

**REPUBBLICA ITALIANA****TRIBUNALE DI PALERMO**

seconda sezione civile

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO****Il Giudice**

dott.ssa Francesca Coccoli

ha pronunciato la presente

SENTENZA

nel procedimento n. 3686/02 RG

promosso da

**Mondello Immobiliare Italo Belga S.A.**

in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Palermo, via Francesco ferrara n. 8, presso lo studio dell'avv. Dario Graco che la rappresenta e difende in virtù di procura in calce all'atto di intimazione;

ricorrente

contro

**Associazione Sportiva Albaria**

in persona del presidente e legale rappresentante pro tempore, con sede in Palermo - Mondello, Viale Regina Elena n. 83/A, elettivamente domiciliata in Palermo, via Noto n. 2, presso lo studio dell'avv. Accursio Gallo che la rappresenta e difende in virtù di mandato in calce alla comparsa di costituzione;

resistente

Oggetto: sfratto per finita locazione

Conclusioni delle parti:

N. 4125/04 Gen.  
N. 3686/02 R.G.  
N. 3031/05 Cron.  
N. 1659 Rep.  
N. \_\_\_\_\_ Dep.

OGGETTO:

CORRISPOSTI DIRITTI DI COPIA EX ART. 285 T.U. SPESE DI  
GIUSTIZIA MEDIANTE APPLICAZIONE SU L'ORIGINALE DI  
MARCHE DA BOLLO PER COMPLESSIVI EURO 7,27  
Il Cancelliere

19 APR. 2005

Handwritten notes on the right margin, including the number '1'.

il procuratore della ricorrente conclude: *"Voglia l'on.le Tribunale, reietta ogni contraria istanza, eccezione o difesa,*

*accogliere le domande formulate dal monedllo Immobiliare Italo belga S.A. con lo sfratto per finita locazione per cui è causa.*

*Ritenere e dichiarare che la locazione stipulata tra le parti era di natura stagionale e non ordinaria e che detto contratto è scaduto alla data del 16 settembre 2001.*

*Ordinare alla Associazione Sportiva Albaria di rilasciare l'immobile della società attrice.*

*In linea subordinata, ma senza recesso, dichiarare la cessazione del contratto per la data del 16.5.2005, ordinando per tale data all'albaria di rilasciare l'immobile per cui è causa.*

*Rigettare tutte le domande ed eccezioni dell'Associazione Sportiva Albaria.*

*Condannare controparte alle spese, competenze ed onorari del presente giudizio".*

Il procuratore della resistente conclude: *"Voglia il tribunale, relectis adversis;*

- *preliminarmente, rigettare le domande ex adverso proposte, comunque infondate in fatto ed in diritto per il difetto di legittimazione della intimante;*
- *ancora in via prleiminare dichiarare la nullità dello sfratto per finita locazione, atto introduttivo del rpresente giudizio, per assoluta indeterminatezza della domanda svolta;*
- *senza recesso alcuno per le superiori eccezioni preliminari, dire e dichiarare che nel caso di specie tra le parti si è concluso un contratto di locazione di immobile per uso diverso, avente avuto inizio nel mese di maggio del 1982 ( data di costituzione della Albaria ), e che pertanto la locazione, rinnovatasi per atcito consenso alle scadenze naturali, andrà a scadere il 16 maggio 2006.*
- *Con vittoria di spese, competenze ed onorario".*

#### Svolgimento del processo

Con atto notificato in data 21 febbraio 2002 la Mondello Immobiliare Italo Belga S.A., in persona del Presidente e legale rappresentante *pro tempore*, premesso di esser proprietaria di un piccolo vano sito in Mondello, zona Valdesi, di fronte al civico 91 della via Regina Elena, concesso in locazione stagionale, per il periodo che va dal 16

giugno al 15 settembre di ogni anno, al circolo Albaria e da questo adibito a servizio igienico, conveniva in giudizio quest'ultimo e deducendo che la Mondello Immobiliare Italo Belga S.A., non intendeva più rinnovare il rapporto locativo, protrattosi per vari anni sempre con carattere stagionale, e che a tal fine aveva già richiesto al circolo Albaria il rilascio del piccolo vano senza tuttavia ottenerne la riconsegna, intimava al conduttore sfratto per finita locazione, di cui chiedeva pronunciarsi in giudizio la convalida.

