

N. R.G. 4586/2015



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI PISA

Il Tribunale, nella persona del Giudice onorario dott. Corinna Beconi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **4586/2015** promossa da:

██████████ srl, attrice, con avv. ██████████

contro

██████████ spa (già ██████████ spa), convenuta, con avv. ██████████
██████████

██████████ spa in concordato preventivo, terza chiamata, contumace

□□□□

la causa veniva posta in decisione sulle conclusioni precisate come da
verbale di udienza del 7 luglio 2022:

conclusioni di parte attrice: *“estendere gli effetti della sentenza resa nel
presente giudizio nei confronti della convenuta ██████████ ██████████ spa ai sensi e si
fini dell’art. 102 cpc anche nei confronti del concordato preventivo ██████████
spa omologato con decreto del 24 maggio 2018 in persona del suo
commissario liquidatore come sopra individuato e pertanto accogliere anche
nei confronti del predetto concordato preventivo le domande tutte di cui
all’atto di citazione richiamato in premessa [su cui infra] e notificato alla
convenuta in data 2 ottobre 2015 che devono intendersi qui integralmente
trascritte e richiamate. Con vittoria di spese”.*



Conclusioni di parte convenuta: *“in via preliminare: 1) accertare e dichiarare, ai sensi dell’art. 5 comma 1 bis del D.Lgs. n. 28 del 4 marzo 2010, l’improcedibilità della domanda giudiziale avanzata dalla [REDACTED] S.r.l. per i motivi tutti esposti in premessa; 2) accertare e dichiarare l’assenza dell’interesse ad agire in capo alla [REDACTED] per i motivi tutti esposti in premessa e conseguentemente rigettare tutte le domande di parte attrice; nel merito: 3) respingere tutte le domande di parte attrice perché infondate in fatto ed in diritto e comunque non provate, per tutti i motivi esposti in premessa; 4) in denegata ipotesi di accoglimento delle domande avanzate dalla [REDACTED] S.r.l. ed in particolare della domanda di rimozione delle opere realizzate in base alla scrittura privata del 15.12.2000, accertare e dichiarare l’obbligo della [REDACTED] di rifondere alla [REDACTED] S.p.A. tutte le spese che saranno da quest’ultima sostenute per la rimozione delle opere realizzate per la suddivisione dei fondi di cui alla scrittura privata del 15.12.2000, o comunque nella maggiore o minore misura che sarà ritenuta di giustizia; in via riconvenzionale: 5) condannare la [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore a rifondere alla [REDACTED] S.p.A. le spese sostenute da quest’ultima per le opere di recinzione poste legittimamente in essere dalla [REDACTED] S.p.A per una somma pari ad Euro 2.000,00 (duemila/00) o pari alla somma di maggiore o minore misura che risulterà di giustizia; in ogni caso: 6) con vittoria di spese ed onorari di giudizio”.*

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La causa è stata istruita con documenti, prove orali e ctu.

Le parti sono proprietarie di fondi confinanti posti nella zona industriale di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] aveva costituito (1996) servitù di passaggio su una striscia di terreno di 6 metri di larghezza sul lato sud della particella rappresentata al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] del NCT del Comune di Vecchiano (di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] a partire dalla via [REDACTED] e fino al



raggiungimento del terreno (di proprietà di [REDACTED] individuato al foglio 20 particelle [REDACTED] a favore del quale era costituita detta servitù.

In data 15.12.2000 le parti sottoscrivevano una scrittura privata prevedendo che *“la società [REDACTED] spa (ora [REDACTED] srl) concede alla società [REDACTED] spa il diritto di passo da esercitarsi in modo esclusivo con qualsiasi mezzo e forma ... sulla porzione di terreno di sua proprietà ... permette il diritto di installazione di un cancello carrabile automatico da porsi all'inizio dell'area”* e [REDACTED] concedeva *“il diritto di passo, con qualsiasi mezzo e forma, consentito dalla sua larghezza, sulla porzione di terreno”* di proprietà di detta società *“individuato nel N.C.E.U. DI Pisa nel foglio n° [REDACTED] dal mapp. N° [REDACTED] ... le sopracitate cessioni di diritti sono gratuite e avranno una durata temporale di anni 10 dalla firma della presente scrittura privata”*.

Con atto di citazione notificato il 2.10.2015 [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] chiedendo *“accertare e dichiarare la risoluzione, per scadenza del termine ivi convenuto, della scrittura privata del 15 dicembre 2010; accertare e dichiarare l'illegittimità delle opere, realizzate dalla [REDACTED] sul terreno di proprietà della [REDACTED] Srl, meglio specificate nella parte in fatto ed, in particolare, al punto n. 8 del presente atto; accertare e dichiarare l'inesistenza del diritto di possesso esclusivo esercitato dalla [REDACTED] Spa (o, comunque, del diritto di servitù esercitato in modo esclusivo) in relazione alla striscia di terreno di proprietà della [REDACTED] Srl sopra richiamata larga circa metri 6 e lunga circa metri 152,50 ubicata sul lato sud della particella n° [REDACTED] foglio [REDACTED] NCEU Comune di Pisa ...”*.

