

**APPROPRIAZIONE INDEBITA DI LOCALE EREDITATO CONDOTTO
IN AFFITTO PER CONTRATTO STIPULATO DAL DE CUIUS**

di Avv. Matteo di Bari

IL CASO

Il 25 maggio 2004 moriva Tizio, proprietario dell'appartamento sito in piazza Matteotti n. 12, a Mattinata. Questi aveva lasciato, per testamento, la proprietà dell'immobile alla figlia Caia. In particolare aveva lasciato la proprietà piena ed assoluta di un appartamento, piano terra, composto, come da Nuovo Catasto Edilizio Urbano, di numero quattro vani.

Detto appartamento giace al momento inutilizzato già da diversi mesi.

E ciò perché il conduttore dell'immobile Sempronio, che lo aveva avuto in affitto dal *de cuius*, trattiene - illegittimamente - per sé una parte di tale appartamento, "perché gli serve", come dichiarava al legale della nuova proprietaria.

Sempronio, infatti, conduce un'attività di albergatore e ristoratore e utilizza tale stanza quale deposito di alcolici liquori ecc.

Sempronio sostiene di aver ricevuto tale stanza in affitto dal precedente proprietario Tizio, oggi deceduto, nel 1974 e di averla, quindi, usucapita, e - pertanto - non intende cederla indietro alla legittima proprietaria.

Vivente il *de cuius*, Tizio, costruttore ed unico proprietario dell'albergo Hotel Coppa di Cuoco, lo aveva affittato a Sempronio ed ai suoi soci.

Successivamente il figlio di Tizio, Filano, divenuto nel frattempo proprietario, per averglielo il padre Tizio venduto con atto di notaio, rinnovava l'affitto dei locali a favore di Sempronio.

E con l'albergo, bar, ristorante, atteso che gli spazi non erano nel frattempo più sufficienti, Tizio affittava a Sempronio l'appartamento oggi in contesa, con regolare contratto ma ad uso abitativo.

Mentre l'appartamento era utilizzato, in dispregio del contratto, quale mero magazzino - deposito dell'albergo.

Tale appartamento, di cui Caia rivendica l'intera proprietà, per averlo ereditato dal padre Tizio, giusta testamento aperto il 1° giugno 2004 davanti al notaio Romolo Romani di Manfredonia, è - in parte - in mano a Sempronio ed ai suoi soci. Ed oggi Caia pretende di riavere quella parte mancante, come per legge.

Detto appartamento di piazza Matteotti n. 12, ancora, è confinante e comunicante con una veranda, utilizzata anch'essa dai gestori dell'Hotel Coppa di Cuoco, ditta Sempronio s.n.c., ma la stessa era di proprietà di Tizio ed appartiene oggi all'eredità di costui.

Con la morte di Tizio, il 25 maggio 2004, e, quindi, con il subentro di Caia, l'appartamento sarebbe dovuto tornare alla nuova proprietaria, per l'uso originario, quello di abitazione.

E la veranda all'eredità di Tizio.

Ma così non è stato, perché i soci Sempronio s.n.c., in particolare nella persona di Sempronio, amministratore della società, presentatosi per rinegoziare le condizioni del contratto di affitto, nel gennaio 2005, rifiutava ogni aumento di canone, pretendendo, d'altra parte, di fare un uso indiscriminato e libero dell'appartamento, in deroga del contratto.

E, per tutta risposta, all'atto dello scioglimento anticipato del contratto, anziché restituire l'appartamento nella sua interezza, con atto di forza - arbitrario e del tutto illegittimo - tratteneva per sé una camera dell'appartamento, depauperandolo della parte sua più consistente, il soggiorno.

Sempronio veniva più volte diffidato per iscritto a lasciare la stanza, inutilmente.

Come veniva più volte richiesto l'intervento del curatore del fallimento di Filano, dott. Mevio, subentrato locatore dell'albergo bar ristorante Hotel Coppa di Cuoco ai Sempronio, il quale rifiutava ogni personale collaborazione limitandosi a riferire di non sapere nulla della stanza e rimettendo ogni responsabilità diretta in capo all'iniziativa autonoma dei Sempronio e minacciando di sfrattarli in caso di ulteriori problemi.

