

Il Tribunale di Cagliari,

Rep 669

sezione civile, riunito in camera di consiglio, composto dai signori :

dott.ssa. Maria Grazia Campus presidente relatore

dott. Paolo Piana giudice

dott.ssa Doriana Meloni giudice

ha pronunciato la seguente

Ordinanza

17 FEB. 2011

nella causa iscritta al n.5928 r.a.c. dell'anno 2010 e promossa

da

Bau Club Cooperativa Sociale Onlus , in persona del legale rappresentante Elena Pisu, selettivamente domiciliata in Cagliari presso l'avv.to Elisabetta Caocci che la rappresenta e difende in virtù di procura speciale a margine del reclamo;

reclamante

contro

Elliot Soccorso Onlus, in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dall'avv.to Marianna Fragalà Coppola e elettivamente domiciliata in Cagliari presso l'avv.to Cristiano Cincotti;

reclamata

a scioglimento della riserva in data 27.1.2011, il Tribunale osserva quanto segue:

Con ricorso depositato in data 8 marzo 2010, la Bau Club Cooperativa Sociale Onlus ha premesso :

--di detenere dal marzo 2008, in virtù di una convenzione decennale stipulata il 28 marzo 2008 con la proprietaria Associazione Elliot Soccorso Onlus della durata di 10 anni, l'immobile in Settimo San Pietro, località " Staini Secche Lepris" denominato "Rifugio Elliot" , adibito a centro di accoglienza per animali in stato di abbandono;

-- di esercitare in tale struttura, da oltre due anni, l'attività di raccolta, cura e custodia di animali abbandonati.

La ricorrente Bau Club ha poi lamentato che:

--il 1 marzo 2010, alcune persone facenti parte della Elliot Soccorso avevano sostituito il codice d'accesso del cancello elettrico e chiuso l'altro cancello elettrico con una grossa catena munita di lucchetto, impedendo a essa ricorrente di accedere alla struttura ;

-- solo il giorno successivo, con l'ausilio della Polizia Municipale, alcuni soci della Cooperativa erano riusciti ad accedere alla struttura per verificare le condizioni dei cani, scoprendo che uno di essi, il giorno precedente, era stato ricoverato presso una clinica veterinaria, senza che la Cooperativa ne fosse minimamente informata.

La ricorrente ha quindi chiesto di essere reintegrata nel possesso dell'immobile in oggetto.

Nel costituirsi, la Elliot Soccorso Onlus ha, in via preliminare, eccepito la nullità del ricorso ex art. 156 co. 2 c.p.c., per omessa indicazione degli elementi di individuazione della domanda di merito, alla quale si ricollega, in via di strumentalità necessaria il provvedimento richiesto.

Nel merito, ne ha chiesto il rigetto assumendo che:

-- effettivamente la gestione della struttura era stata affidata al Bau Club con la convenzione sopra richiamata, ma che lo stesso si era resa inadempiente a specifici obblighi, puntualmente contestati da essa resistente, quali il sovraffollamento dei cani ospitati, la mancata cura e manutenzione ordinaria, il costante intasamento dei pozzetti e delle caditoie, la scarsa pulizia, la comunicazione e rendiconto della attività svolte e delle spese effettuate;

-- lo stesso ricorrente aveva infine reso possibile, grazie all'utilizzazione della struttura di proprietà di essa esponente, la concessione ad un soggetto giuridico terzo, di contributi da parte del comune di Settimo San Pietro ;

-- il venir meno del rapporto fiduciario aveva indotto essa esponente medesima ad avvalersi della facoltà di risolvere il contratto, a far data dal 1 marzo 2010, con il preavviso di sessanta giorni fissato nella convenzione;

-- a fronte del silenzio della ricorrente, essa resistente aveva fissato un sopralluogo congiunto per il 26 febbraio 2010, onde effettuare la consegna delle strutture e attrezzature, rinnovando nell'occasione l'invito al rilascio della struttura .

