

TRIBUNALE DI PADOVA

Sentenza del 19 dicembre 2006

**Comodato di terrazza sovrastante un magazzino – Uso esclusivamente personale
del proprietario dell’immobile del quale si poteva accedere sul terrazzo –
Cessione a terzi dell’immobile – Risoluzione del rapporto di comodato vigente il
divieto di subcomodato.**

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
SECONDA SEZIONE CIVILE

IL GIUDICE

Dott. ROBERTO BEGHINI ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di I° grado iscritta al ruolo il 11/1/06 al n. 267/06 R.G.,
promossa con ricorso ex art. 447 bis cpc depositato in data 11/1/06

DA

B.G., in persona della Tutrice **B.C.**, C.F.*** ** * ***** **

Ricorrente

rappresentata e difesa come da mandato a margine del ricorso introduttivo
dall’avv. Luigi Prete con studio in Padova, via Buzzaccarini 1/B

CONTRO

P.E., C.F.: *** ** * ***** **

H.D.C., C.F. *** ** * ***** **

Resistenti

rappresentati e difesi come da mandato a margine della memoria difensiva dell'avv. M.D. con studio in Padova, Via *****, n.**

OGGETTO: risoluzione di comodato.

CONCLUSIONI

Della ricorrente

In via principale:

1) Accertarsi e dichiararsi risolto, e/o cessato, il contratto di comodato del 1.1.1999 intervenuto tra la deducente nella sua qualità di tutrice del Sig. B.G. e i Sigg.ri P.E. e H.D.C., stipulato per l'esclusivo uso personale degli stessi, riferito alla terrazza sovrastante il magazzino ubicato al civico n. ** della via ***** in ***** e prospiciente l'abitazione dei comodatari e di cui al doc. 2).

2) Conseguentemente condannare i Sigg.ri P.E. e H.D.C. alla restituzione di tale bene nella disponibilità del sig. B.G., in persona della tutrice B.C., e nello stato previsto al punto 6) del contratto di comodato di cui al doc. 2).

In via subordinata:

3) Accertato e dichiarato l'inadempimento da parte dei Sigg.ri P.E. e H.D.C. dichiarare risolto il contratto di comodato stipulato in Padova 1.11.99 riferito alla terrazza sovrastante il magazzino ubicato al civico n. ** della via ***** in Padova e prospiciente l'abitazione dei comodatari e di cui al doc. 2) tra i predetti e il Sig. B.G., in persona della Tutrice.

4) Conseguentemente condannare i Sigg.ri P.E. e H.D.C. alla restituzione dell'immobile al Sig. B.G. nello stato previsto nel punto 6) del contratto.

5) Conseguentemente condannare i Sigg.ri P.E. e H.D.C. al risarcimento del danno da quantificarsi in via equitativa.

6) In ogni caso condannare i Sigg.ri P.E. e H.D.C. alla rifusione delle spese e competenze del presente in giudizio.

In via istruttoria:

Ammettersi i capitoli tutti con i testi così come indicato nel ricorso introduttivo.

Dei resistenti

Nel merito: respingersi o dichiararsi inammissibili tutte le domande del ricorrente in quanto infondate sia in fatto sia in diritto per le causali esposte in narrativa del presente atto.

In via istruttoria: ci si oppone all'ammissione delle prove testimoniali capitolate in ricorso in quanto: i capitoli a) e d) vertono su circostanze pacifiche perché ammesse e provate documentalmente; il capitolo b) è irrilevante ed inammissibile perché teso a provare patti antecedenti e contrari al contratto di locazione poi sottoscritto; i capitoli c) ed e) sono inammissibili perché vertono su presunti fatti da provare per iscritto ad substantiam o, in subordinate, ad probationem. Il capitolo f) è irrilevante ed ininfluenza.

Si eccepisce, poi, fin d'ora, l'incapacità a testimoniare dei testi indicati dal ricorrente signori P.di Z. e del di lei marito V. in quanto soggetti portatori di evidente interesse all'esito del giudizio e che nello stesso potrebbero assumere la qualità di parte sostanziale avendo, nell'ipotesi avanzata dall'attore, legittimazione sia ad agire come ricorrenti sia a resistere come convenuti.

Si eccepisce, inoltre, l'inattendibilità del teste B.A., siccome figlio dell'interdetto e soggetto che, di fatto, ha sempre agito per conto del padre.

Si chiede l'ammissione di C.T.U. volta a descrivere lo stato dei luoghi di causa con particolare riferimento alla terrazza de qua e ad individuarne, all'occorrenza, la natura condominiale o meno.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato l'11.01.2006, B.G., in persona della tutrice B.C., premesso di aver concesso in comodato la propria terrazza (sovrastante il magazzino sito in *****, via ***** **) a P.E. e H.D.C. per otto anni ed undici mesi a decorrere dall' 1.11.1999, adiva questo Tribunale chiedendone la restituzione, in quanto i predetti comodatari avevano concesso in locazione a tale sig.ra P.di Z. l'appartamento rispetto al quale la terrazza costituiva una pertinenza.

P.E. e H.D.C. resistevano, eccependo che la ricorrente non era proprietaria della terrazza, che apparteneva invece al condominio, e che il contratto di comodato prevedeva la restituzione della medesima solo ed esclusivamente nel caso in cui essi resistenti avessero venduto il loro appartamento: ciò che non

era avvenuto, in quanto l'appartamento era stato da loro solo concesso in locazione.

Interrogate liberamente le parti presenti ed esperito il tentativo di conciliazione; istruita solo mediante produzioni documentali; autorizzato il deposito di note conclusive; al termine della discussione la causa veniva decisa mediante lettura del dispositivo in udienza pubblica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Premesso che la questione della proprietà della terrazza è irrilevante nel presente giudizio, in quanto il contratto di comodato, avendo natura meramente obbligatoria, non richiede che il comodante sia titolare di tale diritto, ritiene questo Tribunale che il ricorso possa essere accolto.

Il divieto –per il comodatario- di concedere a terzi l'uso della cosa, è infatti sancito sia dall'art. 1804, secondo comma, c.c., sia dalla clausola n. 3 del contratto.

È ben vero che detta clausola contiene l'inciso “in ipotesi di vendita del loro appartamento tale diritto non sarà trasmissibile all'acquirente ed il bene oggetto della presente dovrà essere riconsegnato”; tale inciso, tuttavia, non elide il precedente esplicito divieto contrattuale, secondo cui “l'uso di tale terrazza concesso dal proprietario è esclusivamente personale”. Il riferimento all'ipotesi della vendita dell'appartamento, deve ritenersi meramente esemplificativo di ogni ipotesi in cui i comodatari avessero comunque ceduto il possesso dell'appartamento (dal quale si accede alla terrazza).

Nella fattispecie, è pacifico che i convenuti hanno concesso in locazione a terzi il loro appartamento, trasferendo alla conduttrice anche la detenzione della terrazza (alla quale si accede appunto dall'appartamento).

La violazione del divieto di sub comodato, determina l'obbligo dei convenuti di restituire la terrazza al ricorrente.

Per il rilascio, stimasi congruo il termine di cui in dispositivo.

L'incertezza della lite consiglia la compensazione integrale delle spese di giudizio.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, dichiara che il contratto di comodato si è risolto per inadempimento dei comodatari e per l'effetto li

condanna a rilasciare la terrazza al ricorrente, libera e sgombra da persone e cose, anche interposte, fissando per l'esecuzione la data del **.**.****.

Spese compensate

Padova, 19.12.2006

Il Giudice
Dr. Roberto Beghini