Ma, dell'inerzia del curatore Mevio, i Sempronio approfittavano ulteriormente continuando a detenere, senza titolo, il locale della attrice Caia, ciò contrariamente a quanto previsto dalla legge, che tutela il diritto di proprietà legittimamente acquisita.

Ma il Sempronio, anziché restituire la stanza, andava oltre, oscurando le finestre e le luci di tale appartamento e costruendo una copertura di zinco sulla veranda contesa, tra l'altro abusiva, come il resto delle costruzioni posticce sulla veranda, che andava a privare di aria e luce tutti i locali posti al pian terreno, nella zona retrostante l'Hotel Coppa di Cuoco.

Per tali fatti, tra l'altro, Sempronio veniva denunciato – per esercizio arbitrario delle proprie ragioni e per abuso edilizio - alla Polizia Municipale locale. Di tutte tali circostanze veniva informato immediatamente il curatore fallimentare dott. Mevio, che – come al solito – si limitava a prendere le distanze ed a riferire che avrebbe provveduto.

E il curatore, per parte sua, per quanto informato, tralascia di svolgere ogni vigilanza e controllo, consentendo il perpetrarsi di tale situazione da parte del suo inquilino e ne è pertanto parimenti responsabile.

Con tale condotta si è impedito, sino ad ora, di vendere o di affittare l'appartamento a terzi, atteso che, nelle condizioni in cui si trova, è difficilmente commerciabile.

Sono già sono tramontate diverse occasioni di vendita e di affitto, atteso che le visite dei locali sono inficiate dalla mancanza della camera soggiorno, prossima all'ingresso, e dalla mancanza di luce ed aria, creata ad arte da Sempronio e dai suoi soci. Con ciò impedendo a Caia di poter sfruttare economicamente il bene immobile, ricevuto dal padre in eredità, perdendo tempo e denaro, e ciò per la sola condotta degli odierni convenuti.

In più si aggiunga il dispiacere per l'attrice Caia per il mancato godimento di un bene avuto in eredità dal padre Tizio, per cui ha chiesto il giusto risarcimento del danno da patimento d'animo.

Pertanto, oltre all'azione di petizione ereditaria ex art. 533 cod.civ., *“contro il possessore senza titolo (possessor pro possessore): l'usurpatore, chi si è immesso arbitrariamente, senza alcun titolo, nel possesso dei beni ereditari; colui che, interrogato in base a quale titolo posseda, non può rispondere altro se non possiede quia possideo”* (Così TORRENTE – SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, XIII ed., Milano, 1990, § 502, pag. 974), si è promossa l'azione di risarcimento del danno patrimoniale e morale.

Si consideri che Sempronio ed i suoi soci non hanno versato nemmeno un euro per la stanza illegittimamente trattenuta, dallo scioglimento del contratto di locazione ad oggi.

Si è chiesto, pertanto, al giudice oltre alla restituzione della stanza dell'appartamento in questione nonché della veranda attigua, il risarcimento del danno patrimoniale e morale per la protratta ingiusta privazione, che si è rimessa all'equa valutazione del giudice.

In subordine si è richiesto al giudice di consideri l'azione quale azione per la restituzione di cosa locata, atteso che, comunque, la stanza e l'appartamento, per intero, erano stati affittati dal *de cuius* Cav Tizio a Sempronio e soci, come da contratto di locazione regolarmente registrato.

Si consideri che, il 26 settembre u.s., il Sempronio ed i suoi iniziavano la costruzione di una copertura in zinco, sulla veranda contesa. Con ciò oscurando luci e finestre dell'appartamento in questione.

Si è richiesto al giudice, nella denegata ipotesi che non voglia concedere la restituzione della veranda su cui insiste la copertura ai legittimi proprietari, almeno di disporre il rispetto delle distanze della tettoia dalle luci e finestre ed il ripristino della situazione *de quo ante*.