Si costituiva in giudizio l'Associazione Sportiva Albaria eccependo, in via preliminare, sia il difetto di legittimazione attiva della Mondello Immobiliare Italo Belga, appartenendo il vano concesso in locazione non già a detta società ma al Comune di Palermo, sia la nullità dello sfratto per finita locazione per "l'assoluta ed insanabile indeterminatazza della domanda".

Nel merito contestava la fondatezza delle pretese di parte ricorrente. Deducava, in particolare, di aver condotto in locazione l'immobile fin dall'epoca della propria costituzione avvenuta nel maggio del 1982 in virtù di contratto di locazione ad uso diverso, ricompreso tra quelli disciplinati dall'art. 27 l.n. 392/78, della durata originaria di sei anni, tacitamente rinnovatosi di sei anni in sei anni fino alla data della prossima scadenza del maggio 2006.

Contestava la durata stagionale del rapporto sul presupposto della necessità non limitata al solo periodo estivo da parte dell'Associazione Sportiva Albaria di utilizzare l'immobile in dipendenza dell'attività sportiva durante tutto l'anno esercitata.

Con ordinanza emessa in data 16 aprile 2002 veniva rigettata l'istanza formulata dalla intimante per la emanazione di una ordinanza provvisoria di rilascio dell'immobile ex art.665 c.p.c., con riserva dell'esame delle eccezioni di controparte, contestualmente disponendosi il mutamento del rito nello speciale rito locatizio.

Con memoria integrativa depositata in data 18 settembre 2002 la Mondello Immobiliare Italo Belga S.A., nel ribadire le pretese azionate con l'atto di intimazione di sfratto, in via subordinata chiedeva dichiararsi la cessazione del contratto alla data del 16 maggio 2005.

All'udienza del 14 dicembre 2004 la causa, istruita sulla base della prova testimoniale articolata da parte ricorrente, oltre che attraverso la documentazione

acquisita in atti, veniva decisa con contestuale lettura del dispositivo resa al termine della camera di consiglio.

### Motivi della decisione

Pregiudizialmente va disattesa l'eccezione di indeterminatezza della domanda sollevata da parte resistente sul presupposto della omessa indicazione, nell'atto di intimazione di sfratto per finita locazione, dell'avere la società intimante dato eventuale disdetta formale della locazione intervenuta tra le parti e della data di scadenza del contratto di locazione, omettendo inoltre la stessa di richiedere al decidente la data di rilascio dell'immobile condotto in locazione dall'Albaria.

Al fine di disattendere tale eccezione va rilevato come idonei a consentire di sufficientemente individuare *causa petendi e petitum* della proposta intimazione di sfratto, tradottasi a seguito del disposto mutamento del rito in domanda di risoluzione del contratto per cessazione del rapporto, debbano ritenersi gli elementi dedotti dall'intimante ai fini della individuazione del concreto bene oggetto del contratto, l'indicazione della durata stagionale del rapporto, dal 16 giugno al 15 settembre di ogni anno e l'affermazione, infine, di aver già formulato richiesta di rilascio del vano concesso in locazione.

Del pari inaccoglibile risulta poi l'ulteriore eccezione di carattere preliminare, avente ad oggetto il difetto di legittimazione attiva della Mondello Immobiliare Italo Belga, fondata nella prospettazione difensiva di parte resistente sulla titolarità della proprietà del vano concesso in locazione non già in capo a detta società ma al Demanio del Comune di Palermo.

La eventuale natura demaniale del bene concesso in godimento dal privato ad altro privato non comporta, infatti, la nullità del contratto di locazione, il quale non richiede la titolarità in capo al locatore del diritto di proprietà e nemmeno una concessione amministrativa.