Preliminarmente va dato atto dell'errore materiale nell'indicazione degli estremi catastali: le particelle di cui trattasi sono la n. [REDACTED] e la n. [REDACTED] foglio [REDACTED] NCEU Comune di Vecchiano, tanto emerge dal contratto stipulato tra le parti e dagli atti di parte convenuta che si è difesa nel merito sulle ridette particelle.



Su questo punto di domanda deve respingersi l'eccezione di improcedibilità articolata dalla convenuta per il mancato esperimento della mediazione obbligatoria: il contratto di cui viene chiesta dichiararsi la risoluzione per scadenza del termine è un accordo di natura personale; le reciproche cessioni di diritti sono a titolo gratuito, la regolamentazione del rapporto ha un contenuto patrimoniale consistente nello scambio tra la concessione temporanea – da parte di [REDACTED] a [REDACTED] - del diritto di edificare opere per l'utilizzo in via esclusiva del diritto di servitù già esistente (recinzione, cancello) e nella costituzione di un diritto di passaggio esclusivo a favore di [REDACTED] su un resede di proprietà di [REDACTED] si tratta di un contratto a effetti obbligatori e non reali, tanto emerge sia dal dato testuale che dal comportamento delle parti: è stato previsto un termine di durata, è stato redatto come scrittura privata non autenticata e non registrata, non è stata prevista la trasferibilità dei diritti così costituiti; l'oggetto dell'accordo è costituito dallo scambio di due diritti personali di godimento: il proprietario di un'area concede all'altro contraente il diritto di edificare sulla stessa, riconducibile allo schema del contratto atipico di concessione dello *jus ad aedificandum* ad effetti obbligatori (ultimamente SSUU 23672/2020); pur presentando una corrispettività di attribuzioni patrimoniali, è dichiarato come a titolo gratuito, cioè la concessione dei diritti di godimento ivi previsti e regolamentati non è a titolo oneroso ma è gratuita; questo dato non consente l'integrazione dei patti negoziali con le norme previste nel codice per il contratto di locazione ma, oltre alle norme generali degli art 1323 e ss cc, deve farsi ricorso (art. 1374 cc) alle norme del contratto tipico di comodato individuato dall'art. 1803 cc come essenzialmente gratuito.

Ciò posto, è pacifico ed emerge dal dato testuale che il contratto è risolto per scadenza del termine ivi previsto; le opere realizzate in esecuzione del contratto e per l'uso della cosa, sono state all'epoca legittimamente poste in essere e non vale ad escluderne alcune il fatto che alcune siano elencate



e altre no (art. 1365 cc), né risulta che vi sia stata opposizione al momento della loro realizzazione; ferma l'esistenza del diritto di servitù di passaggio a favore di [REDACTED] sulla striscia di terreno di cui al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] citata negli atti di trasferimento, il diritto di uso esclusivo della stessa è venuto meno e il comodatario [REDACTED] è obbligato alla scadenza del termine a restituire la cosa (art. 1809 cc).

Va respinta l'eccezione di carenza di interesse ad agire svolta in via preliminare da parte convenuta perché la situazione dedotta e tipizzata, dove sussistente, giustifica la proposizione dell'azione; in questo caso [REDACTED] parte del contratto con [REDACTED] chiede tutela perché sia dichiarata la risoluzione del contratto per scadenza del termine e l'eliminazione degli effetti ivi previsti e la materia del contendere non è cessata.

Posto quanto sopra - e dichiarata la risoluzione del contratto per scadenza del termine - l'attrice articolava la seguente domanda: *"... e, per l'effetto, condannare la [REDACTED] Spa alla rimozione a proprie spese delle ridette predette opere ripristinando la situazione originaria alle opere in questione anche con riguardo alle recinzioni prima esistenti o, in alternativa, autorizzando la [REDACTED] Srl a rimuovere le predette opere e a ripristinare la situazione originaria, con facoltà di chiedere il rimborso delle spese sostenute alla [REDACTED] Spa; condannare la [REDACTED] Spa alla restituzione della striscia di terreno di proprietà della [REDACTED] Srl sopra richiamata, larga circa metri 6,00 e lunga circa metri 152,50, ubicata sul lato sud della particella n° [REDACTED] foglio [REDACTED] NCEU, Comune di Pisa, nello stato originario antecedente alle modifiche concordate nella scrittura privata del 15 dicembre 2000 ..."*; a fronte della domanda attrice, la convenuta formulava domanda subordinata: *"...4) in denegata ipotesi di accoglimento delle domande avanzate dalla [REDACTED] S.r.l. ed in particolare della domanda di rimozione delle opere realizzate in base alla scrittura privata del 15.12.2000, accertare e dichiarare l'obbligo della [REDACTED] di rifondere alla*



██████████ S.p.A. tutte le spese che saranno da quest'ultima sostenute per la rimozione delle opere realizzate per la suddivisione dei fondi di cui alla scrittura privata del 15.12.2000...".

