



CITTA' DI MODUGNO

(Provincia di Bari)

AVVOCATURA COMUNALE

Corte di Appello DI BARI – SEZ.3

R.G. 2676/2017 – C.I. DOTT. LENOCI

UDIENZA DEL 13/6/2018

COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA

per il **Comune di Modugno** (CF: 80017070725) in persona del Sindaco pro
- tempore Dott.Nicola Magrone, rappresentato e difeso giusto mandato a
margine del presente atto, dal sottoscritto **Avv. Cristina Carlucci** (CF:
CRLCST66L57L049N), nella sua qualità di **Avvocato dell'Ente e**
Responsabile dell'Avvocatura Comunale, entrambi elettivamente domiciliati
presso la sede dell'Avvocatura Comunale di Modugno, al Viale della
Repubblica n. 46

(Chiede di ricevere tutte le comunicazioni all'indirizzo pec:

ufficiolegale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it)

APPELLATO

CONTRO

Alicanti s.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., elettivamente
domiciliato, rappresentato e difeso come in atti;

RICORRENTE/APPELANTE

E NEI CONFRONTI DI

Wu Rongli, in proprio e quale titolare della ditta individuale **Oriental Vogue**
di **Wu Rongli**, elettivamente domiciliato nel giudizio di primo grado presso lo



**CITTA' DI
MODUGNO**

Io sottoscritto **Dott. Nicola Magrone**, nella qualità di
Sindaco p.t. del Comune di
Modugno

DELEGO

l'Avv. Cristina Carlucci a
rappresentarmi e difendere
il Comune di Modugno nel
corso del presente giudizio,
in ogni sua fase e grado, di
proporre eccezioni e
domande riconvenzionali, a
chiamare terzi in causa,
attivare processo di
esecuzione, eventuale
giudizio di opposizione,
nonchè richiedere atti
conservativi e cautelativi,
conferendogli ogni più
ampia facoltà di legge,
compresa quella di
transigere e conciliare la
controversia e di farsi
sostituire in udienza.
Eleggo domicilio presso la
sede dell'Avvocatura
Comunale di Modugno al
Viale della Repubblica n.46.
Modugno, lì

E' autentica la firma

studio del procuratore costituito, Avv. Alessandro Sisto, in Bari al Corso
Vittorio Emanuele n. 124

Appellato principale

Con ricorso in appello notificato in data 6.3.2018, unitamente al decreto di fissazione di udienza ex art. 447 bis c.p.c., la società Alicanti s.r.l. ha impugnato la Sentenza n. 4560/2017 emessa dal Tribunale di Bari – G.U. Dott.ssa DELIA, con cui si accoglie la domanda spiegata dal Sig. Wu Rongli nei confronti dell'odierna appellante, dichiarandosi risolto il contratto di locazione siglato tra le parti in data 21.01.2010 ed avente ad oggetto un capannone con annessa palazzina di due piani, distinto al NCEU al Foglio 34, part.32, sub5, sito in Modugno.

Inoltre, essendo intervenuta la risoluzione contrattuale ai sensi dell'art. 1578 c.c., attesa la responsabilità della locatrice, quest'ultima è stata condannata alla rifusione delle somme rivenienti dai lavori di ristrutturazione eseguiti dall'odierno appellato, in misura ridotta del 50% in considerazione della condotta di quest'ultimo, come motivato alla pag. 7 della pronuncia gravata.

Con il presente atto il Comune di Modugno contesta quanto eccepito ed argomentato dal ricorrente nel proprio atto di appello con riferimento alla presunta responsabilità “colpevole” del Comune di Modugno, rappresentata dal rilascio dell'autorizzazione alla vendita al dettaglio di articoli per fioristi nel lontano 1992, da cui farebbe discendere anche la richiesta di condanna dell'Ente al risarcimento, in favore della Alicanti s.r.l., degli importi di cui in condanna.(vedi pag. 46 lett.j dell'atto di appello).

La richiesta formulata dall'appellante, nei confronti del Comune odierno deducete, benchè meramente residuale e subordinata rispetto ai motivi principali di appello, che riguardano esclusivamente i rapporti privatistici tra

le parti, rivenienti dal contratto di locazione cui il Comune di Modugno è assolutamente estraneo, risulta decisamente strumentale, pretestuosa ed infondata, poiché tesa ad esimere la società appellante dai profili di responsabilità a suo carico derivanti dalla disciplina codicistica desumibile dagli artt. 1576 e 1578 c.c..

In via preliminare, infatti, come rilevato dal medesimo giudice di prime cure, la Alicanti s.r.l. ha sempre saputo che l'immobile oggetto della locazione avesse la destinazione d'uso di deposito commerciale, non essendo mai stata mutata, nel corso delle diverse pratiche amministrative che hanno interessato l'immobile, mai mutata detta destinazione (vedi pag.5 della Sentenza .