Invero, la disposizione di cui all'art. 823 c.c., con il suo enunciato generale, nel prevedere la insuscettibilità dei beni demaniali di formare oggetto di alienazione, di usucapione, di diritti a favore di terzi, ossia la loro incommerciabilità, se non nei limiti previsti dalle leggi specifiche che li riguardano, non ha il significato di assoluta

sottrazione dei beni dall'essere oggetto di regolamentazione da parte dell'autonomia negoziale fra privati cittadini. Detta norma, allorchè fa riferimento alla impossibilità per i beni demaniali di costituire oggetto di diritti a favore di terzi, si riferisce infatti unicamente alla disponibilità degli stessi da parte della pubblica amministrazione, la quale non può concedere a terzi il godimento dei predetti beni se non nei limiti previsti dalla legge.

Ne consegue che i beni demaniali possono formare oggetto di diritti obbligatori tra privati, tenuto conto del fatto che la pubblica amministrazione non subisce alcun pregiudizio, potendo sempre agire - anche in via di autotutela - per rivendicare la proprietà di quei beni nei confronti di chiunque materialmente li detenga ( Cass. n. 69 del 1960; Cass. S.U. n. 6066 del 1993; Cass. S.U. n. 2034 del 1985 ).

Ciò è del resto argomentabile anche dall'art. 1145, co. II, c.c. il quale, nel concedere al privato l'azione di spoglio a tutela del bene demaniale indipendentemente da qualsiasi rapporto di concessione, riconosce come lecito e meritevole di protezione lo *ius possessionis* del singolo cittadino.

Alla luce di tali principi di ordine generale, può ritenersi che la Mondello Immobiliare Italo Belga S.A., a prescindere dalla titolarità del diritto di proprietà, abbia esercitato il pacifico possesso sul piccolo vano condotto dalla Associazione Sportiva Albaria, tanto da avergliene concesso il godimento a titolo di locazione, percependone il relativo canone per oltre venti anni.

Nel merito, è circostanza non contestata tra le parti la sussistenza, pur in difetto di contratto avente forma scritta, di un rapporto di locazione ultraventennale avente ad oggetto un piccolo vano sito in Mondello, zona Valdesi, di fronte al civico 91 della via Regina Elena.

Ciò che è invece oggetto di contestazione è la natura del contratto, stagionale con durata dal 16 giugno al 15 settembre di ciascun anno nella prospettiva di parte ricorrente, ordinario con durata di sei anni tacitamente rinnovatasi, nel diverso assunto della conduttrice.

Pare opportuno ricordare, in linea generale ed astratta, come l'art. 27 della l.n. 392 del 1978, dopo aver previsto che la durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non possa essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad attività industriali,

commerciali, artigianali, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi lavoro autonomo, prevede al comma VI che "se la locazione ha carattere stagionale, il locatore è obbligato a locare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, allo stesso conduttore che gliene abbia fatta richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto", ed inoltre che "l'obbligo del locatore ha la durata massima di sei anni consecutivi o di nove se si tratta di utilizzazione alberghiera".

La Suprema Corte ha avuto modo, in proposito, di precisare in primo luogo che *"la cosiddetta 'locazione stagionale' . . . non può configurarsi, alla stregua del dato letterale della disposizione dell'art. 27, sesto comma, che lo disciplina, come un rapporto unitario ( che, perfezionatosi al momento dell'originaria stipulazione, ha durata identica a quella degli altri tipi di contratto concernenti immobili non abitativi previsti dallo stesso art. 27, restando sottoposto alla condizione risolutiva della mancata richiesta del conduttore ), ma stante l'obbligo di locare posto a carico del locatore, realizza una serie di rapporti, distinti ancorchè collegati, avendo il legislatore assunto come presupposto la normale scadenza del contratto al termine della stagione e la sua annuale rinnovabilità, ad nutum del conduttore, per un arco di tempo prestabilito nella misura massima" ( Cass., n. 2380 del 1988 ) ed ancora che "il legislatore, nel prevedere, all'art.27 l.n.392/78, la locazione "stagionale" come specifico tipo di locazione non abitativa, ha avuto riguardo non già alla particolare struttura del rapporto locativo, ma al tipo dell'attività svolta nell'immobile o del godimento per il quale viene utilizzato (sent. Cass. n.2380/88). Viene cioè in considerazione, come attività tutelata, un'attività, ricompresa tra quelle indicate nei primi due commi dell'art. 27 l.cit. (attività industriali, commerciali, artigianali, di interesse, turistico; attività abituale e professionale di lavoro autonomo), che, per sua intrinseca natura, è destinata a svolgersi in un arco di tempo corrispondente alla durata di una stagione. ( Cass. 1995 n. 8388 )*

Appare, dunque, decisivo accertare se per sua intrinseca natura l'attività cui risulta destinato l'immobile concesso in locazione, sia un'attività esercitabile solo nella stagione estiva.