A mente dell'art. 1808, comma 1, cc "il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa".

Nella scrittura privata si prevedevano reciproche concessioni di diritti di godimento e le spese per l'uso della cosa ex art. 1808 cc e per il successivo ripristino dei luoghi devono far carico a ciascuna parte comodataria in base al rispettivo utilizzo.

Diversamente da quanto opinato dal ctu geom. ██████████ "Le opere per la loro natura ed in relazione agli accordi intercorsi avevano sostanzialmente una finalità di uso comune e quindi si può dire che servivano ad entrambe le parti in causa esclusione del cancello in ferro di cui al punto a) che è stato messo in opera con finalità di sicurezza all'area nella disponibilità della ██████████ spa", deve ritenersi che le opere inerenti all'utilizzo esclusivo da parte di ██████████ della servitù di passo siano state realizzate nel solo interesse di questa; è risultato infatti dalle prove per testi che ██████████ godeva già prima di una recinzione e di un cancello: ██████████ (udienza 12.09.19), dipendente della ██████████ precedentemente conduttrice del capannone di proprietà di ██████████ riferiva che l'area di proprietà della ██████████ era delimitata da una recinzione già dagli anni 1991/92 quando si erano ivi trasferiti ("c'era un cancello con una recinzione perimetrale ... la recinzione delimitava il perimetro del fabbricato ... parcheggiavo davanti alla recinzione"), che tale recinzione è rimasta dove era e ne era stata realizzata un'altra all'interno della proprietà ██████████ creando così una strada tra le due recinzioni allo scopo di far passare il personale di ██████████

Quindi i costi calcolati dal ctu per l'impianto delle opere (cancello, nuova recinzione ecc.) devono rimanere a carico di ██████████ esclusiva utilizzatrice della servitù di passo ubicata sul lato sud della particella ██████████



foglio [REDACTED] fanno eccezione i costi (su cui *infra*) per la realizzazione della recinzione dell'area di proprietà della [REDACTED] concessa in comodato a [REDACTED] e individuata nel foglio [REDACTED] particella [REDACTED] il ctu non ha specificamente individuato e stimato i costi per la recinzione di detta area e l'unico riferimento testuale si trova nelle osservazioni del ctp di parte convenuta che peraltro si limita a indicare la consistenza (87,00 mq) della resede.

Parimenti devono far carico a [REDACTED] i costi per la rimessione in pristino dei luoghi (demolizione, rimozioni e spostamento della rete) calcolati in perizia in € 8.400,00; fa di nuovo eccezione la spesa per la rimessione in pristino del confine sulla particella [REDACTED] il cui costo di spostamento non è stato specificato dal ctu.

Conclusivamente, la domanda attrice deve essere accolta e condannata [REDACTED] alla rimozione a proprie spese delle predette opere ripristinando la situazione originaria alle opere in questione anche con riguardo alle recinzioni prima esistenti, fatta eccezione della rimessione in pristino del confine della particella 308, quindi [REDACTED] deve essere condannata alla restituzione della striscia di terreno di proprietà della [REDACTED] ubicata sul lato sud della particella [REDACTED] foglio [REDACTED]

Posto quanto sopra, sulle domande di parte convenuta in via subordinata *“accertare e dichiarare l'obbligo della [REDACTED] di rifondere alla [REDACTED] S.p.A. tutte le spese che saranno da quest'ultima sostenute per la rimozione delle opere realizzate per la suddivisione dei fondi”* e in via riconvenzionale *“5) condannare la [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore a rifondere alla [REDACTED] S.p.A. le spese sostenute da quest'ultima per le opere di recinzione poste legittimamente in essere dalla [REDACTED] S.p.A per una somma pari ad Euro 2.000,00 (duemila/00) o pari alla somma di maggiore o minore misura che risulterà di giustizia”*, l'obbligo di rifusione delle spese da sostenersi per la rimozione deve limitarsi alle spese che saranno sostenute per la rimozione delle sole opere eseguite sulla



