

**STUDIO LEGALE INTERNAZIONALE**

**AVV. ALFONSO MARRA**

**GIURISTA LINGUISTA**

ABILITATO AL BILINGUISMO TEDESCO - ITALIANO

DALLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

IDONEO ALL' ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA CINESE HSK DI PECHINO

SPECIALISTA IN DIRITTO CIVILE PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI CAMERINO

SPECIALIZZATO IN PROFESSIONI LEGALI PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO

PERFEZIONATO IN DIRITTO DELL'UNIONE EUROPEA APPLICATO PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO

CORSISTA DI LINGUA OLANDESE PRESSO L'UNIVERSITA' DI UTRECHT

INTERPRETE E TRADUTTORE PRESSO LA CAMERA DI COMMERCIO DI NAPOLI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO E PERITO IN MATERIA PENALE IN QUALITA' DI

INTERPRETE E TRADUTTORE DI LINGUA **TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE**

PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI

INTERPRETE E TRADUTTORE DI LINGUA **TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE**

PRESSO LA PROCURA DELLA REPUBBLICA DI NAPOLI

ASSISTENZA LEGALE ANCHE IN LINGUA TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE

**TELEFONO: 335 69 48 594**

**E - MAIL : avvalfonso.marra@yahoo.it**

**SITO INTERNET: [www.studiolegaleinternazionaleavvocatoalfonso.marra.it](http://www.studiolegaleinternazionaleavvocatoalfonso.marra.it)**

**Locazioni: caso pratico in tema di richiesta di risarcimento danni**

**da parte del locatore nei confronti del conduttore**

**ex artt. 1587, 1588, 1590, 1591 c.c.**

1) Nel caso in esame è stato chiesto dal locatore – proprietario di una cava in ..., il risarcimento dei danni agli eredi del conduttore ex artt. 1587, 1588, 1590, 1591 c.c. .

Si ricorda che l'art. 1587, n. 1 c.c. sancisce che il conduttore deve servirsi della cosa locata secondo l'uso determinato nel contratto o che può altrimenti presumersi dalle circostanze: egli, quindi, non deve alterare lo stato della res locata sotto il profilo strutturale, tipologico e funzionale.

Nel caso di specie, non vi è mai stato da parte degli eredi del conduttore Mevio un uso improprio e pregiudizievole del bene dal punto di vista civilistico e rilevante ex art. 1587 c.c., tale da giustificare un risarcimento del danno.

Infatti, giustamente, è stato riconosciuto testualmente dal Tribunale di ... con la sentenza passata in cosa giudicata n. ..., in atti perchè depositata dal ricorrente:

<< Nel contratto è stabilito che il suolo è destinato ad uso deposito materiali ed attività commerciali (art. 1) >>.

Di conseguenza, l'utilizzo di una piccola parte dello spazio esterno della cava per il deposito di materiali, rientrava perfettamente nell'oggetto del contratto di locazione (e del contratto di

sublocazione, il quale è un nuovo contratto che costituisce filiazione del precedente) e non è stato esercitato in violazione della destinazione d'uso, essendo ampia la generica destinazione della locazione stabilita dalle parti: << ad uso deposito materiali e attività commerciali >> e non essendo stata pattuita in contratto alcuna limitazione e/o esclusione relativamente al tipo di materiale.

Nel nostro ordinamento giuridico, la responsabilità penale è personale per cui il procedimento penale di cui parla il locatore Filano, non ha alcuna influenza sul rapporto civilistico relativo alla locazione della cava.

Dunque, il deposito dei materiali indicati da controparte, non è civilisticamente rilevante e tale da concretizzare la violazione degli obblighi ex art. 1587, 1588, 1590, 1591 c.c. .

Si ribadisce che non vi è spazio per una richiesta di accertamento di responsabilità e di condanna al risarcimento del danno ex art. 1587 c.c.

Infatti, l'art. 1587, n. 1 c.c., imponendo al conduttore di usare la cosa secondo la sua destinazione, con la diligenza del buon padre di famiglia, comporta il divieto di eseguire innovazioni che ne mutino la natura e la destinazione, ma tale divieto non va inteso in senso assoluto, restando affidato all'apprezzamento del Giudice del merito accertare se le modifiche apportate dal conduttore, concretino un abuso della cosa locata, ovvero costituiscano addizione separabile senza nocimento al termine del contratto.