Nell'ipotesi in esame deduce la Immobiliare Italo Belga che il piccolo vano oggetto del rapporto di locazione venga adibito dal circolo Albaria a servizio igienico. Afferma l'Albaria di aver da sempre utilizzato l'immobile, confinante con le porzioni di arenile oggetto della concessione demaniale rilasciata alla associazione dalla Capitaneria di Porto di Palermo per l'esercizio di attività sportive fra le quali l'attività velistica, quale locale di supporto alle attività sociali, e in particolare per rimessaggio delle attrezzature sportive degli atleti e di quelle per la scuola di vela e di windsurf, nonché per spogliatoio e servizio igienico del club.

Parte ricorrente non risulta contestare né la circostanza relativa all'esercizio, da parte dell'Associazione Albaria, di attività sportive, né il rapporto funzionale all'esercizio di dette attività che il vano concesso in locazione, quanto meno in funzione di servizio igienico se non di rimessaggio attrezzature, viene a rivestire.

Né contesta espressamente l'esercizio di dette attività sportive per tutto l'anno. Detta circostanza risulta peraltro probatoriamente supportata da vari elementi quali da un lato il rilascio della concessione da parte della Capitaneria di Porto di Palermo relativa all'utilizzo dell'arenile per l'intero anno, come è dato leggere nella stessa acquisita in atti ed avente la durata di quarantotto mesi, ed inoltre da quanto riferito dallo stesso teste indicato da parte ricorrente, Girolamo Genova. Quest'ultimo, dipendente della società Mondello Italo Belga dal 1968, da circa quindici anni con la mansione di "responsabile del personale spiaggia", pur avendo affermato di sapere *"che tutti i locali sono dati in locazione con durata stagionale"*, aggiungendo tuttavia di averlo appreso *"perché se ne parla"*, senza aver mai assistito o partecipato agli accordi ( circostanze dunque queste irrilevanti nella misura in cui non hanno ad oggetto fatti specifici dei quali il teste ha avuto diretta conoscenza, ma solo qualificazione giuridica in sé preclusa al teste e peraltro fondata su circostanze riferitegli da terzi ), ha significativamente riferito, invece, quanto al vano oggetto del presente giudizio, che *"le chiavi durante l'inverno non vengono restituite"*.

A ciò si aggiunga la circostanza notoria relativa alle miti condizioni climatiche della provincia di Palermo e della Sicilia ed alle raramente agitate condizioni del mare nel golfo di Mondello anche durante la stagione invernale, pienamente compatibili



dunque con l'esercizio di attività sportive quali vela o windsurf anche in tale periodo, per consentire di escludere la natura stagionale del rapporto di locazione per cui è causa.

Ricondotto, quindi, il contratto di locazione stipulato tra le parti alla fattispecie prevista dal comma I dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978 e ritenutane l'originaria durata di sei anni, tacitamente e pacificamente ad oggi rinnovatasi di sei anni in sei anni in difetto di disdetta, necessario appare a questo punto individuare il termine iniziale del rapporto al fine di determinarne la data di cessazione in virtù della disdetta comunicata dalla locatrice sia con lettera dell'11 agosto 2000, alla quale l'Albaria risponde con lettera del successivo 25 agosto, sia successivamente con la raccomandata a.r. del 25 giugno 2001, ricevuta dalla associazione Albaria il 26 giugno 2001.

Ebbene, a fronte della omessa indicazione dell'epoca di inizio del rapporto da parte della società ricorrente in seno all'atto di intimazione, parte resistente nel costituirsi in giudizio ha individuato la stessa nel maggio del 1982, in coincidenza con la costituzione dell'Albaria in forma associativa.

