REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI

SEZIONE SPECIALIZZATA AGRARIA

composta dai magistrati:

dott. Donatella Aru	Presidente relatore
dott. Emanuela Cugusi	Consigliere
dott. Grazia Maria Bagella	Consigliere
dott. Mariano Mameli	Esperto Agrario
dott. Roberto Accossu	Esperto Agrario

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

OGGETTO: rilascio

nella causa iscritta al n. 159 del Ruolo Controversie Agrarie dell'anno 2022, promossa da:

[redacted] (cod. fisc. [redacted] residente in Capoterra, loc su loi [redacted] elettivamente domiciliato in Cagliari, via [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] del Foro di Cagliari che lo rappresenta e difende in forza di procura speciale allegata all'atto di appello;

APPELLANTE

CONTRO

[redacted] nato a Cagliari il [redacted] residente in Quartu Sant'Elena, (cod. fisc. [redacted] in qualità di Trustee del "[redacted] (C.F. [redacted] costituito con atto pubblico del 04.05.2009 con rogito del notaio [redacted] reg. il 18.05.2009 su disposizione di [redacted] nata a Cagliari il [redacted] elettivamente domiciliato in Cagliari, via [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che lo rappresenta e difende in forza di procura speciale allegata alla comparsa di costituzione;

APPELLATO

Firmato Da: ARU DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 598e4ec46b91bb535755528f564c50cb1

All'udienza del 22 novembre 2022 la causa è stata tenuta a decisione sulle seguenti

CONCLUSIONI

Nell'interesse dell'appellante (come da atto di appello):

"Voglia l'Ill.ma Corte, respinta ogni contraria istanza, eccezione, deduzione e conclusione in riforma della sentenza impugnata;

1. Rigettare la domanda di restituzione degli immobili per cui è causa in quanto infondata in fatto e in diritto ovvero non risulta provata la sussistenza di alcun contratto di comodato tra le parti e la consegna del bene alla parte resistente per tutti i motivi elencati nell'espositiva capo A;

2. Accertare e dichiarare che nessun indennizzo è dovuto dal resistente al ricorrente per l'occupazione degli immobili per cui è causa in quanto quest'ultima non ha fornito la dimostrazione del pregiudizio lamentato così come motivato nel capo B) dell'espositiva

3. In subordine, rideterminare la somma a titolo di indennizzo per l'occupazione abusiva tenuto conto delle caratteristiche degli immobili in questione

4. Con vittoria di spese ed onorari di causa."

Nell'interesse dell'appellato (come da comparsa di costituzione e da note del 11.11.2022):

" Voglia l'Ill.ma Corte d'Appello di Cagliari, disattesa ogni avversa istanza, eccezione e deduzione,

A) In via principale rigettare l'appello e ogni avversa domanda ed eccezione e confermare le statuizioni della sentenza appellata, previa declaratoria di inammissibilità di ogni allegazione e conclusione nuova e/o diversa;

B) In via subordinata, accogliere le conclusioni formulate nell'interesse del *trustee* del [redacted] e, in particolare: "*A) accertata e dichiarata la sussistenza di un contratto di comodato in favore di* [redacted] *con riferimento all'immobile sito a Capoterra, località '*[redacted] *distinto nel Catasto fabbricato al Foglio* [redacted] *particella* [redacted] *ctg. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 83 metri quadri, rendita euro 202,45, nonché al magazzino sito a Capoterra, località '*[redacted] *distinto nel Catasto fabbricato al Foglio* [redacted] *particella* [redacted] *ctg. C/2, classe 4, 26 metri quadrati, superficie catastale 34 mq., rendita euro 131,31,*