particella [REDACTED] foglio [REDACTED] e, quanto alle spese sostenute per le opere di recinzione (in questo caso eseguite nell'interesse di [REDACTED] circostanza non contestata), mancando una precisa stima delle spese sostenute deve farsi riferimento alle spese stimate dal ctu in € 10.400,00 per la realizzazione delle altre recinzioni (escludendo il cancello) e rapportate alle rispettive consistenze delle aree, 930 mq (cfr. ctu p. 12) l'area interessata dalla servitù di passaggio e 87,00 mq l'area della particella [REDACTED] cioè quasi un decimo della prima: quindi in parziale accoglimento della domanda riconvenzionale convenuta, parte attrice deve essere condannata a pagare a titolo di rimborso a [REDACTED] delle spese sostenute per le recinzioni la somma di € 1.000,00 e a titolo di rimborso delle spese da sostenersi per la rimozione € 600,00 (cfr. ctu p.11 sub lett. e).

La domanda possessoria di parte attrice va respinta perché tardiva (*"condannare la [REDACTED] Spa a cessare tutte le turbative e molestie arrecate al fondo di proprietà della [REDACTED] Srl al fine di consentire a quest'ultima società di accedere senza impedimento alcuno alla ridetta striscia di terreno e al fine di garantire il pacifico esercizio del proprio diritto di proprietà"*).

Quanto alla domanda di risarcimento dei danni (*"Con risarcimento dei danni patiti da determinarsi anche in via equitativa"*) va osservato che la più recente giurisprudenza non ritiene sussistente il danno *in re ipsa* per il solo fatto della mancata restituzione del bene ma, venuto meno per scadenza del termine convenuto il contratto di comodato, il comodatario che non restituisce il bene diviene occupante *sine titulo* e il proprietario che agisce per ottenere il risarcimento dei danni deve dimostrare di aver subito una lesione del proprio patrimonio per non averlo potuto godere (Cass. 35251/2021). Sul punto le allegazioni di parte attrice sono state sommarie e generiche (*"... è indubbio che l'occupazione protratta nel tempo da parte della convenuta di questa area ha arrecato e sta arrecando danni all'attrice che, oltre a non avere la disponibilità dell'area stessa per i propri*



usi industriali e commerciali, ha anche perso alcune occasioni di vedere l'immobile in considerazione della attuale situazione di incertezza nella delimitazione dei confini", cfr. I memoria ex art. 183 cpc).

L'immobile di proprietà di [REDACTED] nel 2005 (quindi già successivamente alla scrittura privata che regolava le nuove recinzioni) era stato locato ma, nonostante le dichiarazioni del teste [REDACTED] circa il fatto che la società conduttrice [REDACTED] abbia disdetto il contratto di locazione a causa dello scarso spazio di manovra per i camion, non risulta in atti la data in cui sia avvenuta tale disdetta e il capannone pare sia stato di nuovo oggetto di locazione nel 2017 (cfr. dichiarazioni del procuratore a verbale udienza del 12.11.2019).

Conclusivamente la domanda è rimasta sfornita di prova quanto all'esistenza dell'ulteriore pregiudizio patrimoniale e va respinta.

Le spese processuali seguono la soccombenza e giusta il parziale accoglimento delle domande in via subordinata e riconvenzionale della convenuta vengono compensate per un quarto.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pisa, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] srl contro [REDACTED] spa (già [REDACTED] spa) in concordato preventivo, ogni diversa istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta, così provvede:

- 1) dichiara la risoluzione della scrittura privata del 15.12.2000 per scadenza del termine e condanna parte convenuta a rimuovere a proprie spese, nei limiti indicati in motivazione, le opere eseguite ripristinando le recinzioni prima esistenti;
- 2) condanna parte convenuta alla restituzione all'attrice della striscia di terreno di proprietà della [REDACTED] Srl ubicata sul lato sud della particella [REDACTED] foglio [REDACTED] NCEU Comune di Vecchiano nello stato originario antecedente alle modifiche;



3) in parziale accoglimento della domanda riconvenzionale, condanna parte attrice a pagare a parte convenuta la somma di € 1.000,00 a titolo di rimborso delle spese sostenute per la recinzione e di € 600,00 a titolo di rimborso per le spese da sostenersi per la rimozione;

2) condanna parte convenuta a pagare tre quarti delle spese processuali, compensato il restante quarto, che liquida per l'intero in € 4.835,00, oltre spese anticipate per € 668,00, oltre 15% per rimborso forfettario delle spese generali, I.V.A. e C.P.A. se dovute come per legge, e rimborso delle spese della C.T.U. come liquidate in causa e compensi ctp per € 1.042,00.

Pisa, 27 settembre 2022

IL GIUDICE ONORARIO

dott. Corinna Beconi

