

N. 2139/2024 R.G.



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
CONVALIDE DI SFRATTO CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **2139/2024**

tra

D.M.F.

PARTE RICORRENTE/ATTRICE

e

COMUNE

PARTE RESISTENTE/CONVENUTA

Oggi 17 giugno 2025 alle ore 9,25 innanzi al dott. Carmine Di Fulvio, e

E' presente per il ricorrente, comparso personalmente, l'avv. L. L. T. il quale preliminarmente esibisce al Giudice adito il modello di pagamento unificato recapitato dall'Agenzia dell'Entrate al ricorrente per il pagamento della TARI che l'amministrazione comunale comunque continua ad imputargli per la residenza nell'immobile di cui la stessa è rientrata in possesso; chiede di poter depositare detti documenti. Si riporta integralmente ai propri scritti difensivi insistendo per l'accoglimento delle conclusioni già formulate in atti e ribadite anche nelle note conclusive autorizzate depositata in data 28.05.2025. Chiede comunque che il Giudice adito unitamente al provvedimento decisorio liquidi i compensi da gratuito patrocinio in favore del procuratore della parte ricorrente.

per la parte resistente è presente l'avv. A. M. la quale si riporta alla memoria di costituzione.

Il Giudice autorizza il deposito dei documenti esibiti in udienza da parte ricorrente, da effettuarsi entro le ore 13,00 di oggi; fa presente che si ritirerà in camera di consiglio per la decisione all'esito della trattazione delle ulteriori cause dell'odierna udienza e autorizza i predetti difensori ad allontanarsi, evidenziando che sarà data lettura della sentenza anche in loro assenza; tornato in udienza all'esito della camera di consiglio il Giudice dott. Carmine Di Fulvio pronuncia ex art. 429 c.p.c. la seguente



SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. 2139/2024 r.g., vertente

TRA

D.M.F. (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. L. L. T.

PARTE RICORRENTE

E

COMUNE (C.F.-...), in persona del Sindaco p.t., con il patrocinio dell'avv. A. M.

PARTE RESISTENTE

OGGETTO: Altri istituti del diritto delle locazioni

CONCLUSIONI

Come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricorso presentato in data 10.7.2024 D.M.F. ha agito nei confronti del COMUNE formulando le seguenti conclusioni:

“ In via principale, accertare la nullità e/o l'inesistenza del processo notificatorio della diffida al rilascio di immobile e di ogni altro atto successivo e conseguente compiuto nei confronti dell'esponente, all'epoca minore, e per l'effetto, previa sospensione dell'efficacia esecutiva di detti provvedimenti, reimmettere l'esponente nel possesso dell'alloggio;

In via subordinata, accertare l'inosservanza dell'art. 2 della L. n. 241/1990 per difetto di istruttoria ed eccesso di potere in ordine alla domanda di subentro presentata e per l'effetto revocare e/o annullare, previa sospensione, i provvedimenti indicati nel presente atto;

Sempre in via subordinata, accertare il diritto dell'esponente al subentro nell'immobile in questione e disporre pertanto l'assegnazione in suo favore;

Vittoria di spese e competenze di giudizio, oltre accessori come per legge. “.

Il COMUNE si è costituito in giudizio con apposita memoria nella quale ha concluso per il rigetto delle domande di parte ricorrente.

.....

A sostegno del ricorso il D. M. F. ha dedotto quanto segue:

“ L'esponente è figlio della sig.ra P. S., assegnataria di un alloggio di proprietà Comunale, giusta determinazione di assegnazione definitiva n. ... del 01.02.2013 (doc. 1), sito in ...alla Via ... n. ...;

Detto immobile è sempre stato abitato con continuità dal nucleo familiare composto dalla sig.ra P. S. e dai suoi due figli D.M.F. e D.M.G.;



A causa di una terribile malattia, in data 12.07.2021 la sig.ra P.S. è deceduta lasciando i suoi due figli, di soli 23 e 15 anni, ahimè senza la cura, morale e materiale, del padre che, da tempo con lei separato, non si è mai fattivamente occupato dei propri doveri genitoriali;