Firmato Da: ARU DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 598e4ec46b91bb53b75628f564c50cb1

accertare e dichiarare la risoluzione del predetto contratto per intervenuta scadenza e/o recesso del comodante; B) in ogni caso accertare e dichiarare l'occupazione senza titolo dei predetti immobili con decorrenza dal 15.11.2012, o dalla diversa data che dovesse emergere nel corso del giudizio, con conseguente dichiarazione dell'obbligo di restituzione degli stessi, liberi da persone e cose, da parte del resistente in favore del ricorrente; C) in ogni caso, intimare a [redacted] l'immediato rilascio dei beni immobili oggetto di causa, liberi da persone e cose, rimettendoli nella piena e legittima disponibilità del ricorrente o, in subordine, il rilascio degli stessi nei tempi minimi previsti dalla vigente normativa, fissando contestualmente la data di esecuzione; D) accertata e dichiarata l'occupazione senza titolo dei beni originariamente concessi e non rilasciati tempestivamente, condannare [redacted] a corrispondere il favore del '[redacted] in persona del trustee legittimato, la somma mensile di € 500,00 (cinquecento euro/00), o quella diversa maggiore o minore che dovesse emergere in corso di causa, da liquidarsi, se del caso, anche in via equitativa, a titolo di indennità per l'occupazione senza titolo degli immobili a decorrere dalla scadenza del contratto e/o fine del rapporto, fino alla data dell'effettivo rilascio, oltre rivalutazione e interessi legali fino al saldo e risarcimento del maggior danno per mancata disponibilità delle somme; E) in via subordinata istruttoria, ammettere la prova testimoniale e disporre la CTU dedotti nel ricorso per riassunzione); F) in tutti i casi con vittoria di spese e competenze del doppio grado del giudizio, oltre accessori di legge".

C) In tutti i casi con vittoria di spese e competenze di entrambi i gradi del giudizio, oltre accessori di legge."

IN FATTO E IN DIRITTO

Con ricorso *ex* art. 447-*bis* c.p.c., depositato il 30 luglio 2013, [redacted] in qualità di Trustee del '[redacted] ha convenuto in giudizio [redacted] dinanzi al Tribunale Ordinario di Cagliari al fine di ottenere il rilascio dell'immobile sito in Capoterra, località '[redacted] distinto nel NCEU al Foglio [redacted] particella [redacted] ctg. A/4, classe 2, nonché del magazzino distinto nel NCEU al Foglio [redacted] particella [redacted] ctg. C/2, classe 4, entrambi conferiti nel [redacted] originariamente concessi in comodato a [redacted] e dallo stesso detenuti senza titolo. Con raccomandata 17.10.2012 la Trustee aveva

Firmato Da: ARU DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 598e4ec46b91bb63b75628f564c50cb1

infatti comunicato la risoluzione del contratto e richiesto formalmente al comodatario la restituzione dei predetti beni entro il 15.11.2012. Non avendo il resistente ottemperato a quanto richiesto, si chiedeva la condanna all'immediato rilascio dei beni detenuti senza titolo e al pagamento di un'indennità di occupazione mensile pari al valore locatizio del bene illegittimamente detenuto.

[redacted] costituitosi in giudizio, ha dedotto l'esistenza di un asserito contratto di colonia parziaria risalente all'anno 1988 ed avente ad oggetto l'intera azienda agricola di proprietà [redacted]

Con sentenza n. 2958/2018 il Giudice Ordinario dichiarava la propria incompetenza in favore della Sezione Specializzata Agraria davanti alla quale, con atto depositato il 28.02.2019, la causa veniva riassunta dal Trustee.

[redacted] ha ribadito che egli deteneva gli immobili in contesa, unitamente a tutti gli immobili facenti parte dell'azienda agricola, in quanto concessigli, unitamente al padre, in colonia parziaria a far data dal 1988 dai proprietari [redacted] rapporto ancora in essere.

