

Iva n. ██████████ rappresentata e difesa dall'Avv. Stefano Ambrosetti in forza di procura allegata telematicamente alla comparsa ed elettivamente domiciliata presso il difensore

convenuta

OGGETTO: azione ex artt. 1592 /1593 c.c.

CONCLUSIONI DI PARTE ATTRICE: "Voglia l'ill.mo Tribunale 1) accertare che il contratto di appalto stipulato in data 01.09.94 e registrato il 02.09.94 tra ██████████ e il Dopo Lavoro Ferroviario di La Spezia e le successive scritture di proroga dello stesso presentano gli elementi causali tipici del contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, in misura comunque prevalente rispetto al contratto di appalto di servizi, dichiarare la natura di contratto misto o complesso degli stessi sulla base della giurisprudenza esistente in materia; 2) accertare e dichiarare che l'importante intervento di ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio oggetto di contratto, intervenuto immediatamente dopo l'ingresso della signora ██████████ nel suddetto immobile, come da documentazione agli atti, è avvenuto dietro consenso e/o nulla osta del legale rappresentante del Dopolavoro Ferroviario di La Spezia, così come risulta da dichiarazione allegata ai bollettini relativi agli oneri concessori sostenuti dalla signora ██████████ e tramite quest'ultima, delegata a concedere il locale in appalto-locazione dalla proprietà, con il consenso della stessa FS Sistemi Urbani Srl; 3) condannare in solido tra loro il Dopolavoro Ferroviario di La Spezia e la FS Sistemi Urbani Srl, il primo in qualità di concedentelocatore e la seconda in qualità di proprietaria, sulla base della convenzione esistente tra le due parti convenute, a tenere indenne ex art. 1592 c.c. la signora ██████████ dalle spese sostenute per l'esecuzione degli indicati miglioramenti quantificate in € 54.486,49 o in altra misura inferiore che dovesse risultare dall'istruttoria. Con condanna delle parti avverse al pagamento delle spese legali

CONCLUSIONI DI PARTE CONVENUTA DOPOLAVORO FERRORIVARIO LA SPEZIA: Voglia il Tribunale Ill.mo, *contrarius relectis*, in via pregiudiziale di rito: dichiarare il difetto di legittimazione passiva, e/o comunque, il difetto di titolarità del rapporto dal lato passivo dell'associazione Dopolavoro Ferroviario di La Spezia; nel merito, subordinatamente alla denegata ipotesi di rigetto dell'eccezione pregiudiziale di rito sollevata: in via principale: respingere la domanda attorea in quanto infondata in fatto ed in diritto; in via subordinata: limitare le pretese attoree a quanto effettivamente provato e nella misura giusta e dovuta. Con vittoria di spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre IVA e CPA come per legge

CONCLUSIONI DI PARTE CONVENUTA F.S. SISTEMI URBANI

"Piacca al Tribunale adito: *in rito: autorizzare Sistemi Urbani alla chiamata in causa di Patrimonio DLF s.r.l. e, per quanto di ragione, di Dopolavoro Ferroviario di La Spezia, affinché sopportino, in vece di Sistemi Urbani, le eventuali conseguenze pregiudiziali del presente giudizio, ovvero siano condannate, ciascuna per quanto di propria responsabilità ovvero in solido tra loro, a corrispondere alla Sig.ra Buzza l'eventuale indennità di cui all'art. 1592 c.c. e, per l'effetto, fissare nuova udienza per consentire la chiamata in causa del terzo a norma dell'art. 269 c.p.c.;*

in via pregiudiziale di rito: accertare e dichiarare che tra la Sig.ra ██████████ e Dopolavoro Ferroviario di La Spezia è stato concluso un contratto di appalto ovvero misto con prevalenza di appalto e, per l'effetto, accertare e dichiarare il difetto di giurisdizione e/o di competenza del giudice ordinario in favore di un collegio arbitrale in virtù della clausola compromissoria contenuta nel contratto concluso il 1°/1/2005;

in via subordinata: i. nella denegata ipotesi in cui il Tribunale ravvisasse la propria giurisdizione e/o competenza, ordinare il mutamento del rito, ai sensi dell'art. 427 c.p.c., da speciale ad ordinario, con ogni conseguenza di legge;