La minore età di D.M.F. ha imposto l'avvio di un procedimento di tutela conclusosi con il decreto del Giudice Tutelare del Tribunale di Pescara, pubblicato in data 22.12.2021 (doc. 2), con il quale, stante il triste rifiuto paterno all'assunzione dell'incarico legale di esercizio della potestà genitoriale, è stata nominata tutrice legale la zia P. F., sorella di P.S., e pro-tutore il nonno materno P.G. (la procedura di tutela presso la Cancelleria della Volontaria Giurisdizione risulta estinta con provvedimento del 30.01.2024 per il raggiungimento della maggiore età dell'esponente);

A seguito del terribile decesso della sig.ra P.S., la figlia D.M.G. decideva di intraprendere un corso di studi universitari in Inghilterra, mentre l'esponente, affetto altresì da una gravissima patologia cardiaca congenita (doc. 3), si è sostanzialmente trasferito nella casa della zia, un passo indefettibile dovuto oltre che alla sua minore età ed alle sue condizioni di salute quanto e soprattutto al turbamento emotivo causato dalla prematura scomparsa della madre;

Nonostante ciò, tanto l'esponente quanto sua sorella D.M.G. hanno continuato a detenere e godere dell'appartamento sopra indicato; quanto a D.M.G., al suo rientro periodico dall'Inghilterra, ma anche e specie D.M.F., allo scopo di tentare di vivere una quotidianità invero recisa dal terribile lutto;

L'esponente, difatti, spesso trascorrevva le giornate nell'appartamento vissuto con la madre per svolgere i propri compiti scolastici, ovvero giocare con la Playstation, sotto la vigilanza dei nonni paterni, dimoranti nella scala opposta ma pur sempre nel medesimo stabile;

In data 01.03.2024, il sig. P.G. veniva contattato dalla P.M. di P. al fine di ottenere le chiavi dell'appartamento della figlia P.S., di poi utilizzate per la liberazione dello stesso in esecuzione di un provvedimento di intimazione al rilascio di immobile asseritamente notificato dal COMUNE a D.M.G. e all'esponente, liberazione che si compiva con la sostituzione della serratura e l'affidamento in custodia dell'appartamento ammobiliato alla sig.ra V. Z., dipendente del COMUNE (doc. 4);

Informati dell'accaduto tanto D.M.G. quanto l'esponente e soprattutto informata la tutrice, la sig.ra P.F., si procedeva ad accedere presso gli uffici comunali per avere contezza del procedimento amministrativo di cui l'esponente era totalmente all'oscuro;

L'esponente veniva così a conoscenza, a seguito di accesso agli atti, che il COMUNE con nota Prot. n. ... del 29.03.2023 (doc. 5), notificata ai sensi dell'art. 140 c.p.c., gli aveva diffidato la riconsegna dell'immobile giacché ritenuto inabitato dalla data del decesso dell'assegnataria e che, con



successiva nota Prot. n. ... del 31.07.2023 (doc. 6), anch'essa notificata ai sensi dell'art. 140 c.p.c., si era proceduto a formale intimazione al rilascio con preavviso di avvio di azioni esecutive;

Invero nessuno degli avvisi di notifica era mai stato reperito né nella cassetta postale né tantomeno nello stabile in questione nonostante i nonni materni dell'esponente avessero nel tempo costantemente vigilato sulla corrispondenza indirizzata alla figlia deceduta ovvero ai nipoti;

Sul punto va segnalato che essendosi già verificati episodi di sottrazione di posta anche a carico di altri condomini, l'esponente in data 22.03.2024 si vedeva costretto a sporgere formale denuncia verso ignoti (doc. 7) dinanzi alle competenti autorità, denuncia sporta altresì da D.M.G. in data 29.05.2024 (doc. 8);

Va evidenziato, a completamento della fattispecie, che la sorella dell'esponente, con nota del 12.04.2023 (doc. 9), totalmente all'oscuro del procedimento di rilascio avviato dal COMUNE, aveva avanzato richiesta di subentro nell'assegnazione dell'appartamento in questione, per sé e per il fratello minore, senza mai ricevere alcuna risposta e ciò dopo essersi presentata più volte, qualche mese dopo la morte della madre, presso i competenti uffici comunali per richiedere informazioni sulla casa, senza mai essere ricevuta;

Con pec del 09.04.2024 (doc. 10), lo scrivente procuratore relazionava il COMUNE dell'accaduto, chiedendo di adottare a tutela dell'esponente, anche alla luce della sua peculiare e triste vicenda, gli opportuni atti volti a consentire l'assegnazione dell'immobile in via definitiva, tenendo altresì conto che dai parenti più stretti era stata preannunciata la possibilità di operare l'acquisto dell'immobile; Nessuna risposta è mai prevenuta dal COMUNE in merito. “.