Nel caso di specie il deposito dei suddetti materiali, perfettamente in linea con l'oggetto del contratto (che all'art. 1 recita testualmente: << ad uso deposito materiali ed attività commerciali >>), non concretano un **abuso** della cosa locata, in quanto non si tratta di alterazioni strutturali profonde che abbiano come conseguenza la trasformazione della cosa locata o addirittura la perdita di autonomia della stessa per sua integrazione funzionale con altro immobile, così da realizzare una nuova ed unica entità patrimoniale.

Nel caso in esame, il deposito dei suddetti materiali non ha intaccato la struttura fondamentale, l'organizzazione funzionale e la destinazione propria della cava.

Come giustamente ha affermato la Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 2976 del 15/02/2005:

*<< Nell'ambito del contratto di locazione l'obbligazione, a carico del conduttore, di servirsi della cosa locata per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze, nonostante la configurazione in chiave apparentemente positiva della norma dell'art. 1587 del c.c., si deve articolare come obbligazione a contenuto negativo. Il conduttore, in particolare, assume un obbligo di non facere consistente nel suo dovere di non usare la cosa in modo diverso da quello determinato nel contratto o altrimenti determinabile in base alle concrete circostanze.*

*Ne deriva, pertanto, che in questo caso la prova dell'inadempimento è sempre a carico del creditore istante >>.*

**Nel caso specifico, il locatore Filano non ha dato la prova che gli eredi del conduttore abbiano usato la cava in modo diverso da quello determinato nel contratto.**

Anzi, dalla documentazione prodotta da controparte, emerge a chiare lettere che i Carabinieri di ... hanno trovato nella cava in questione materiali "depositati".

Si osserva che è proprio questo, a ben vedere, l'oggetto del contratto come risulta dal più volte citato art. 1 che recita testualmente << per uso deposito ed attività commerciali >>, senza però l'elencazione specifica dei materiali, in particolare senza nessuna esclusione relativamente al tipo di materiale da poter depositare.

Come giustamente ha affermato la Suprema Corte di Cassazione fin dal lontano 1954 con la sentenza n. 1110 del 09/04/1954:

*<< ... intanto un comportamento del conduttore, anche se si traduce in un illecito penale, può assurgere a causa determinante la risoluzione del contratto in quanto si concreti nella violazione dell'art. 1587, n. 1 c.c. (obbligo di servirsi della cosa da buon padre di famiglia, per l'uso determinato nel contratto e per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze) ... >>.*

**Il locatore non ha dimostrato nè l' "abuso" cioè l'uso diverso da quanto stabilito in contratto nè i danni materiali subiti dalla cava a seguito del deposito dei suddetti materiali .**

Il godimento della cava non si è attuato al di fuori dell'ambito così descritto e, pertanto, non integra l'inadempimento ad una seconda, fondamentale, obbligazione del conduttore: quella di non servirsi della cosa per un uso diverso da quello pattuito.

**2)** Assolutamente infondato è anche il riferimento alla presunta responsabilità e ai presunti danni ex art. 1588 c.c. .

Infatti, nel caso specifico, il locatore non ha provato nè la rovina o la disintegrazione della cosa locata (la cava), al punto che se ne sia reso impossibile totalmente o durevolmente il godimento, nè il deterioramento della cava stessa.

Infatti, quest'ultima continua a sussistere nella sua individualità soggettiva e il godimento non è divenuto nè temporaneamente nè parzialmente impossibile.

Si ricorda, a tal proposito, il concetto di distruzione dato dalla Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 1419 del 10/04/1995:

la distruzione del bene locato ricorre non solo quando il bene locato sia totalmente distrutto ma anche quando la rovina, pur essendo parziale, riguardi gli elementi principali e strutturali del bene in modo che, con riferimento alla sua organica individualità e alla sua destinazione ne sia pregiudicata definitivamente la funzionalità e l'attitudine a prestarsi al godimento previsto dalle parti con il contratto.

