

N. R.G. 3828/2019



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI TRIESTE
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica ex art. 50 *ter* c.p.c., nella persona del Giudice dott. Daniele Venier
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3828/2019 promossa da:

AGENZIA DEL DEMANIO (C.F. 06340981007), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa per legge dall'AVVOCATURA DELLO STATO DI TRIESTE, presso i cui Uffici in Trieste, Piazza Dalmazia 3, risulta elettivamente domiciliata

ATTRICE

contro

██████████ (C.F. ██████████) rappresentato e difeso dall'avv. ██████████
██████████ e dall'avv. ██████████ presso lo studio dei quali in Trieste, via ██████████
██████████ 3, risulta elettivamente domiciliato

CONVENUTO

OGGETTO: restituzione di immobile

CONCLUSIONI

Per parte attrice: "come in atto di citazione" e quindi:

"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, in accoglimento della domanda quivi formulata,

condannare il convenuto all'immediata riconsegna dell'immobile per sopravvenuta inefficacia e/o estinzione e/o comunque per il venir meno di ogni titolo legittimante la detenzione da parte sua.

Spese diritti e onorari integralmente rifiusi".

Per parte convenuta: "come in comparsa di costituzione" e quindi:

"In via pregiudiziale di rito

Accertata l'esistenza e l'efficacia della Concessione nei confronti delle parti, dichiarare l'inammissibilità della domanda attorea in quanto non promossa con il rito locatizio;

in via preliminare e di rito

dichiarare l'improcedibilità della domanda per omesso esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria così come previsto dal D.L. n. 63/2013 e D. Lgs n. 28/2010.

Nel merito

Accertare l'efficacia della Concessione e per l'effetto Dichiarare l'inammissibilità della domanda attorea volta all'ottenimento dell'immediata riconsegna dell'immobile.

Con vittoria di spese e compensi del presente giudizio da distrarsi in favore dei Procuratori che si dichiarano antistatari".

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione notificato il 12.9.2019, l'Agenzia del Demanio esponeva di avere concesso, con atto dd. 16.6.2000, a [REDACTED] [REDACTED] l'utilizzo degli immobili, di proprietà demaniale, costituiti dall'alloggio sito in Trieste, [REDACTED] [REDACTED] n. 5, piano 3, interno "T8" marcato "46", e dal posto auto marcato "183", per la durata di sei anni decorrenti dall'approvazione e registrazione, mai peraltro intervenute, dell'atto stesso da parte della Corte dei Conti. L'attrice allegava che la perdurante detenzione da parte del [REDACTED] il quale nel corso del rapporto nulla aveva corrisposto a titolo di canoni e oneri condominiali, maturando un debito di circa 100.000 Euro, risultava priva di titolo giustificativo, sia per la mancata adozione dei provvedimenti della Corte dei Conti, sia per l'intervenuta scadenza del termine di sei anni, sia infine per morosità che, ove protratta per un periodo superiore a sei mesi costituiva causa di revoca della concessione. Rilevando di avere inutilmente proposto al [REDACTED] la

regolarizzazione dell'occupazione mediante la stipulazione di un contratto di locazione o la compravendita dei beni, lo conveniva in giudizio chiedendone la condanna all'immediata riconsegna dei beni.

2. Si costituiva il convenuto il quale, premettendo come l'addebito da parte dell'Agenzia attrice dei canoni di locazione dovuti sino al 30.6.2017 dimostrasse la perdurante efficacia della concessione, rapporto assimilabile alla locazione, eccepiva in via preliminare l'improcedibilità della domanda in quanto azionata secondo il rito ordinario anziché locatizio, nonché per omesso esperimento dell'obbligatorio procedimento di mediazione. Rappresentava, in secondo luogo, che la propria precaria situazione economica - caratterizzata dalla percezione di uno stipendio netto, quale dipendente presso l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, di circa Euro 1.000,00 mensili, gravato da pignoramento del quinto, e da un debito verso l'Agenzia delle Entrate dell'importo di Euro 210.568,43 - lo aveva indotto di recente a richiedere l'assegnazione di un appartamento all'ATER.

Nel merito, insisteva per il rigetto della domanda attorea, con accertamento dell'efficacia della concessione.

3. Respinta l'eccezione di improcedibilità, disposto lo scambio delle memorie ex art. 183, VI co. c.p.c., la causa, in difetto di istanze istruttorie, è stata infine riservata in decisione previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

4. Va innanzitutto ribadito il rigetto delle eccezioni di improcedibilità, già disattese alla prima udienza dell'8.1.2020, e ribadite dal convenuto nelle conclusioni.

Le eccezioni muovono dalla conclusione ed efficacia tra le parti di un rapporto di locazione, che imporrebbe sia l'adozione del rito speciale di cui all'art. 447 *bis* c.p.c. in luogo di quello ordinario scelto dall'attrice, sia il previo esperimento del procedimento di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1 *bis* D.Lgs. 28/2010.