La Elliot Soccorso Onlus, ha inoltre dedotto che:

--alle operazioni di consegna della struttura con quanto in essa ospitato, custodito e depositato, effettuate nella data indicata, aveva partecipato la Bau Club in persona del vice presidente Adelaide Serra e, in tale occasione, erano stati effettuati sia il censimento dei cani ospitati, con lettura dei microchip e a verifica del loro stato di salute, sia l'inventario dei beni mobili e delle attrezzature, compresi l'ambulatorio veterinario e le aree esterne;

-- con raccomandata della Elliot del 2.3.2010, era stato ribadito che la detenzione legittima della struttura rifugio di proprietà di essa Elliot da parte della Bau Club , era cessata alla data del 28.2.2010, con assicurazione in ordine alla prosecuzione delle terapie in corso fino al ritiro degli animali ;

-- nonostante l'intervenuta risoluzione del contratto , la ricorrente, benché invitata all'eliminazione di qualsiasi menzione al predetto "Rifugio", continuava a far riferimento nel proprio portale al " Rifugio Elliot " di proprietà di essa resistente .

La Elliot ha, in sintesi:

-- eccetto l'inammissibilità dell'azione di reintegrazione, per difetto delle condizioni di cui all'art. 1168 c.c, sottolineando come, la risoluzione del rapporto contrattuale

operata unilateralmente avesse comportato la cessazione della ragione della detenzione e il venir meno della possibilità di esercitare l'azione di spoglio;

-- rilevato che, l'affidatario di un servizio non è legittimato ad agire, in possessoria, per la restituzione dei locali, qualora il committente, dopo aver receduto dal contratto, lo abbia estromesso dai locali ove il servizio stesso si esplicava e comunque era avvenuta la consegna della struttura da parte della società ricorrente.

Con ordinanza in data 25.6.2010, il giudice del procedimento interinale, ha:

--considerato sussistente la legittimazione ad agire della ricorrente, *in presenza di un titolo che la legittimava alla detenzione nel proprio interesse*, inquadrando la fattispecie in esame come *comodato avente ad oggetto l'utilizzazione del canile, dei locali e degli spazi accessori*.

-- ritenuto che la detenzione in capo alla Bau Club fosse venuta meno, in seguito al recesso dal contratto comunicato dalla Elliot, con il preavviso esercitato ai sensi dell'art 14 della Convenzione, per riscontrati inadempimenti e rigettato la domanda per insussistenza dello spoglio lamentato.

Contro tale ordinanza la Bau Club ha proposto il reclamo in esame, assumendo che:

--la fattispecie all'esame deve essere inquadrata nell'ambito del "comodato modale", avendo essa reclamante assunto obbligazioni ultronee rispetto a quelle previste per il comodato semplice;

-- il diritto di recesso avrebbe potuto essere esercitato solo e esclusivamente per provata inadempienza alle obbligazioni contrattuali e, quindi solo per giusta causa, costituita non solo dall'inadempimento delle obbligazioni nascenti dal comodato, ma anche delle attività a esso connesse e dirette alla realizzazione dello scopo comune;

-- la Elliot Soccorso Onlus avrebbe dovuto fornire puntuale e rigorosa dimostrazione anche della sussistenza di tale giusta causa di recesso, pena la declaratoria di illegittimità, ma anche di inefficacia del recesso;

-- la condotta della Elliot Soccorso integra a tutti gli effetti uno spoglio, concretandosi in una sorta di autotutela.

La reclamante ha, infine, evidenziato come la complessità della materia imponga quanto meno una compensazione delle spese legali.

Nel costituirsi anche in questa fase la Elliot Soccorso ha chiesto il rigetto del reclamo, per i motivi già esposti nella prima fase.

