), anche questa teoria viene smontata. L'avviamento commerciale, infatti, non può spettare per luoghi come i magazzini che, per loro natura, non hanno contatto con il pubblico. Inoltre non è dovuto al conduttore moroso. E, infine, come se ciò non bastasse, non compete al conduttore che abbia per sua volontà sciolto il contratto. Dei tre casi, cioè, in cui non spetta il diritto all'avviamento commerciale, non ve ne è uno che non si realizzi.

Ciò malgrado la stanza viene tutt'ora trattenuta.

Viene interessato il proprietario dell'albergo, un curatore fallimentare. Questi, lavandosene completamente le mani, manda a far sapere alla Sig.ra M. Carmela che è un problema suo e del suo inquilino.

Entrambi vengono denunciati alla Procura della Repubblica per usurpazione di beni immobili.

Nel frattempo viene avviata la causa civile, sia nei confronti del gestore dell'albergo, sia nei confronti del proprietario, il curatore fallimentare.

Il gestore, infatti, ha sostenuto di aver agito in quel modo consigliato dal curatore del fallimento.

In udienza si costituisce solo il fallimento, per eccepire non l'infondatezza dell'azione, ma bensì la carenza di giurisdizione del giudice ordinario a favore del giudice fallimentare.

A ciò viene replicato che, ai sensi dell'art. 24 L. Fall., le azioni di rivendica di diritti reali non sono di competenza che del Giudice Ordinario. La vicenda, dunque, per Legge, è sottratta al giudizio del Giudice Fallimentare, che si occupa solo di crediti e debiti del fallito, non di èproprietà dei terzi usurate.

Intanto il gestore dell'albergo nemmeno si è costituito.

Cosa succederà ? Ai posteri l'ardua sentenza.

Intanto il Giudizio sta per approdare all'udienza ex art. 184 c.p.c. vecchio rito.

Scrivete.