Ed ha sostenuto in diritto che:

- 1) sussisterebbe l'assoluta nullità e/o inesistenza del procedimento notificatorio compiuto nei confronti del ricorrente, giacché tanto la diffida alla riconsegna di immobile quanto l'intimazione di rilascio, costituente titolo esecutivo, ed i successivi atti erano sempre stati notificati ai sensi dell'art. 140 c.p.c. ad un minore di età, facoltà totalmente esclusa nel diritto positivo. L'intera nullità e/o inesistenza del procedimento notificatorio renderebbe giuridicamente inopponibile nei confronti del ricorrente ogni e qualsivoglia atto adottato nei suoi confronti ed inerente la casa comunale di cui era assegnataria la madre: di conseguenza sarebbero nulli, annullabili e/o revocabili tutti gli atti adottati dalla amministrazione comunale convenuta, ivi compreso il verbale di liberazione di immobile del 01.03.2024 con immediata reimmissione nel possesso del bene in favore del D.M.;
- 2) sarebbe stato violato, per difetto di istruttoria ed eccesso di potere, l'art. 2, comma 1, della L. n. 241/1990 laddove è previsto che: “Ove il procedimento consegua obbligatoriamente ad



un'istanza, ovvero debba essere iniziato d'ufficio, le pubbliche amministrazioni hanno il dovere di concluderlo mediante l'adozione di un provvedimento espresso. Se ravvisano la manifesta irricevibilità, inammissibilità, improcedibilità o infondatezza della domanda, le pubbliche amministrazioni concludono il procedimento con un provvedimento espresso redatto in forma semplificata, la cui motivazione può consistere in un sintetico riferimento al punto di fatto o di diritto ritenuto risolutivo". Ed invero nonostante la richiesta di subentro nell'assegnazione dell'immobile da parte della sig.ra D.M.G., anche nell'interesse del fratello D.M.F., il Comune aveva ommesso l'adozione di qualsivoglia provvedimento conseguente. Andava rilevato che nel tempo i canoni di locazione in favore del Comune erano sempre stati debitamente corrisposti (doc. 11) il che non può di certo essere un fattore trascurabile trattandosi viceversa di un evidente elemento di diligenza del sig. D.M.F. nella gestione dell'alloggio assegnato. Era poi addirittura pervenuto dal Comune l'avviso di pagamento della Ta.Ri per l'anno 2024 (doc. 12) pur se dell'immobile l'esponente attualmente era privo del possesso. Appariva, evidente, pertanto che i provvedimenti adottati dal Comune, a partire dalla diffida al rilascio dell'immobile e susseguenti, dovessero essere annullati in virtù della citata violazione.

- 3) Sussisterebbero le condizioni per il subentro del ricorrente nell'assegnazione dell'alloggio. L'art. 16 della L.R. n. 96/96 espressamente prevede infatti che "Il subentro nell'alloggio è consentito solo ai componenti del nucleo familiare presenti all'atto dell'assegnazione e che abbiano convissuto continuativamente con l'assegnatario sino al momento del decesso purché in possesso dei requisiti di permanenza ed in regola con il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori ". Non potrebbero esservi dubbi sul vincolo familiare del ricorrente con la assegnataria nonché la circostanza che l'esponente al momento del decesso fosse in possesso dei requisiti di permanenza; difatti, i canoni di locazione erano sempre stati corrisposti ed il reddito dell'esponente era circoscritto ad una piccola pensione di reversibilità della defunta madre (doc. 13).