Il Tribunale di Cagliari - Sezione Specializzata Agraria con la sentenza n. 843/2022, pubblicata il 30.03.22 ha così statuito, disattesa ogni contraria istanza,

"*accerta e dichiara che gli immobili per cui è causa - ovvero 1) immobile sito in Capoterra località Masoni Ollastu, piano terra, superficie 83 mq., distinta al catasto fabbricati al foglio* [redacted] *particella* [redacted] *categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 83, rendita € 202,45; 2) magazzino sito in Capoterra località Masoni Ollastu s.n.c., piano detta, superficie 26 mq, distinto al catasto fabbricati al foglio* [redacted] *particella* [redacted] *categoria C/2, classe 4, 26 mq, superficie catastale 34, rendita € 138,3 – sono detenuti da* [redacted] *in forza di contratto di comodato;*

- acclarata la cessazione del contratto in oggetto, condanna il resistente all'immediato rilascio dei beni in favore della parte ricorrente, liberi da persone e cose;

- dichiara tenuta e condanna parte resistente al pagamento in favore della ricorrente della somma di € 56.500,00 a titolo di indennità per l'occupazione del bene per il periodo novembre 2012 – marzo 2022 nonché al pagamento dell'ulteriore importo mensile di € 500,00 per ciascuna delle mensilità

Firmato Da: ARU DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 598e4ec46b91bb63 57 5628f564c50cb1

successive e fino all'effettivo rilascio, oltre agli interessi di mora dalla presente decisione al saldo;

- dichiara tenuto e condanna il resistente alla rifusione delle spese di lite in favore della ricorrente che liquida in € 11.800,00 per compensi professionali, oltre accessori di legge".

Il percorso motivazionale del giudice di prime cure, limitatamente ai passaggi che rilevano ai fini del presente giudizio, è il seguente:

- è pacifico che i beni immobili di cui si controverte sono nella materiale disponibilità del convenuto, a dire di costui, in forza di contratto di colonia parziaria da lui stipulato - unitamente a suo padre [redacted] - con gli allora proprietari [redacted] - [redacted]

- il titolo contrattuale dedotto dal [redacted] sarebbe invalido avuto riguardo al disposto di cui all'art. 45 L. n. 203/1982;

- risulta per contro "*debitamente comprovato che la detenzione dei beni per cui è causa (dependance e magazzino) sia stata acquisita dal* [redacted] *in forza di un rapporto di comodato (rimanendo irrilevante lo scopo della concessione e la qualità di allevatore e/o coltivatore di costui)*"; infatti "*la scrittura 17.11.2018 - ove* [redacted] *dichiara di essere "titolare di un contratto di comodato gratuito di un immobile adibito ad abitazione accatastato al foglio* [redacted] *particella* [redacted] *e di un locale deposito e motori accatastato al foglio* [redacted] *particella* [redacted] *siti nell'azienda agricola di proprietà della signora* [redacted] *- è stata disconosciuta dallo stesso solo nel contenuto e non anche nella sottoscrizione*" ed egli non aveva offerto alcuna prova idonea a comprovare la non veridicità della dichiarazione;

- trattandosi di un comodato avente ad oggetto immobili dei quali il comodante aveva richiesto la restituzione con missiva del 17 ottobre 2012, ricevuta in data 22 ottobre 2012, in accoglimento della domanda della ricorrente ha dichiarato cessato il rapporto contrattuale per cui era causa e ha condannato il [redacted] al rilascio immediato dei beni *de quibus* liberi da persone e cose;

- ha condannato il [redacted] al risarcimento del danno per l'occupazione del bene a far data dal novembre 2012, ovvero dalla mensilità successiva alla richiesta di restituzione, e fino all'effettivo rilascio, quantificandolo in euro 500,00 mensili, in detto importo ricompresi la rivalutazione monetaria, gli interessi

Firmato Da: ARU DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 598e4ec46b91bb63 57 5628f564c50cb1

ed il danno da ritardo, tenuto conto delle peculiarità del caso concreto ed attingendo al notorio;

- ha condannato il [redacted] alla rifusione delle spese di lite secondo il principio della soccombenza.

