

Jir. Penale 29/05

Simulazione di diritto penale

30/5/2013

Tizio, da anni operante quale agente ~~commerciale~~ plurimandatario nell'ambiente del commercio all'ingrosso delle carni, decide di mettersi in proprio ed aprire una ditta operante nel medesimo comparto merceologico nella città di Roccapepe. Dopo aver visionato diversi immobili nella zona commerciale della predetta località, si rivolge a Sempronio, proprietario di un capannone fatiscente, ma con già presente al suo interno una cella frigorifera per la conservazione degli alimenti adatta all'attività che Tizio intenderebbe avviare. Ritenendo di avere così trovato l'immobile giusto per la sua costituenda società, contatta, altresì, una propria impresa edile di fiducia al fine di avere un preventivo di spesa per la ristrutturazione del capannone in parola. L'impresa di costruzione, dopo aver visionato i locali, redige un preventivo di spesa di € 90.000= per l'esecuzione dei lavori che comprendono, tra l'altro, il completo rifacimento del coperto, messa a norma dell'impianto elettrico e ristrutturazione della cella frigorifera, oltre a diversi lavori in muratura.

Ottenuto un finanziamento da un noto istituto di credito, Tizio apre così la ditta "Miglior Carne s.a.s." e, quale legale rappresentante della medesima, sottoscrive con Sempronio un contratto di locazione nel quale viene dato esplicitamente atto di come *"la parte locatrice consegni al conduttore l'immobile in evidente bisogno di manutenzione e in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, esclusivamente per uso diverso da quello abitativo e, più specificatamente, ad uso commerciale di vendita all'ingrosso e al dettaglio di prodotti alimentari congelati, freschi e insaccati"*. Tizio, in forza del predetto contratto di locazione, prende possesso dell'immobile e fa eseguire tutti i lavori di ristrutturazione concordati con la proprietà superando il preventivo di € 90.000=, anche per l'aver eseguito delle varianti in corso d'opera direttamente commissionate da Sempronio al fine di conferire "maggior pregio all'immobile".

Ultimati i lavori, Tizio si reca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccapepe per ottenere il certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, documento che peraltro gli viene negato in quanto l'immobile, per metratura e conformazione, nonostante i lavori eseguiti, non si presentava conforme alle normative di settore. Tizio, sconcertato dal diniego ricevuto, ottiene un colloquio privato con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccapepe il quale ribadisce la necessità di un intervento radicale sull'immobile locato da Sempronio per poter ottenere il rilascio del certificato in parola, tale da risultare assolutamente antieconomico.

Resosi conto di trovarsi in una situazione di *impasse*, Tizio convoca Sempronio per un confronto e richiedergli il risarcimento del danno provocatogli dall'impossibilità di rendere operativa la propria ditta a causa dell'inadeguatezza dell'immobile locato. In risposta Sempronio si rende evanescente ed anzi, attraverso un proprio legale, intima a Tizio di corrispondergli il canone di locazione pattuito ovvero di rilasciare immediatamente i locali.

Tizio, in questo stato di cose, decide di sporgere denuncia-querela alla competente A.G. e, trascorsi alcuni giorni, a Sempronio viene notificato avviso di garanzia con invito alla nomina di un difensore di fiducia e contestuale elezione di domicilio.

Il candidato, assunte le vesti di legale e premessi brevi cenni sulla fattispecie rilevante nel caso di specie, rediga motivato parere in favore di Sempronio.