Nel caso in esame, la cava ha conservato tutta la sua consistenza complessiva e tutta la sua funzionalità, al punto tale che stesso controparte ha dato la prova che vi erano due persone (tali Tizio e Primo) interessati alla locazione della cava.

Se ci fosse stato un inadempimento agli obblighi ex artt. 1587, 1588 c.c. e ss. da parte degli eredi del conduttore e quindi se la cava fosse stata perduta o deteriorata, essa non sarebbe stata di alcun interesse per i suddetti soggetti Tizio e Primo.

**Dunque, è lo stesso locatore che dà all'On.le Giudicante la prova che la cava non era nelle condizioni di cui all'art. 1588 c.c. .**

Di conseguenza se non c'è inadempimento agli obblighi ex art. 1588 c.c. non vi può essere neppure richiesta e conseguente condanna al risarcimento del danno.

**3)** Quanto, poi, alla presunta inosservanza degli obblighi ex art. 1590 c.c., vi è da dire che il conduttore Mevio non ricevette, al momento della conclusione del contratto nel lontano 1978,

la cava in buono stato di manutenzione come risulta testualmente dal contratto di locazione in cui è detto che il canone è pattiziamente concordato in Lire ... (cifra assolutamente esigua) in considerazione dei lavori di sistemazione della cava che il conduttore Mevio si obbligava ad eseguire.

Dunque, non valendo nel caso specifico la presunzione relativa al buono stato di manutenzione ex art. 1590 c.c., secondo comma, ad essa va sostituito il dato certo costituito dalla suddetta descrizione e consistenza della cosa locata risultante dal contratto.

Pertanto il locatore che intende far valere il diritto al risarcimento dei danni, deve fornire la prova del suo vantato diritto, mettendo il Giudice nella possibilità di confrontare la condizione della cosa a suo tempo descritta in contratto e le diverse condizioni risultanti all'atto della riconsegna.

Nè tantomeno il deposito dei materiali ha comportato danni all'immobile locato eccedenti il degrado dovuto al normale uso della stessa.

Nel caso in esame non vi è stato nessun deterioramento e se anche per pura ipotesi di scuola ci fosse stato, esso sarebbe giustificato dall'uso della cosa in conformità al contratto.

Infatti, l'art. 1590 c.c. delimita la sfera della liceità giuridica del godimento della cosa spettante al conduttore, identificandola nell'uso normale della stessa secondo la sua destinazione.

Si ricorda quanto ha affermato la Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 8312 del 01/09/1997:

*<< La disposizione contenuta nell'art. 1590 c.c. – secondo cui il conduttore deve restituire al locatore la cosa nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, “salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto” – esprime una regola generale dalla quale si ricava la possibilità di un deterioramento normale della cosa locata, conseguente all'uso corretto del bene (in conformità del contratto) oppure alla vetustà (art. 1609, primo comma, c.c.), che rientra nella liceità giuridica del godimento della cosa e che, dunque, il locatore è tenuto a sopportare in quanto derivante dall'utilizzo conforme al contratto. Pertanto, nel caso in cui le parti abbiano pattuito che il conduttore è tenuto al risarcimento dei danni derivanti dal cattivo uso dell'immobile locato, non viene introdotta una limitazione di responsabilità rispetto al generale*

*principio normativo indicato, in quanto il cattivo uso è quello non conforme al contratto, mentre il normale deterioramento conseguente all'uso conforme al contratto non dà luogo al risarcimento, salvo l'obbligo del conduttore di provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione >>.*

Ancora, la Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza n. 23086 del 2005 (conforme Cass. n. 5328/2007) ha affermato che:

*<< Il conduttore non è obbligato al risarcimento, se dal deterioramento della cosa locata, superiore a quello corrispondente all'uso della cosa in conformità del contratto, non è derivato, per particolari circostanze, un danno patrimoniale al locatore >>.*

Ciò significa che, se anche per pura ipotesi di scuola, il deposito dei materiali avesse procurato un deterioramento della cosa locata (e non è così), comunque il locatore non ha provato l'assunta diminuzione patrimoniale subita dall'immobile, nè ha provato di aver locato l'immobile ad un nuovo conduttore ad un prezzo inferiore a quello altrimenti esigibile, per effetto dell'assunta situazione di presunto degrado in cui versava l'immobile stesso.

