

N. R.G. 1772/2015



TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 1772/2015

tra

[REDACTED]

ATTORE/I

e

[REDACTED]

CONVENUTO/I

Oggi **21 marzo 2018**, alle ore **12.28**, innanzi al giudice Clara Ciofetti, sono comparsi:

Per parte attrice l'avv. NICOLA GIULIANI, oggi sostituito dall'avv. VALENTINA MACHERINI

Per parte convenuta l'avv. [REDACTED]

Tutti i procuratori discutono la causa riportandosi integralmente agli atti ed opponendosi ad ogni richiesta avversaria. L'avv. Macherini deposita nota spese.

Il giudice

Si ritira in camera di consiglio.

Il giudice
Clara Ciofetti

N. 1772/2015



TRIBUNALE DI SIENA

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice, dott.ssa Clara Ciofetti, all'udienza del **21.3.2018**, ha pronunciato la seguente

SENTENZA



Nella causa iscritta al n. 1772 R.G.C. dell'anno 2015 dando lettura del dispositivo e della contestuale motivazione

tra

██, elettivamente domiciliata in Siena, via della Sapienza, n. 72, presso lo studio dell'Avv. Nicola GIULIANI, che la rappresenta e difende per procura a margine del ricorso (rinunciante al mandato);

parte ricorrente

nei confronti di

██████████████████████████████ (C.F. TRTRII49H13I187), elettivamente domiciliato in Siena, via del Paradiso, n. 32, presso lo studio dell'██████████████████████████████, che lo rappresenta e difende, per procura a margine della comparsa di costituzione;

parte resistente

Conclusioni delle parti:

Le parti hanno concluso come da verbale di udienza del 21.3.2018.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso ritualmente notificato, ██ ha convenuto, innanzi all'instestato Tribunale di Siena, ██ esponendo: di aver concesso in comodato, con contratto del 16.5.2005, assieme ai comproprietari ██, a ██ l'unità immobiliare ad uso residenziale, sita in Siena, ██ che, con atto di divisione, la stessa è divenuta esclusiva proprietaria del fabbricato; che ha comunicato al comodatario la propria volontà di riacquistare la disponibilità del bene; che il ██ non ha rilasciato l'immobile dopo la scadenza datata 25.2.2015. Tutto ciò premesso, ha evocato il comodatario in giudizio affinché fosse dichiarata la risoluzione del contratto di comodato e che venisse ordinato, conseguentemente, l'immediato rilascio dell'immobile.

Il resistente si è costituito in giudizio opponendosi alla domanda di rilascio deducendo preliminarmente l'incompetenza del Tribunale adito in favore della Sezione Agraria; nel merito, ha lamentato l'errata qualificazione della fattispecie contrattuale dedotta in causa, erroneamente ricondotta al contratto di comodato, assumendo che la stessa dovrebbe essere qualificata come affitto di fondo agrario, posto che il contratto stipulato in data 16.5.2005 risulterebbe collegato ad altri contratti aventi ad oggetto la conduzione di un intero podere che il ██ ha coltivato nell'interesse proprio e dei proprietari, risalenti al 1974.

Alla udienza del 21.3.2018, dopo la discussione orale, la causa è stata decisa ai sensi dell'art. 429 c.p.c.



Preliminarmente deve essere rigettata l'eccezione di incompetenza funzionale del Tribunale adito in favore delle Sezioni Specializzate Agrarie.

Come già argomentato con ordinanza del 16.12.2015, in primo luogo, si rileva che il petitum del giudizio, così come delineato nel ricorso, fa riferimento ad un contratto di comodato.

In secondo luogo, per i motivi che verranno esposti, non si verte in materia di contratto di affitto di fondo agricolo, per il quale è necessario non solo che il contratto abbia ad oggetto una cosa potenzialmente produttiva, ma anche che la disponibilità del bene sia concessa al fine di consentire all'affittuario la gestione produttiva dello stesso e deve quindi valutarsi se nell'economia del contratto abbia prevalenza la finalità di coltivazione del fondo o, invece, quella di godimento del fabbricato (Cass. n° 8856/96).

Ed invero, l'assunto che non si tratti di un contratto di comodato, bensì di un contratto collegato ad altri rapporti contrattuali pregressi di affitto di fondo agrario, deve essere oggetto di rigorosa prova e non può essere affidato a procedimenti solo deduttivi.

Nella specie, che si tratti di un comodato emerge dal fatto che non si rinviene nel titolo alcun elemento caratterizzante un affitto agrario, nè il resistente ha fornito alcun supporto probatorio fattuale alla propria tesi, così come paiono assolutamente astratti e non accoglibili i supporti argomentativi indicati.