in via ulteriormente subordinata, nella denegata ipotesi in cui il Tribunale dovesse ravvisare la valida esistenza di un contratto di locazione tra la Sig.ra ██████████ e DLF La Spezia, accertare e dichiarare: nel merito in via preliminare: la carenza di legittimazione passiva processuale e sostanziale di Sistemi Urbani per il presente giudizio e, per l'effetto, estrometterla da essa; nel merito, in via subordinata: i. accertare e dichiarare l'inammissibilità della domanda di indennità proposta dalla Sig.ra ██████████ per difetto di prova del rilascio dell'immobile locato e della conseguente cessazione del rapporto locativo tra la Sig.ra ██████████ e DLF La Spezia; ii. accertare e dichiarare l'inammissibilità della domanda di indennità proposta dalla Sig.ra ██████████ per l'inapplicabilità dell'art. 1592 c.c. al contratto concluso tra DLF La Spezia e la Sig.ra ██████████ il 1°/1/2005; iii. ammessa la chiamata in causa di Patrimonio DLF e, per quanto di ragione, di DLF La Spezia, condannarle, disgiuntamente ovvero in solido tra loro, a corrispondere alla Sig.ra ██████████ l'eventuale indennità ex art. 1592 c.c., in luogo della deducente; nel merito, in via ulteriormente gradata: rigettare la domanda di indennizzo ex art. 1592 c.c. proposta dalla Sig.ra ██████████ per tutti i motivi esposti in narrativa; in via riconvenzionale:

accertare e dichiarare che gli interventi realizzati dalla Sig.ra [REDACTED] nell'immobile di proprietà di Sistemi Urbani sono stati eseguiti in difetto di titolo edilizio abilitativo e, per l'effetto, ordinarne alla ricorrente e/o a Dapolavoro Ferroviario di La Spezia e/o a Patrimonio DLF la rimozione a propria cura e spese

**AI SENSI DELL'ART. 132 C.P.C. (MOD. 1. 69/2009) SI OMETTE L'ESPOSIZIONE DELLO
SVOLGIMENTO DEL PROCESSO
MOTIVI DELLA DECISIONE**

La domanda avanzata da parte attrice risulta infondata nel merito e deve essere respinta.

Vanno preliminarmente rigettate le eccezioni di carenza di legittimazione passiva avanzate, per ragioni diverse, dai due convenuti, posto che l'azione volta a ripetere somme relative ad asseriti miglioramenti apportati all'immobile riguarda astrattamente sia il locatore (che pur non essendo proprietario, ben può concedere in sublocazione il bene – nel caso di specie, peraltro, in virtù di specifica pattuizione contenuta nel CUN con cui l'allora proprietaria RFI concedeva in godimento i propri immobili a DLF), sia il proprietario in quanto tale, anche solo sotto il profilo astratto dell'ingiustificato arricchimento.

Il titolo in forza del quale parte attrice ha goduto dell'immobile per cui è causa – e in costanza del quale ha apportato i miglioramenti sottesi all'odierna azione – non può classificarsi sic et simpliciter quale locazione, neanche sotto il profilo della causa dominante, nè quale appalto, indipendentemente dal nomen juris attribuito dalle parti.

E' certamente pattuizione a natura mista e atipica (secondo il paradigma interpretativo delineato da Cass. 12 dicembre 2012 n. 22828), che appare volta a soddisfare interessi meritevoli di tutela delle parti, che non appare in evidente contrasto con norme inderogabili dell'ordinamento (neanche sotto il profilo della durata) – dunque lecita ex art 1322 c.c. - e che contiene aspetti riconducibili sia all'appalto di servizi (laddove prevede l'organizzazione con propri mezzi di servizi di bar e ristorazione in favore dei terzi, intesi quali associati DLF e non) sia alla

locazione (rectius, all'affitto di azienda), laddove prevede la concessione in godimento dell'immobile, dietro corrispettivo, funzionale alla realizzazione dello scopo perseguito dalle parti.

Va ancora rilevato che nel richiamato CUN del 2003, prodotto dai convenuti, quanto ad addizioni e miglioramenti, si richiama l'applicabilità degli artt. 1592 e 1593 c.c., circostanza non irrilevante ai fini della disamina della domanda riconvenzionale avanzata dalla convenuta F.S. Servizi.

Tuttavia, aldilà della qualificazione giuridica della fattispecie contrattuale posta in essere fra parte attrice e la convenuta [REDACTED] La Spezia, sussistono due aspetti - espressamente disciplinati da tali parti in via convenzionale - che consentono di escludere, in virtù della ragione più liquida, la fondatezza della domanda.

Nella pattuizione contrattuale 1.9.94 (doc.1 di parte attrice), con cui le parti hanno convenuto la disciplina del rapporto atipico durante il periodo in cui sono stati svolti i lavori di miglioria e ampliamento da parte di [REDACTED] all'art. 7 si prevede espressamente che "il concessionario potrà apportare all'immobile tutte le modifiche che riterrà opportune per una maggiore funzionalità dell'esercizio e per renderlo idoneo alle disposizioni di legge ed amministrative in materia, con rinuncia di rimborso ed indennizzo delle relative spese da parte del [REDACTED]".