Infatti, nella pronuncia oggetto del presente gravame, alla pag. 5, si legge testualmente :” *Si desume dagli atti di causa, inveri compresa la relazione peritale, come l'immobile concesso in locazione ha sempre avuto la destinazione per uso deposito commerciale.*

Significativa la conclusione cui è giunto il CTU laddove precisa che l'immobile non ha mai subito mutamenti nella destinazione d'uso (deposito commerciale). Quindi in virtù di tutti gli elementi forniti, il sottoscritto può affermare come alla data 21.01.2010 ovvero all'epoca della locazione tra le parti, il capannone inserito nel compendio immobiliare oggetto di causa, avesse una destinazione urbanistica d'uso autorizzata per “ deposito commerciale”; inoltre, in merito agli effetti del frazionamento richiamato in atti dalla convenuta (Alicanti), il sottoscritto, così come emerge dai documenti esaminati, ha verificato come la Concessione edilizia non andasse a modificare le destinazioni d'uso precedentemente autorizzate, ma si limitasse unicamente a dividere in due corpi distinti l'unità immobiliare originaria (pag.12 della relazione peritale)” .

“ Ancora più significativa l'osservazione svolta dal CTU alla pag.5 e nelle conclusioni della relazione sulle osservazioni delle parti, secondo cui l'immobile di Modugno ha le caratteristiche tipologiche e strutturali per

conseguire la destinazione d'uso commerciale, che è espressamente consentita dalle n.t.a. del comune di Modugno tra le destinazioni d'uso assentibili nella zona urbanistica di completamento D di p.r.g. in cui l'immobile è ubicato".

Da tanto, risulterebbe di tutta evidenza come l'odierna appellante avesse piena conoscenza del fatto che l'immobile locato avesse la destinazione di deposito commerciale (e quindi non idoneo alla vendita) e che, proprio per tale consapevolezza, nel lontano 1990 aveva presentato al Comune istanza di cambio di destinazione d'uso.

Dirimente, sul punto, è quanto emerso dai fatti e documenti di causa, compiutamente ed oggettivamente riportati dal giudice di prime cure a supporto della propria decisione, secondo cui *" Non è stato comunicato per tempo al Sig. WU Rongli il fatto che nel lontano 1990 la stessa locatrice, l'Alicanti s.p.a., aveva presentato presso il Comune di Modugno il progetto di cambio di destinazione d'uso, per il quale il predetto Ente avrebbe dovuto rilasciare concessione edilizia relativa al cambio di destinazione d'uso. E la stessa Alicanti, in pendenza della predetta concessione, mai accordata, aveva comunque provveduto alla registrazione dell'accatastamento dell'immobile de quo (per fusione e frazionamento); tale registrazione, è evidente, non ha alcun valore e non può sostituirsi alla declaratoria di destinazione d'uso di un immobile, che può essere rilasciata solo dal Comune, ma ha contribuito ad ingenerare equivoche aspettative".*

Quindi, dagli elementi in fatto, oltre che in diritto, innanzi riportati, già acclarati nel giudizio di primo grado, l'odierna appellante sapeva benissimo che l'immobile de quo non avesse la destinazione d'uso idonea per l'esercizio di una attività commerciale, tant'è vero che la stessa società, nel 1990, provvedeva a depositare istanza per ottenere il cambio di destinazione d'uso.

Inoltre, in pendenza di tale procedimento, la stessa Alicanti provvedeva alla registrazione ed accatastamento dell'immobile con le mutate caratteristiche, senza, però, che le medesime fossero state asseverate dal Comune.

Ciò, come ha puntualmente rilevato il CTU e, soprattutto, il giudice di prime cure, ha ingenerato posizioni equivoche, anche per quanto concerne il rilascio della licenza di vendita, laddove, verosimilmente, anche l'ufficio commercio dell'Ente è stato tratto in inganno dalla documentazione catastale depositata dalla Alicanti.

Pertanto, per quanto concerne la posizione processuale del Comune di Modugno, e limitatamente alla richiesta, meramente subordinata, avanzata dalla odierna appellante nei confronti dell'Ente, nessuna responsabilità può essere addebitata al Comune nella vicenda *de qua*, neanche indiretta, sussistendo unicamente la condotta colposa della società venditrice, alla luce degli elementi sopra evidenziati ed acclarati in sede di istruttoria processuale. Per tutto quanto innanzi esposto ed evidenziato, il Comune di Modugno, in persona del Sindaco p.t., come sopra rappresentato, domiciliato e difeso, chiede che Codesta Ill.ma Corte di Appello, rigettata ogni contraria ed avversa istanza voglia

1 – rigettare ogni pretesa rivolta dalla società Alicanti s.r.l. nei confronti del Comune di Modugno, così come avanzata al punto sub j) delle conclusioni e richieste formulate nell'atto di appello, confermando all'uopo quanto statuito in merito dal giudice di primo grado nella Sentenza n. 4560/2017;

2 – condannare la parte soccombente al pagamento delle competenze di giudizio.

Si fa integrale riferimento e rinvio alla documentazione versata in primo grado dal Comune di Modugno e che è già parte integrante del fascicolo di ufficio trasmesso presso Codesta Ill.ma Corte di Appello.

Modugno, 11 giugno 2018

Avv. Cristina Carlucci