Come già osservato, la qualificazione della domanda va effettuata sulla base della prospettazione dei fatti operata da parte attrice, la quale, nella specie, ha dedotto che l'occupazione degli immobili da parte del convenuto risulti priva di titolo giustificativo, in

considerazione, tra l'altro, della carenza di approvazione e registrazione dell'atto di concessione dd. 16.6.2000 (doc. 2) della Corte dei Conti.

Tale prospettazione, indipendentemente dalla sua fondatezza, è idonea, come tale, a escludere che si verta, sulla base di quanto allegato dall'attrice, in materia di contratto di locazione, riconducendo invece la controversia a un'azione di restituzione.

Ferne le considerazioni che precedono, si osserva, in ogni caso, che la conseguenza dell'eventuale adozione di un rito diverso da quello previsto *ex lege* non è l'improcedibilità della domanda, ma esclusivamente il mutamento del rito, la cui mancanza può assumere rilevanza invalidante nei confronti della sentenza pronunciata in esito al giudizio stesso solo se la parte indichi lo specifico pregiudizio processuale concretamente derivatole dall'omessa adozione del diverso rito (v., tra le altre, Cass. 1448/2015), pregiudizio nella specie non ravvisabile, essendo state assicurate alle parti, attraverso l'assegnazione dei termini previsti dall'art. 183, 183, VI co. c.p.c., tutte le facoltà processuali relative alla precisazione e integrazione delle difese e all'articolazione dei mezzi di prova.

5. Nel merito, sono incontestate le circostanze allegate dall'attrice a sostegno della domanda, costituite dalla proprietà, in capo all'Erario, degli immobili di cui è causa (v. decreto tavolare GN 4422/95, doc. 8), dalla stipulazione, in data 16.6.2000, dell'atto di concessione tra le parti, dalla durata del rapporto determinata in sei anni, e dal mancato pagamento, da parte del Burgio, dei canoni e oneri condominiali, con conseguente morosità per l'importo di circa 100.000 Euro. La sola difesa dedotta dal convenuto è consistita nel sostenere che la concessione sarebbe tuttora efficace, avendo l'Agenzia attrice continuato a imputare i canoni anche per il periodo successivo alla scadenza, nella permanenza del concessionario nella detenzione dei beni.

5.1 In contrario, si osserva che gli addebiti che l'Agenzia del Demanio ha continuato a effettuare nei confronti del [REDACTED] dopo la scadenza della concessione non possono assumere il significato dedotto dal convenuto, in quanto l'attrice aveva già espresso la propria univoca volontà di porre termine al rapporto intimando disdetta in data 27.7.2009 (doc. 5), e manifestando successivamente all'occupante la possibilità di "*regolarizzare l'attuale utilizzo*"

con la stipulazione di un contratto di locazione, sul presupposto, evidentemente, della carenza di un titolo giustificativo della detenzione (v. lettera raccomandata a/r dd. 19.5.2010, doc. 6).

Considerata quindi l'intervenuta scadenza del rapporto tra le parti, risulta abusiva l'occupazione del convenuto che, in accoglimento della domanda dell'attrice, va pertanto condannato al rilascio delle due unità immobiliari (alloggio e posto auto) sopra indicate.

5.2 Infine, quand'anche poi si volesse sostenere, contro le evidenze in atti, la rinnovazione del rapporto, la rilevantissima morosità del [REDACTED] integrerebbe pacificamente grave inadempimento tale da giustificare la risoluzione e la conseguente condanna alla restituzione.

6. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate d'ufficio – in difetto di allegazione di nota - nella misura indicata in dispositivo, applicati i valori medi previsti per le cause di valore indeterminabile dal D.M. 55/2014 per le fasi di studio e introduttiva, e inferiori per quella decisionale, in quanto le scritture conclusionali dell'attrice si sono giocoforza limitate a ribadire le argomentazioni già svolte nell'atto introduttivo e nella memoria ex art. 183, VI co. n. 1 c.p.c., non avendo il convenuto modificato le proprie allegazioni nel corso della trattazione; nulla è liquidato invece per la fase istruttoria, non svoltasi.

P.Q.M.

Il Tribunale di Trieste, nella suindicata composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 3828/2019 R.G., ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- condanna [REDACTED] a restituire all'Agenzia del Demanio gli immobili siti in Trieste, via [REDACTED] n. [REDACTED] costituiti dall'alloggio al piano 3, interno [REDACTED] marcato [REDACTED] e dal posto auto marcato [REDACTED]
- condanna il convenuto alla rifusione in favore dell'attrice delle spese di lite, liquidate d'ufficio in Euro 4.151,00 per compensi, oltre alle spese prenotate a debito, e, se dovuti, a spese generali, CPA e IVA.

Trieste, 27 novembre 2021

Il Giudice

dott. Daniele Venier