Primo motivo di appello: *Errata ed omessa motivazione, errata ed omessa applicazione di norme di legge laddove il giudice ha ritenuto l'esistenza di un rapporto di comodato tra le parti in base alla dichiarazione del 17 novembre 2008 prodotta da parte ricorrente.*

Il motivo è sviluppato in tre articolazioni.

I. Il [redacted] ha in primo luogo evidenziato come egli aveva sempre sostenuto di aver firmato tale dichiarazione per agevolare la concessione alla proprietaria [redacted] di un contributo previsto dal Comune di Capoterra a seguito dell'alluvione dell'ottobre 2008, che le parti non avevano stipulato un contratto di comodato, che la detenzione degli immobili in questione doveva essere ricondotta ad un rapporto di colonia parziaria risalente al 1998 instaurato col di lui padre.

A detta dichiarazione non poteva essere riconosciuta natura confessoria e neppure essa poteva ritenersi prova di un rapporto di comodato in quanto:

a) essa non riporta dei fatti ma la qualificazione giuridica di un rapporto;

b) nella dichiarazione non erano precisate le parti del contratto che poteva essere stato stipulato con terzi soggetti;

II. Il giudice nulla aveva detto sulla esistenza, la durata e la consegna dei beni di cui al contratto di comodato. La ricorrente aveva posto a fondamento della propria azione di restituzione, la consegna dei beni avvenuta dal proprio dante causa, [redacted] al [redacted] in virtù di un contratto di comodato del 15 novembre 1994. Con nota del 22 ottobre 2012 essa aveva richiesto la restituzione entro il 15 novembre 2012 e quindi prima della scadenza prevista che era il 16 novembre 2012. L'asserito comodante avrebbe dovuto intimare un preavviso di mancato rinnovo per poi chiedere la restituzione alla scadenza. Inoltre, ai sensi dell'art. 1809 2 comma c.c., essendo un comodato di durata, la restituzione avrebbe dovuto essere motivata da un urgente ed imprevisto bisogno, non indicato nella richiesta di restituzione;

Firmato Da: ARU DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 598e4ec46b91bb63 57 5628f564c50cb1

III. Il Tribunale aveva fondato la sua decisione su un atto privo di efficacia probatoria in quanto egli aveva disconosciuto prontamente il contenuto della scrittura del 17 novembre 2008 che aveva sottoscritto unicamente per consentire alla [redacted] di ottenere un ristoro dei danni dell'alluvione verificatasi nel comune di Capoterra. Detta scrittura era quindi stata utilizzata *contra pacta*, assunto che escludeva la necessità della proposizione della querela di falso e pertanto il giudice di prime cure, per poter utilizzare detta scrittura come prova, era vincolato all'esito della procedura di verificazione prevista dagli artt. 216 e ss. c.p.c.

Le doglianze esposte, in quanto strettamente connesse, possono essere trattate congiuntamente.

Esse sono infondate.

Il Tribunale, ad avviso della Corte correttamente, ha ritenuto provato che i beni per cui è causa erano detenuti dal [redacted] a titolo di comodato.

In primo luogo deve richiamarsi il principio ribadito nella sentenza n. 13340/2015 della Corte di Cassazione che ha condiviso "*l'orientamento di legittimità - fatto proprio dalla Corte di merito - secondo cui "in tema di comodato, addotta, da parte dell'attore in restituzione, l'esistenza di un rapporto di comodato precario, ed eccepita, da parte del convenuto, la sussistenza di un rapporto di locazione, la mancata prova di tale ultimo rapporto implica l'accoglimento della domanda attorea, poiché l'eccezione del convenuto postula il riconoscimento dell'intervenuta consegna della cosa per uso determinato e, dunque, in difetto di diverse allegazioni, l'esistenza del comodato, dal quale discende l'obbligo della restituzione su richiesta del comodante, essendo onere del comodatario invocare l'esistenza di un termine, ovvero la mancata scadenza dello stesso" (Cass., n. 8482/2001)*".