Detta deduzione è stata fatta, tuttavia, oggetto di tempestiva contestazione da parte della Mondello Immobiliare Italo Belga S.A. con memoria integrativa depositata in data 18 settembre 2002 a seguito del disposto mutamento del rito. Deduce in tale sede la ricorrente che il rapporto di locazione risalirebbe in realtà non al 1982 ma al 1981, come affermato dalla stessa Albaria nella lettera del 6 luglio 2000, prodotta in copia in atti.

Effettivamente nella richiamata lettera è dato leggere il riferimento fatto dalla conduttrice al "servizio igienico con annesso spogliatoio affittato dal nostro club dal 1981". Detta circostanza in quanto ammessa dal presidente della associazione resistente all'interno di una missiva indirizzata a controparte ed avente contenuto a sé sfavorevole e favorevole a quest'ultima, è a ritenersi valida confessione stragiudiziale secondo la revisione contenuta nell'art. 2735 c.c.

Né il contenuto di tale confessione risulta smentito dalle ulteriori risultanze probatorie fornite dalle parti, siano esse documentali o frutto delle deposizioni testimoniali assunte nel corso del giudizio, del tutto carenti sotto tale profilo.

Individuata, dunque, al maggio ( non vi è infatti contestazione sul mese di inizio del rapporto ) del 1981 la decorrenza del rapporto di locazione intrattenuto dalla parti lo stesso, a seguito delle tacite rinnovazioni di sei anni in sei anni andrà dunque a scadere.

in virtù della espressa disdetta tempestivamente dalla locatrice manifestata, al maggio del 2005.

Alla pronuncia di accertamento della scadenza del rapporto contrattuale consegue per tale data l'obbligo di restituzione dell'immobile, libero e sgombero da persone o cose, nella piena disponibilità della locatrice.

Equo appare fissarsi per l'esecuzione del provvedimento di rilascio, considerato il congruo preavviso manifestato dalla locatrice dell'immobile, la data del 30 giugno 2005.

Le spese del giudizio seguono il principio della soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

p.q.m.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza disattesa e reietta:

- 1) respinge la domanda di intervenuta risoluzione del contratto per finita locazione, formulata in via principale da parte ricorrente;
- 2) in accoglimento della domanda subordinata accerta e dichiara che il contratto di locazione dedotto in giudizio andrà a scadere nel maggio 2005;
- 3) fissa per l'esecuzione la data del 30 giugno 2005;
- 4) condanna la ricorrente al pagamento, in favore della resistente, delle spese processuali che liquida in complessivi euro 1826,33, di cui euro 1.000,00 per onorari di avvocato ed euro 826,33 per diritti, oltre spese generali ed IVA e CPA come per legge.

Così deciso a Palermo il 14 dicembre 2004

*Adibito per fatto*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
 Palermo - 2 MAR 2005  
 Il Cancelliere C.I.  
*Rosario Zaccaro*



Il Giudice  
Francesca Coccoli

*[Handwritten signature]*

Ad. 1 3 APR 2005  
 richieste n. 2 copie,  
 per n. 10 fasciate  
 Avv. *A. Gallo*

CONFORME  
 ESECUTIVE  
 NON CONFORME  
 di diritti di cancelleria  
 IVA  
 RILASCIATE IN PIÙ

*8123/12*

REPUBBLICA ITALIANA - IN NOME DELLA LEGGE

Comandiamo a tutti gli ufficiali giudiziari che ne siano ritenuti ed a chiunque spetti di mettere a esecuzione il presente titolo; al pubblico ministero di darvi assistenza e a tutti gli ufficiali della Forza Pubblica, a concorrervi quando ne siano legalmente richiesti.

Copia conforme all'originale che si rilascia in forma esecutiva

all' AUV. ACCURSIO GALLO

nell'interesse di ASS. ZIONE SPORTIVA AC BARIA

Palermo, 19 APR. 2005

*f.k*

IL CANCELLIERE  
Il Cancelliere CI  
(Maria Sangiorgio)

TRIBUNALE DI PALERMO  
RUFFOLO GENIALE CIVILE  
19 APR. 2005  
I SOGGETTI CONDANNATI A PENALI  
IL DIRETTORE DI SEZIONE



Il Cancelliere CI  
(Maria Sangiorgio)

*Maria Sangiorgio*