La clausola appare previsione assolutamente generale e non limitata alle piccole manutenzioni, come vorrebbe parte attrice; previsione contrattuale che appare peraltro inserita in ben preciso sinallagma, che esula dalla mera concessione in godimento di un bene immobile dietro corrispettivo, e che appare ancorare il vantaggio del concessionario agli utili che trarrà dall'organizzazione di beni e servizi destinata a fornire il servizio di ristoro agli associati DLF e ai terzi (come peraltro appare dalla pattuizione di un canone del tutto sproporzionato, in senso minimalista, all'entità del bene), sì che appare del tutto ragionevole bilanciare tale vantaggio con

l'obbligazione corrispettiva di gravarsi di ogni intervento necessario sul bene (che lo stesso dichiara di aver preventivamente esaminato), aspetto che ha plausibilmente condotto anche a convenire una somma mensile particolarmente modesta per l'utilizzo del complesso (e che le parti, all'art. 8 del contratto, ancorano alla concessione del servizio e non solo al godimento del bene).

Appare allora evidente che, a fronte di un articolato convenzionale di tal fatta (perfettamente legittimo e non vessatorio, Cass. 10425/2002), risulti del tutto escluso che l'odierna attrice possa oggi rivendicare somme che si era ex ante impegnata a non ripetere.

A rafforzare tale lettura concorre la scrittura 22.10.2014, con cui l'odierna attrice definisce ogni rapporto con DLF relativamente alla fase disciplinata con pattuizione atipica e a natura mista (erroneamente denominata appalto), prima di pervenire alla formalizzazione di un contratto di locazione tipico: in tale documento - in cui le parti individuano le obbligazioni pecuniarie ancora pendenti in capo alla Buzzo per mancata corresponsione di corrispettivi mensili - costei non avanza alcuna richiesta per detti miglioramenti e le parti danno atto, con tale accordo, di aver definito ogni pendenza relativa a quel rapporto contrattuale.

Si tratta di ulteriore aspetto che, se da un lato consente di ritenere rinunciata ogni richiesta relativa ai miglioramenti, rappresenta anche transazione che definisce ogni rapporto di dare avere fra le parti e che impedisce oggi di avanzare giudizialmente ulteriori pretese relative a quel rapporto, relativamente al quale l'attrice ha dichiarato di non aver null'altro a pretendere.

Si tratta di argomento che appare dirimente e che ha valenza risolutiva anche per ciò che attiene alla domanda contro l'odierno proprietario, posto che la ██████ non ha in quella sede avanzato alcuna riserva, e ha anzi rinunciato a "qualsivoglia ulteriore pretesa e/o diritto riconducibili all'oggetto della presente scrittura privata " (ossia il rapporto in forza del quale aveva sino a quel momento goduto del bene immobile

oggetto dell'odierna causa).

Va peraltro rilevato che, posto che successivamente il rapporto ha assunto il connotato esclusivo della locazione, la domanda risulterebbe comunque infondata nei confronti di FS sistemi, posto che parte attrice non ha affatto dimostrato che esistesse consenso ex artt. 1592 e 1593 c.c. del locatore del bene e che, in tal senso, non può giovare l'assenso alla istanza di sanatoria fornita da DLF, che risulta atto cui non pare riconducibile inequivocabilmente una volontà di ratifica dell'operato del conduttore (ben potendo rappresentare semplice attività volta alla regolarizzazione di opere che, contrattualmente, il locatore aveva diritto di ritenere) e che è comunque imputabile al solo sub locatore (che nel contratto 22.10.2014 agiva in proprio e non quale mandatario di RFI, allora proprietaria del bene) e non al proprietario.

Consenso del proprietario/locatore che - comunque - non può mai ritenersi implicito o tacito (nel caso di specie, tuttavia, parte attrice non avrebbe neanche fornito argomenti a sostegno di tale tesi) ma deve essere adeguatamente informato e avere ad oggetto gli specifici interventi (Cass. 6 giugno 2019, n. 15317): "il diritto del conduttore alla indennità per i miglioramenti della cosa locata presuppone, ai sensi dell'art. 1592 c.c., che le relative opere siano state eseguite con il consenso del locatore, e tale consenso, importando cognizione dell'entità, anche economica, e della convenienza delle opere, non può essere implicito, né può desumersi da atti di tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà volta ad approvare le eseguite innovazioni, così che la mera consapevolezza (o la mancata opposizione) del locatore riguardo alle stesse non legittima il conduttore alla richiesta dell'indennizzo (Cass. 2494/ 2009; Cass. 5541/ 2012)".