Nel caso di specie il [redacted] ha allegato di avere la disponibilità dei suddetti beni immobili in forza di un contratto di colonia parziaria, che sarebbe peraltro nullo per difetto di forma scritta (statuizione coperta dal giudicato) e di cui non ha comunque offerto alcuna prova.

Fermo il predetto principio, che impone di disattendere l'assunto del [redacted] secondo il quale il giudice di prime cure non avrebbe valutato il fatto che la ricorrente non aveva offerto la prova della consegna del bene e delle parti con cui il contratto era stato stipulato, assunto peraltro inammissibilmente

Firmato Da: ARU DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 598e4ec46b91bb63 57 5628f564c50cb1

allegato solo nel presente grado del giudizio, la Corte ritiene altresì pienamente condivisibile la decisione del Tribunale che ha ritenuto provato che il [redacted] detenesse gli immobili per cui è causa in forza di un rapporto di comodato alla luce della scrittura del 17 novembre 2008 versata dalla parte ricorrente.

Inconferente il richiamo all'istituto della verificazione della scrittura privata di cui all'atto di appello non avendo il [redacted] disconosciuto la propria sottoscrizione e riconosciuta come non necessaria la proposizione della querela di falso, deve richiamarsi il principio secondo cui "*Il riconoscimento tacito della scrittura privata, ai sensi dell'art. 215 c.p.c., e la verificazione ex art. 216 c.p.c., attribuiscono ad essa il valore di piena prova fino a querela di falso, secondo quanto dispone l'art. 2702 c.c., della sola provenienza da chi ne appare sottoscrittore, ma non anche della veridicità del contenuto, sicché quest'ultimo può essere contestato con ogni mezzo di prova, entro i rispettivi limiti di ammissibilità; ne consegue che la querela di falso sarà esperibile nel caso di falsità materiale, al fine di scindere il collegamento, quanto alla provenienza, tra dichiarazione e sottoscrizione, ma non in quello di falsità ideologica, per impugnare la veridicità di quanto dichiarato, al qual fine può invece farsi ricorso alle normali azioni volte a rilevare il contrasto tra volontà e dichiarazione.*" (Cass., n. 24.841/2020; conforme Cass., n. 8766/2018).

Nel caso scrutinato, il [redacted] ha dichiarato che egli era titolare di un contratto di comodato avente ad oggetto i beni per cui è causa, dichiarazione che ha ad oggetto un fatto, e non ha offerto alcuna valida prova ai fini di comprovare la non veridicità di tale dichiarazione per essere essa stata resa per altri fini.

Inconferente pare poi il richiamo al secondo comma dell'art. 1809 c.c., rientrando la fattispecie scrutinata piuttosto nell'ambito di applicazione dell'art. 1810 c.c.

Alla luce delle esposte considerazioni, il primo motivo di appello deve essere rigettato.

<u>Secondo motivo di appello:</u> *Errata e omessa motivazione in altro punto della sentenza, laddove il Tribunale ha condannato il* [redacted] *al risarcimento dei danni.*

Firmato Da: ARU DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 598e4ec46b91bb63 57 5628f564c50cb1

Con la prima articolazione del motivo, relativa al profilo dell' "an", l'appellante si duole che la domanda risarcitoria fosse stata accolta benché la ricorrente non avesse offerto alcun elemento da cui presumere che gli immobili sarebbero stati fatti fruttare con una locazione o con altro contratto a titolo oneroso. Al riguardo ha richiamato la giurisprudenza della Corte di Cassazione secondo cui il danno per occupazione abusiva di un immobile non è mai "in re ipsa" ma deve essere oggetto di autonoma dimostrazione.

La censura è infondata alla luce dei principi sanciti dalla recentissima sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 33.645/2022.