In mancanza di presunzione (considerato lo stato fatiscente in cui versava la cava al momento della conclusione del contratto, come risulta testualmente dallo stesso contratto di locazione all'art. 3), il locatore Filano avrebbe dovuto necessariamente provare il danno subito ed il nesso di causalità in applicazione della norma prevista dall'art. 2043 c.c. (risarcimento per fatto illecito).

**Del resto, si ricorda che è legittimo il rifiuto del locatore ai sensi degli artt. 1176 e 1218 c.c. di accettare la restituzione della cosa locata fino a quando il conduttore non l'abbia rimessa in pristino stato, rendendosi inadempiente all'obbligazione di cui all'art. 1590 c.c. (Cass. n. 9207/1995); ma il locatore Filano, nel caso specifico, non ha esercitato tale suo diritto.**

*La verità è che i materiali lasciati dal subconduttore Primo erano res derelictae, trattandosi di cose mobili di cui il locatore Filano è divenuto proprietario allorchè, accettando la restituzione della cava e quindi il possesso materiale, ne è divenuto proprietario per occupazione che, come si sa, è un modo di acquisto della proprietà a*

### **titolo originario.**

Essendo divenuto proprietario a titolo originario, di queste cose poteva fare ciò che voleva.

**4)** Inoltre il locatore Filano non ha alcun diritto di chiedere il rimborso delle somme spese per la bonifica (Euro ...) perchè:

- nessuno può farsi giustizia con le proprie mani: il Legislatore ha previsto norme che disciplinano espressamente il processo esecutivo che, evidentemente, il locatore non ha ritenuto conveniente rispettare;

- invece, sarebbe stato suo diritto:

a) rifiutare la restituzione della cava (e non lo ha fatto),

b) accettata la consegna della cava, sarebbe stato suo diritto-dovere rivolgersi al Giudice dell'esecuzione per avere istruzioni dettagliate in merito allo sgombero e relative spese.

Non essendo stato adempiuto un obbligo di fare, poichè nemo precise ad factum cogi potest, il locatore doveva rivolgersi al Giudice dell'esecuzione per ottenere che lo sgombero e la bonifica fossero eseguiti a spese dell'obbligato (nel caso specifico Primo) e secondo le modalità stabilite dal suddetto Giudice dell'esecuzione.

Se il Giudice dell'esecuzione si fosse dichiarato incompetente, il locatore avrebbe avuto diritto di richiedere un provvedimento di urgenza ex art. 700 c.p.c. .

Dunque male ha fatto il locatore a provvedere autonomamente senza nessuna autorizzazione da parte dell'Autorità Giudiziaria competente.

**5)** Quanto, poi, alla richiesta di danni ex art. 1591 c.c. per ritardato rilascio, si fa presente che essa è assolutamente infondata sia in fatto che in diritto.

Quanto all' **an**, si ricorda che il presupposto dell'obbligazione restitutoria ex art. 1591 c.c. è che il conduttore sia in mora, cioè in ritardo colpevole nella restituzione rispetto al termine stabilito, nel caso specifico, nella sentenza della Corte di Appello di ... .

Il locatore deve fornire la prova del ritardo colpevole nella riconsegna dell'immobile e, nel caso in esame, il locatore non ha fornito tale prova.

Del resto non avrebbe potuto farlo in quanto gli eredi del conduttore Mevio, appena la Corte di Appello di ... si pronunciò fissando lo sfratto al ..., si attivarono immediatamente per la restituzione della cava.

Il locatore Filano non ha dato la prova che gli eredi del conduttore abbiano ingiustificatamente rifiutato di restituire l'immobile locato; nè avrebbe potuto dare tale prova, dal momento che prima ancora del deposito in cancelleria della suddetta sentenza della Corte di Appello di ... , in data ... il sottoscritto difensore, in nome e per conto degli odierni convenuti costituiti, inviava racc. AR n° ... a Primo – subconduttore – comunicandogli che il locatore aveva notificato a loro intimazione per finita locazione e contestuale convalida di sfratto per l'udienza del ... .