USUCAPIONE DI UN BENE DATO IN AFFITTO

Il primo problema è se possa essere usucapito un bene avuto in godimento con un contratto d'affitto ovvero se Sempronio, nella sua qualità di inquilino, possa, come ritiene, usucapire il bene immobile preso in affitto.

Pari discorso vale per i suoi soci, figli e nipoti.

La risposta non può che essere negativa. L'affittuario, infatti, detiene il bene immobile in base ad un titolo (il contratto di affitto) che è per sua natura incompatibile con lo "stato di abbandono" che si richiede per poter usucapire un bene immobile.

E' evidente che il locatore che percepisce mensilmente un canone locatizio non può dirsi che abbia "abbandonato" il bene immobile.

VIOLAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO PREVISTA NEL CONTRATTO DI AFFITTO

Il secondo problema è quale sia la conseguenza per la violazione della clausola contrattuale accessoria al contratto di locazione di un appartamento che preveda la destinazione ad uso di civile abitazione.

In questo caso la legge prevede espressamente che la violazione della destinazione d'uso costituisce una causa espressa di rescindibilità del contratto di locazione oltre ad attribuire al locatore il diritto al risarcimento del danno.

Male ha fatto, quindi, Sempronio, a variare - a propria discrezione ed all'insaputa del locatore - la destinazione d'uso dell'immobile.

Egli verrà condannato dal giudice al risarcimento del danno.

CONFIGURABILITA' DELLA FATTISPECIE DI APPROPRIAZIONE INDEBITA

Un'ulteriore questione è se possa configurarsi la fattispecie dell'appropriazione indebita per l'ipotesi su descritta.

Ebbene, malgrado la norma parli espressamente di appropriazione di beni mobili, si rinviene in giurisprudenza un orientamento che considera consumato il reato di appropriazione indebita con riguardo ai canoni di locazione indebitamente trattenuti e non pagati senza legittimazione alla ritenzione.

Non avendo alcun titolo per trattenere la stanza, se non la propria erronea convinzione di averla usucapita, il reato si configura pienamente.

OBBLIGO DI VIGILANZA DEL CURATORE FALLIMENTARE SUI BENI AMMINISTRATI

Un'ulteriore questione è se sussista in capo al curatore fallimentare Mevio l'obbligo di attivarsi per evitare che il proprio inquilino Sempronio, attraverso i beni immobili avuti in locazione, ponga in essere condotte invasive della proprietà altrui.

Ebbene, malgrado non si sia rilevata una norma specifica in tal senso, pare che tale obbligo discenda dalle funzioni naturali del curatore fallimentare: quelle di "curare" i beni del fallito, cosa che nel caso di specie non è avvenuta (come dimostrano le mancate partecipazioni alle assemblee del condominio).

Nei confronti del curatore, pertanto, è ravvisabile un autonomo capo di responsabilità per omessa vigilanza.

CONFIGURABILITA' DEL REATO DI ABUSO EDILIZIO

Sempronio, sulla veranda di proprietà degli eredi di Tizio, che l'aveva prevista come pozzo luce tra i due palazzi da lui edificati, erigeva una tettoia in zinco, senza averne nemmeno notiziato il Comune. Veniva richiesto l'intervento dei

Vigili Urbani che rilevavano la presenza della tettoia, di circa 300 mq, e ricevevano la dichiarazione da sempronio che la tettoia era preesistente ed egli si era limitato soltanto a sostituire le lamine vecchie con quelle nuove. E, pertanto, il Comune irrogava una sanzione per la mera omessa comunicazione. Il problema è il seguente: sussiste il reato di abuso edilizio, ai sensi del nuovo T.U. Edilizia ?

Il reato è senz'altro configurabile perché il tipo di lavoro effettuato non rientra tra i lavori di ordinaria manutenzione, come sostenuto da Sempronio, bensì si tratta di lavori di straordinaria manutenzione, che avrebbero richiesto persino l'autorizzazione ai sensi delle leggi antisismiche, come si evince dalla foto.