Si è peraltro condivisibilmente osservato che "In tema di locazione di immobile, qualora vengano in rilievo opere di miglioria voluttuarie eseguite dal conduttore in spregio del dettato contrattuale senza alcuna preventiva richiesta scritta e tanto meno

senza alcuna preventiva autorizzazione da parte del locatore (consenso che non può essere implicito, né può desumersi da atti di tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà volta ad approvare le eseguite innovazioni), la mera consapevolezza (o la mancata opposizione) del locatore riguardo alle stesse non legittima il conduttore alla richiesta dell'indennizzo" (Tribunale Ravenna, 18/05/2020, n.358).

Quanto sin qui osservato vale unicamente per i rapporti fra L'attrice e DLF quale sub locatore, posto che - a fronte della costante interpretazione di legittimità (ex multis Cass. 15/03/2018, n.6390) sulla assoluta autonomia dei rapporti di locazione e sub locazione aventi ad oggetto il medesimo immobile (salvo che per le conseguenze ex art 1595 c.c. legate alla risoluzione del primo) - appare difficilmente ipotizzabile un'azione diretta ex artt. 1592 e 1593 c.c. nei confronti del proprietario, se non sotto il profilo dell'eventuale ingiustificato arricchimento.

Nel caso di specie, tuttavia, tale aspetto non pare essere dedotto né, tantomeno, dimostrato, essendosi limitata la parte attrice a concludere per la condanna dei due convenuti in solido "il primo in qualità di concedente locatore e la seconda in qualità di proprietaria, sulla base della convenzione esistente tra le due parti convenute" e, in ogni caso, risulterebbe infondato, poiché, come rilevato dalla Corte di legittimità (Cass. 24/05/2002, n.7627) la mancanza di una giusta causa dell'attribuzione patrimoniale, ai fini dell'indennizzo per ingiusto arricchimento ai sensi dell'art. 2041 cod. civ., non si identifica con il danno soggettivamente ingiusto sofferto dalla parte depauperata, "ma va accertata con riferimento alla posizione giuridica dell'arricchito, sussistendo detta causa giustificatrice anche se essa derivi da un contratto intercorrente non tra il depauperato e l'arricchito, ma tra questi ed un terzo, almeno finché tale rapporto non sia annullato, rescisso o risolto".

Deve, tuttavia, essere rigettata anche la domanda riconvenzionale avanzata da parte convenuta FS Sistemi Urbani, volta alla rimozione delle opere realizzate dalla ██████████

poiché il locatore proprietario ha diritto ex art 1592 e 1593 c.c. di veder rimosse (peraltro unicamente nei confronti del proprio conduttore, a cui è legato - ratione temporis, con riguardo alle opere per cui è causa - dal CUN del 2003) laddove le stesse risultino dannose, circostanza di cui non ha dato prova: non vale, a tal fine, l'obiezione che si tratti di opere a tutt'oggi abusive, posto che - sia dalla CTU svolta dall'arch. [REDACTED] in sede di ATP che dai documenti adottati dalle parti - risulta che il procedimento per sanatoria si sarebbe perfezionato sin dal 1996, mancando unicamente il nulla osta proprio di RFI, ossia dell'allora proprietario, nei cui rapporti giuridici è subentrato oggi FS Sistemi Urbani.

La reiezione della domanda attrice esime dalla disamina delle subordinate domande di accertamento avanzate da parte convenuta FS sistemi urbani srl .

Le spese seguono la soccombenza e devono essere poste a totale carico di parte attrice per ciò che attiene al convenuto DFL, mentre possono essere compensate per 2/3 attesa la parziale reciproca soccombenza con FS Sistemi Urbani e totalmente compensate fra DFL e FS Sistemi Urbani, non avendo la prima svolto difese in ordine alla riconvenzionale avanzata nei suoi riguardi; tenuto conto delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata, dell'importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell'affare, delle condizioni soggettive del cliente, dei risultati conseguiti, del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate possono essere liquidate secondo parametri prossimi ai minimi di scaglione ex dm 55/2014 (rito lavoro, scaglione 52.000-260.000).

P.Q.M.

Respinge la domanda avanzata da [REDACTED]

Respinge la domanda riconvenzionale avanzata da FS sistemi Srl

condanna [REDACTED] al pagamento delle spese processuali in favore di parte convenuta [REDACTED] La Spezia che liquida in 6.888 (2.268 studio, 810

introduttiva, 1785 istruttoria, 2025 decisionale) e in favore di parte convenuta FS sistemi srl che liquida in euro 2.296 (applicata la compensazione per due terzi su 6.888).

Così deciso dal Tribunale di Massa il 26 luglio 2021

Il Giudice

Massimo Ginesi