Il Comune ha replicato quanto segue:

“ A seguito di plurime segnalazioni il Servizio G. della P.M. effettuava una serie di controlli d'ufficio ai fini della periodica verifica della persistenza dei requisiti al mantenimento degli alloggi E.R.P. in capo agli assegnatari. Nell'ambito di detti controlli eseguiti presso l'alloggio assegnato alla Sig.ra P.S., nelle more deceduta, sia nel corso del 2022, giusta nota prot. n. ... del 30.03.2022 (doc. 1) che nell'anno 2023, come da nota prot. ... (doc. 2) si era accertato, anche grazie a sommarie informazioni acquisite in loco, da alcuni inquilini dello stesso stabile, che l'alloggio assegnato all'odierno



ricorrente, posto in via ... n. ..., era disabitato da tempo, quanto meno dal decesso della citata assegnataria sig.ra P.S. Si accertava altresì che dei due figli della deceduta, la figlia maggiorenne si era trasferita in Inghilterra mentre il figlio minore, odierno ricorrente, abitava con la zia materna sin dal decesso della madre. Emergeva altresì che i predetti figli non avevano mai inoltrato al Comune richiesta di subentro e che sin dall'estate del 2021, ossia dal decesso dell'assegnataria, i consumi di energia elettrica in relazione all'alloggio erano nulli. Con atto di diffida prot. n. ... del 29.03.2023, veniva pertanto comunicato a D.M. G. e D.M.F., in qualità di eredi dell'assegnataria P.S., l'avvio del procedimento per il rilascio dell'immobile, stante l'insanabilità dell'occupazione a tutti gli effetti sine titolo (doc. 3). La notifica della diffida al rilascio avveniva ai sensi dell'art. 140 cpc. Con nota prot n. ... del 12 aprile 2023, stranamente subito dopo la notifica della diffida al rilascio, perfezionatasi con la compiuta giacenza, perveniva all'ente da parte di D.M.G., quale erede dell'originaria assegnataria, richiesta di subentro nell'alloggio di che trattasi (doc. 4). L'ente, ritenuta l'insussistenza dei requisiti di cui all'art. 16 L.R. n. 96/96, con nota prot. n. ... dell'11.10.2024, notificava intimazione al rilascio ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 quinquies della L.R. n. 96/96 (doc. 5). Anche tale notifica si perfezionava ai sensi dell'art. 140 cpc. Seguiva in data 1 mese di marzo 2024 l'esecuzione del provvedimento di rilascio, di cui alla nota prot. ... del 01.03.2024 alla presenza del Sig. P.G., padre della defunta assegnataria (doc. 6). “.

Ed ha sostenuto in diritto:

- 1) Che l'impugnazione dei decreti del Comune sarebbe tardiva perché proposta ben oltre i prescritti termini decadenziali di legge, ad oltre un anno di distanza dalla loro notifica;
- 2) Il ricorso sarebbe comunque infondato in quanto l'art. 36 della L.R. n. 96/96 al comma 13-quinquies così dispone: "Le disposizioni di cui al comma 13-quater si applicano anche a chi fruisce dell'alloggio ceduto ed a chiunque occupi un alloggio di edilizia residenziale pubblica destinato all'assistenza abitativa senza titolo, fermo restando l'obbligo di rilasciarlo entro il termine fissato dal competente ente gestore." Era stato accertato mediante più sopralluoghi eseguiti anche ad orari diversificati (doc. 1 cit.) che l'alloggio non era abitato da nessuno, come peraltro confermato dal consumo nullo dell'energia elettrica, circostanza che integrerebbe pienamente la violazione della citata disposizione di legge regionale. La domanda di subentro inoltrata da D.M. G., a distanza di due anni dal decesso della madre e stranamente pervenuta subito dopo la notifica della diffida al rilascio, inoltre, lascerebbero intendere chiaramente la strumentalità della richiesta stessa volta a cercare di recuperare in extremis un alloggio per la cui detenzione non sussisteva già più alcun titolo in capo agli eredi della defunta assegnataria. Occorreva aggiungere anche che il ricorrente risultava moroso di



alcuni canoni di locazione per un importo piuttosto consistente, come da estratto conto in atti (doc. 7). Difetterebbero quindi nella fattispecie, entrambi requisiti richiesti dall'art. 16 L.R. n. 96/96 che così prevede al 1 comma , 1° capoverso: " Il diritto di subentro nell'alloggio è consentito solo ai componenti del nucleo familiare presenti all'atto dell'assegnazione e che abbiano convissuto continuativamente con l'assegnatario sino al momento del decesso di quest'ultimo, purché in possesso dei requisiti di permanenza ed in regola con il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori".