Il reclamo è da rigettare per i seguenti

#### Motivi

Dalla documentazione in atti risulta:

--che l'Associazione avrebbe potuto "rescindere" dalla convenzione previa diffida di 60 giorni e provata inadempienza della cooperativa degli impegni assunti;

- che la Cooperativa Bau Club (v. all. 28,29,30,31) venne preavvertita dalla Elliot del recesso della Associazione a far data dal 1 marzo 2010, della fissazione della data delle operazioni di consegna e, comunque, più volte invitata a rilasciare il "Rifugio" entro la data del 28 febbraio 2010;

-che il giorno fissato per la riconsegna per il Bau Club non si presentò nessuno munito dei necessari poteri di rappresentanza, talchè in tale occasione l'Associazione dovette limitarsi a redigere un accurato inventario dei beni, senza peraltro rientrare in possesso del compendio;

Alla stregua di tali risultanze il Collegio non ritiene di poter condividere l'orientamento del giudice della fase interinale e ritenere che *"la detenzione qualificata in capo alla Bau Club fosse venuta meno a seguito del recesso dal contratto comunicato dalla Elliot con il preavviso di 60 gg., esercitato ai sensi dell'art. 14 della Convenzione per riscontrati inadempimenti della controparte"*.

E' certo vero che il regime probatorio nel procedimento possessorio instaurato a tutela della detenzione qualificata è diverso da quello del procedimento possessorio

instaurato a tutela del possesso vero e proprio. In quest'ultimo, il titolo da cui si assume avere avuto origine il possesso non può essere fatto valere per provare l'esistenza dello "ius possidendi", ma esclusivamente al fine di rafforzare la prova dell'esistenza di atti materiali integranti il possesso; nel procedimento instaurato a tutela della detenzione qualificata, invece, incombe su chi assume di essere detentore qualificato l'onere di provare l'esistenza del titolo. (tra le tante, Cass. Civ. 9226/2005: *il detentore qualificato o autonomo che proponga azione di spoglio non invoca a suo favore un semplice rapporto di fatto con il bene, bensì un titolo che lo legittima alla detenzione nel proprio interesse: ne consegue che egli deve provare l'esistenza del titolo posto a base dell'allegata detenzione e il giudice deve verificare la sussistenza, la validità ed efficacia del rapporto dedotto* ).

Nel caso in specie, peraltro, sia pur tenendo conto della specialità del procedimento, non pare che perdurando la relazione di fatto della Cooperativa Bau Club con il compendio, sia venuta meno in questa la qualifica di "detentore qualificato", con conseguente venir meno della sua legittimazione all'esercizio dell'azione di spoglio.

Si richiama in proposito la decisione resa dal Tribunale di Torino in data 25.11.2005 che in motivazione ha affermato: *che per pacifica giurisprudenza costituisce spoglio sanzionabile ex art. 1168 c.c. il fatto del locatore di immobile, che - pur sostenendo di averne diritto o allegando l'inadempimento o la morosità del conduttore - si faccia ragione da sé, impossessandosi direttamente dell'immobile locato senza attendere di munirsi di un valido titolo esecutivo di sfratto (Cass., 7.3.1997, n. 2028; Pret. Milano, 24.11.1990).*

Non si ritiene dunque sufficiente l'allegazione - pur se confortata da elementi probatori - di una inadempienza del conduttore ritenendosi invece necessario che la situazione dedotta a fondamento della volontà di porre fine al rapporto, seppur prevista come clausola risolutiva espressa, sia accertata giudizialmente così da

sfociare in una pronuncia che, accertandone la veridicità e gravità, ponga fine al rapporto

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

1) accoglie il reclamo proposto dalla Bau Club Cooperativa Sociale Onlus e, per l'effetto, dispone la reintegra della ricorrente nella detenzione del compendio oggetto di convenzione ;

2 ) condanna la reclamata alla rifusione delle spese processuali liquidate in complessivi euro 1880,00 di cui euro 690,00 e euro 1190,00 per onorari; oltre accessori di legge.

Cagliari, 15.2.2011.

Il presidente relatore

Maria Grazia Campus



L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
- Maria Grazia Meloni -



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Cagliari, 17 FEB. 2011

L'Assistente Giudiziario  
Maria Grazia Meloni