Nel contempo lo avvisava che il contratto tra gli eredi del conduttore ed il locatore andava a scadere (per sua scadenza naturale) in data ... e, pertanto, lo invitava a liberare gli spazi da lui occupati entro il suddetto termine. In caso contrario sarebbe stato ritenuto responsabile di tutti gli eventuali danni che gli eredi del conduttore avrebbero dovuto sopportare.

In data ... , poi, i Carabinieri di ... procedevano al sequestro di vario materiale sistemato all'interno della suddetta cava e, nel contempo, raccoglievano la dichiarazione di uno degli eredi del conduttore sig. Quarto, il quale **precisava che il materiale indicato in sequestro era di proprietà del sig. Primo – subconduttore.**

Orbene, poichè la Corte di Appello di ... aveva fissato con la sentenza n° ..., in atti nella produzione di controparte, il rilascio della cava in favore del locatore per la data del ..., cioè con un mese di anticipo rispetto alla scadenza naturale del contratto, il sottoscritto difensore, con racc. AR del ..., inviava copia della suddetta sentenza al sig. Primo – subconduttore e ciò al fine di consentirgli la rimozione del suo materiale che era stato sequestrato dai Carabinieri un mese prima; ciò, ovviamente, avrebbe comportato che il sig. Primo si sarebbe dovuto attivare presso le competenti Autorità Giudiziarie per ottenere i permessi necessari.

Il sig. Primo, con raccomandata n. ... del ..., a mezzo dei suoi difensori avv. Rossi e avv. Bianchi, replicava che la richiesta di sgombero gli stava procurando danni e che, in caso di mancato accordo, avrebbe adito le competenti Autorità Giudiziarie.

A questo punto, visto il comportamento del subconduttore Primo che non intendeva assolutamente rimuovere i materiali depositati nella cava, il sottoscritto avvocato, con la raccomandata AR ... del ..., replicava al subconduttore, dichiarandogli la disponibilità degli eredi del conduttore ad affrontare qualsiasi processo per dimostrare che le sue pretese erano del tutto infondate.

Medio tempore, con atto notificato in data ..., anche il Comune di ..., ordinava la rimozione dalla cava del materiale sequestrato dai Carabinieri.

Destinatari erano Primo subconduttore e gli eredi del conduttore.

**Il giorno ... non è avvenuta la consegna della cava unicamente perchè il bene era ancora sotto sequestro e Quarto, cioè uno degli eredi del conduttore, era stato nominato custode.**

Inoltre in data ..., come da copia della richiesta che si deposita, il sig. Quarto, con il patrocinio del sottoscritto difensore, al fine di ben ottemperare al rilascio della cava in favore del locatore, giusto quanto stabilito dalla sentenza della Corte di Appello di ..., faceva istanza al Sig. Procuratore della Repubblica di ... di richiesta di nomina di nuovo custode nella persona del locatore e di autorizzazione a rilascio dell'area in favore dello stesso.

Con provvedimento del ..., depositato in cancelleria in data ..., il GIP presso il Tribunale di ..., rilevato che Quarto “ha manifestato l'intenzione di voler ottemperare all'ordine dato dalla Corte di Appello” (così è scritto testualmente nel provvedimento), disponeva l'affidamento in custodia dell'area al locatore ed autorizzava il rilascio dell'area in favore del proprietario – locatore Filano.

In data ..., cioè appena tecnicamente possibile e comunque dopo soli 32 giorni dalla scadenza fissata dalla Corte d'Appello di ..., come da verbale dei Carabinieri di ..., il sig. Quarto consegnava ai Carabinieri le chiavi della cava ad esclusione delle chiavi di un deposito che erano in possesso del subconduttore Primo.

In data ..., il sottoscritto difensore con raccomandate n. ... e n. ... del ..., notiziava l'Ufficiale Giudiziario di ... ed il locatore, della consegna delle chiavi della cava ai CC e degli avvisi fatti al subconduttore al fine di liberare la cava per la riconsegna del bene.