Va anzitutto rilevato che l'eccezione di tardività dell'opposizione all'intimazione di rilascio è infondata, non ravvisandosi un termine di decadenza per l'opposizione, d'altronde nemmeno indicato specificamente dalla difesa del Comune convenuto.

Passando al merito, come risulta dalla documentazione versata in atti da entrambe le parti, il Comune ha emesso in date 23.3.2023 e 31.7.2023 rispettivamente diffida al rilascio e intimazione di rilascio dell'alloggio ERP oggetto di causa (intimazione ribadita in data 11.10.2023 e non 11.10.2024), oltre che nei confronti di D.M. G., anche nei confronti dell'odierno ricorrente, all'epoca minorene, procedendo alle relative notifiche, perfezionatesi ai sensi dell'art.140 c.p.c. sempre in epoca anteriore al compimento dei 18 anni da parte del ricorrente (24.1.2024).

Tali atti sono da ritenere inefficaci nei confronti dell'odierno ricorrente perché non notificati al suo rappresentante legale, cioè al suo tutore P.F., nata a ... il ..., giusta nomina del giudice tutelare con decreto datato 22.11.2021 (doc. 2 fascicolo ricorrente), ma direttamente a D.M.F. quando era minorene e, quindi, privo della capacità di agire ai sensi dell'art.2 c.c..

Di conseguenza va dichiarata l'inefficacia nei confronti del ricorrente della diffida al rilascio e dell'intimazione di rilascio dell'alloggio ERP in questione, che va dunque rimesso nella disponibilità del ricorrente.

Attesa la soccombenza, la parte resistente va condannata a pagare le spese di lite - liquidate in dispositivo quanto ai compensi in misura tra i parametri minimi e i parametri medi di cui al DM 55/2014, come modificati dal DM 147/2022, per le attività espletate in causa di valore indeterminabile e bassa complessità – in favore della parte vittoriosa, e, essendo quest'ultima ammessa al patrocinio a spese dello Stato, in favore del medesimo ex art.133 DPR 115/2002, ma senza la riduzione del 50% prevista dall'art.130 DPR 115/2002.

Ed invero in tema di patrocinio a spese dello Stato, qualora risulti vittoriosa la parte ammessa al detto patrocinio, il giudice civile, diversamente da quello penale, non è tenuto a quantificare in misura uguale le somme dovute dal soccombente allo Stato ex art. 133 del d.P.R. n. 115 del 2002 e quelle dovute dallo Stato al difensore del non abbiente, ai sensi degli artt. 82 e 130 del medesimo d.P.R., alla



luce delle peculiarità che caratterizzano il sistema processualpenalistico di patrocinio a spese dello Stato e del fatto che, in caso contrario, si verificherebbe una disapplicazione del summenzionato art. 130. In tal modo, si evita che la parte soccombente verso quella non abbiente sia avvantaggiata rispetto agli altri soccombenti e si consente allo Stato, tramite l'eventuale incasso di somme maggiori rispetto a quelle liquidate al singolo difensore, di compensare le situazioni di mancato recupero di quanto corrisposto e di contribuire al funzionamento del sistema nella sua globalità (Cass. Civile 22017/2018, 11590/2019).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Dichiarare l'inefficacia nei confronti del ricorrente D.M.F. della diffida al rilascio prot. ... del 29.3.2023 e dell'intimazione di rilascio ... del 31.7.2023, aventi ad oggetto l'alloggio ERP sito in ... alla via ..., e, per l'effetto, dispone che detto alloggio sia rimesso nella disponibilità del ricorrente;
- 2) Condanna il Comune a pagare in favore dello Stato le spese di lite, che liquida in complessivi € 4.045,00, di cui 545,00 per esborsi e in € 3.500,00 per compensi, oltre a rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15% dei compensi, CAP e IVA come per legge.

Sentenza resa *ex* articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza.

Pescara, 17 giugno 2025

Il Giudice
dott. Carmine Di Fulvio