Avendo il proprietario degli immobili allegato che la mancata restituzione dell'immobile oggetto del comodato aveva determinato la perdita della possibilità di un suo godimento diretto o indiretto mediante il corrispettivo del godimento concesso agli altri, il [redacted] non ha specificamente opposto, con contestazione specifica, che il proprietario non avrebbe esercitato il diritto di godimento, dovendosi precisare che si legge nella richiamata sentenza: "*La contestazione al riguardo non può essere generica, ma deve essere specifica, nel rigoroso rispetto del requisito di specificità previsto dall'art. 115, comma 1, cod. proc. civ..*"

Non può d'altronde tacersi che nel caso di specie si tratta di un immobile a destinazione abitativa, con una indiscutibile vocazione locativa.

Con la seconda articolazione del motivo l'appellante ha censurato la quantificazione del canone locativo come determinato dalla sentenza, evidenziando che la quantificazione era del tutto avulsa dalle caratteristiche degli immobili e dalla condizione del mercato immobiliare della zona. Al riguardo ha quindi dedotto che, anche a voler applicare i parametri dell'Agenzia delle Entrate, l'importo dovuto per entrambi gli immobili doveva ritenersi non essere superiore ad euro 300,00 - 320,00, domandando eventualmente la disposizione di una consulenza tecnica d'ufficio per la quantificazione dell'indennizzo dovuto.

All'udienza del 25 ottobre 2022 la parte appellata ha dichiarato di rimettersi alla Corte per la quantificazione del canone in quanto il profilo economico non risultava concludente ai fini della decisione considerate le ridotte capacità economiche dell'appellante.

Firmato Da: ARU DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 598e4ec46b91bb63 57 5628f564c50cb1

La Corte, rilevato che effettivamente la quantificazione del canone effettuata dal Tribunale non risulta sorretta da alcun elemento di carattere oggettivo, considerata la posizione processuale assunta dalla parte appellata che non ha opposto alcuna specifica contestazione alle allegazioni dell'appellante, ritiene di accogliere la censura ora scrutinata e di riconoscere quale parametro di liquidazione del risarcimento dei danni l'importo mensile di euro 300,00, in detto importo ricompresi la rivalutazione monetaria, gli interessi ed il danno da ritardo, dovendosi conseguentemente riformare il capo della sentenza relativo alla condanna al risarcimento dei danni.

La valutazione complessiva dell'esito della lite impone di compensare per ¼ le spese di lite di entrambi gradi del giudizio, essendo la domanda risarcitoria soltanto parzialmente accolta sotto il profilo del quantum.

Le spese sono liquidate applicando i valori medi dello scaglione "valore indeterminabile complessità media" per le fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisionale di cui al DM n.55/2014 come modificato dal DM n. 37/2018 per il giudizio di primo grado e per le fasi di studio, introduttiva e decisionale di cui al DM n. 147/2022, applicabile ratione temporis per il giudizio di appello.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte d'Appello - Sezione Specializzata Agraria definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra istanza, eccezione e deduzione, in parziale riforma della sentenza di primo grado che per il resto conferma:

- dichiara tenuta e condanna l'appellante al pagamento in favore della appellata della somma di euro 36.000,00 a titolo di indennità per l'occupazione del bene per il periodo novembre 2012 – novembre 2022 nonché al pagamento dell'ulteriore importo mensile di euro 300,00 per ciascuna delle mensilità successive e fino all'effettivo rilascio, oltre agli interessi di mora dalla presente decisione al saldo;
- dichiara compensate per ¼ le spese di lite di entrambi gradi del giudizio e condanna [redacted] alla rifusione dei restanti tre quarti che liquida per il primo grado in euro 7757,25 oltre spese generali, Iva e cpa e per il secondo grado in euro 6352,5 oltre spese generali, Iva e cpa.

Così deciso in Cagliari, nella Camera di Consiglio della Sezione Specializzata Agraria della Corte d'Appello il 22 novembre 2022

Firmato Da: ARU DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 598e4ec46b91bb63 57 5628f564c50cb1

Il Presidente relatore

Donatella Aru

Firmato Da: ARU DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 598e4ec46b91bb53 57 5628f564c50cb1