**In data ..., il locatore, a mezzo del suo difensore, comunicava agli eredi del conduttore ed al subconduttore che lo sfratto era stato eseguito e che, preso atto che il materiale ancora esistente nella cava era del subconduttore, invitava i destinatari a rimuovere i beni trovati.**

**Quindi, dagli atti sopra citati e dalla strettissima sequenza temporale seguita, è evidente non solo il comportamento rispettoso della legge da parte degli eredi del conduttore,**

ma anche la palese responsabilità del subconduttore il quale, nonostante i numerosi avvisi e la conoscenza degli atti giudiziari a lui inviati, non ha provveduto a liberare l'immobile del locatore occupato con il suo materiale.

Inoltre va precisato che, contrariamente a quanto scritto nel ricorso del locatore, chi si è attivato per la restituzione dell'area al locatore è stato Quarto, erede del conduttore e non il locatore.

Inoltre va pure evidenziato, come provato da controparte con il deposito nella sua produzione del provvedimento del GIP di ... del ... ,che il subconduttore Primo, nonostante abbia ottenuto il dissequestro temporaneo per provvedere al ritiro dei suoi materiali, non abbia provveduto alla bonifica dell'area.

Quindi tale provvedimento è del ..., molto tempo dopo che il sig. Quarto aveva consegnato le chiavi della cava ai Carabinieri di ...).

Di conseguenza è anche evidente che tutti i danni richiesti dal locatore per la bonifica e la ritardata consegna del bene libero e vuoto da persone e cose, se dovuti, sono da imputare esclusivamente al subconduttore e non certamente agli eredi del conduttore.

Del resto, il locatore ha azione diretta contro il subconduttore per costringerlo ad adempiere a tutte le altre obbligazioni derivanti dal contratto di sublocazione ex art. 1595 c.c. .

Relativamente poi al **quantum**, vi è da dire che:

- a) le spese per la bonifica di ... Euro non sono ripetibili perchè non autorizzate dal Giudice dell'esecuzione, né autorizzate con provvedimento di urgenza ex art. 700 c.p.c.;
- b) i danni per il mancato affitto dell'immobile a Tizio non sono richiedibili in quanto, al momento sia della prima raccomandata del ... che della seconda raccomandata del ..., la cava non era nella disponibilità materiale e giuridica del proprietario – locatore Filano, essendo stato fissato lo sfratto dalla Corte d'Appello di ... al ... , quindi in data successiva alle suddette raccomandate.

Dunque non era tecnicamente possibile per il locatore ritentare la realizzazione sul mercato dell'interesse alla modifica qualitativa del proprio patrimonio, ricercando nuovamente la prestazione sul mercato in quanto non era ancora libera dal vincolo precedente.

**Inoltre il locatore non ha dimostrato il nesso di causalità e cioè che il presunto nuovo contratto di locazione con Tizio non fu stipulato per la presenza dei materiali depositati.**

Infatti, i materiali non hanno alterato lo stato della res locata sotto il profilo strutturale, tipologico e funzionale, per cui era ben possibile stipulare valido contratto di locazione della cava, non costituendo tale deposito dei materiali, “vizi” della cosa locata, determinanti ai fini della disciplina dettata dall’art. 1578 c.c., atteso che il deposito dei suddetti materiali non costituiva un difetto intrinseco della cosa incidente in modo apprezzabile sull’idoneità di essa all’uso convenuto, diminuendo in modo apprezzabile il godimento della cava.

**6) Gli eredi del conduttore hanno provato, ai sensi dell’art. 1218 c.c. ,che la mancata riconsegna nel termine contrattuale è dipesa da impossibilità derivante da causa a loro non imputabile.**

Se il locatore ha ricevuto dei danni, nessuna responsabilità si può addebitare agli eredi del conduttore, bensì l’eventuale unico responsabile è Primo – subconduttore al quale, parte della cava fu sublocata nel pieno rispetto dell’art.1594 cc,come riconosciuto anche dal Tribunale di ... , con la sentenza n° ... (prodotta da controparte e passata in cosa giudicata) che recita testualmente :

“....riconoscendo,per altro,la legge (art.1594 cc), salvo patto contrario-nella specie non previsto la facoltà per il conduttore di sublocare la cosa locata”.

**Si ricorda che ai sensi del comma terzo dell’art. 1595 c.c., la sentenza pronunciata per qualsiasi ragione (nullità, risoluzione, scadenza del termine della locazione, etc.) spiega, nei confronti del subconduttore, ancorchè rimasto estraneo al giudizio tra locatore e conduttore e quindi non menzionato in alcun modo nel titolo esecutivo, non solo gli effetti della cosa giudicata sostanziale, ma anche l’efficacia del titolo esecutivo per il rilascio in omaggio al principio resolutio iure dantis resolvitur et ius accipientis (Cass. n. 5053/1994).**

Qualora la prestazione di restituzione di cui all’art. 1591 c.c. non abbia luogo in quanto nel godimento della cosa rimangono dopo la cessazione del rapporto, persone diverse dal conduttore, quest’ultimo, al fine di liberarsi dalla responsabilità per inadempimento a norma dell’art. 1218 c.c. deve provare di avere esercitato diligentemente tutti i mezzi

offerti dall'ordinamento per ottenere l'estromissione delle predette persone dal godimento della cosa, senza raggiungere il risultato richiesto(Cass.n°19139/2005).

Gli eredi del conduttore hanno dato tale suddetta prova.

Comunque se dovute, le spese per la bonifica della cava, per tutto quanto sopra detto, vanno addebitate al subconduttore sig. Primo il quale, nonostante i numerosi avvisi ricevuti ed inviati dal sottoscritto difensore, non ha provveduto alla rimozione dei suoi materiali.

Infatti nel verbale di sequestro del ... dei Carabinieri di ..., lo stesso sig. Quarto erede del conduttore dichiara :

"Tutto il materiale rinvenuto all'esterno è di proprietà del sig. Primo il quale ha le chiavi della cava ed al quale mia madre aveva fittato per deposito solo i capannoni chiusi per metterci materiale elettrico. Il sig. Primo, avendo le chiavi ha depositato all'esterno il materiale sequestrato pur avendolo, mia madre, diffidato a non farlo".

A questo punto,ci chiediamo:

se il locatore riteneva tanto valida la proposta di nuovo contratto di locazione formulata nei suoi confronti da Primo,al punto tale da presentarla all'On.le Giudicante come presupposto per il presunto risarcimento del danno a carico degli eredi del conduttore,come mai non ha accettato tale presunta conveniente proposta, atteso che Primo già era subconduttore di parte della cava e,quindi ,detentore qualificato della stessa?

In ordine, poi, alla richiesta dei canoni di locazione dal mese di ... al mese di ... , cioè in totale la somma di ..., va detto che il locatore, più volte contattato, anche attraverso la moglie, ha sempre rifiutato i pagamenti.

Infatti tale atteggiamento di mora del creditore è stato costante nel tempo come risulta anche accertato dal Giudice nella sentenza del Tribunale di ..., n° ... depositata in atti dalla ricorrente stessa.

E' illegittima, quindi, la richiesta ex art. 1591 c.c., in quanto i canoni sono dovuti al locatore ad altro titolo e cioè perchè è stata accertata la mora del creditore con la suddetta sentenza n. ... del Tribunale di ..., che ha convalidato le offerte reali fatte dagli eredi del conduttore.

Comunque, nel corso della locazione, sono state fatte altre offerte reali sempre rifiutate dal locatore e tante offerte non formali dei canoni sempre rifiutate dal locatore.

Si ricorda che anche le offerte non formali, dimostrando l'intenzione del debitore di adempiere, valgono ad escludere la mora debendi.

Comunque in data ... gli eredi del conduttore hanno inviato al locatore assegno circolare di Euro ... a mezzo assicurata A/R n. ...

In conclusione, la domanda formulata nei confronti degli eredi del conduttore è priva del benchè minimo fondamento e deve essere rigettata.

**[www.studiolegaleinternazionaleavvocatoalfonsomarra.it](http://www.studiolegaleinternazionaleavvocatoalfonsomarra.it)**