Un contratto, perché sia causalmente qualificabile come contratto di affitto di fondo rustico, non solo deve ad oggetto una cosa potenzialmente produttiva, ma è necessario anche che la disponibilità del bene sia concessa al fine di consentire all'affittuario la gestione produttiva dello stesso. Pertanto, ove occorra, deve valutarsi se nell'economia del contratto abbia prevalenza la finalità di coltivazione del fondo o, invece, quella di godimento del fabbricato, nonché accertare, in caso di qualificazione del contratto, come contratto di locazione ad uso abitativo, se le parti abbiano fatto ricorso allo schema del contratto di natura agricola ai fini di eludere le norme imperative contenute nella l. n. 392 del 1978. (La Corte, nel caso di specie, ha confermato la sentenza del giudice di merito: sia con riferimento ad un contratto di affitto, avente ad unico oggetto un edificio di dimensioni non modeste ed un appezzamento di terreno di circa un ettaro sito ad un chilometro di distanza, sia con riguardo all'ammontare del canone, qualificando così il contratto come locazione di immobile per uso abitativo e dichiarando nulle, per frode alla legge, le clausole inerenti ai rapporti agrari) (Cassazione civile, sez. III, 10/10/1996, n. 8856).

La natura formale del contratto del 16.5.2005, prodotto in causa, e il suo contenuto sostanziale è con certezza ascrivibile allo schema del comodato, benché non possa escludersi che sia stato preceduto da altri contratti fra le medesime parti, che, però, non ne mutano la natura. Ed invero, l'impianto della pattuizione è modellato sullo schema tipico del comodato e non fa alcun riferimento all'affitto di fondi, ma unicamente alla concessione in godimento gratuito del bene



dell'unità immobiliare sita in Siena, [REDACTED] Le parti, infatti, hanno sottoscritto un contratto qualificato dalle stesse "contratto di comodato gratuito" dal quale risulta che la volontà delle parti - in cui si definiscono le proprietarie come "comodanti", che "concedono in comodato gratuito" - fosse proprio quella di stipulare un contratto di comodato. Rientra, del resto, nell'autonomia contrattuale delle parti, senza che ciò leda alcun divieto di legge o che muti ipso iure la natura del contratto, il prevedere un assetto di interessi e di prestazioni collaterali al contratto stipulato, quali l'eventuale concessione in comodato di un appezzamento di terreno da coltivare.

Dal tenore letterale e sostanziale delle pattuizioni non pare potersi desumere, dunque, alcun elemento diretto utile ad ascrivere il vincolo posto in essere dalle parti nel diverso territorio normativo dell'affitto di fondo agricolo.

Si osserva, infine, che l'accertamento se le parti contraenti abbiano stipulato un comodato di immobile o un affitto di fondo rustico rientra nei compiti del giudice del merito il quale deve indagare sulla comune intenzione delle parti e sui beni dedotti in contratto, al fine di stabilire se l'oggetto principale della stipulazione sia l'immobile singolarmente considerato o il fondo quale cosa potenzialmente produttiva utilizzata a tal fine.

Ad abundantiam, si osserva che se non pare attribuibile la natura di affitto di fondo agricolo alle pattuizioni dedotte in causa, appare da escludere anche l'ipotesi di simulazione del comodato e di dissimulazione dell'affitto. In tal senso il resistente non ha fornito alcun supporto probatorio dimostrativo della fondatezza di tale assunto.

A tal proposito va osservato che la prova sul punto doveva essere rigorosa ed incombeva al convenuto: non è emerso, invece, alcun elemento che consenta di poter ritenere il contratto di comodato simulato.

Ciò posto, la ricorrente ha richiesto il rilascio dell'immobile per cui è causa assumendo di averlo ceduto in comodato gratuito al resistente per la durata di un anno, da intendersi prorogato per il medesimo tempo, fino alla richiesta di restituzione dell'immobile da parte di uno dei comodanti, con preavviso di tre mesi dalla scadenza da inviare tramite raccomandata.

La ricorrente ha intimato la restituzione del bene con l'invio di lettera raccomandata del 17.7.2014, ma senza esito.

La fattispecie oggetto dell'odierno giudizio risulta disciplinata dall'art. 1809 c.c. che in materia di restituzione del bene concesso in comodato dispone che *"Il comodatario è obbligato a restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto"*.

Provata l'esistenza del contratto e la sua intervenuta scadenza il comodatario è obbligato alla restituzione del bene a semplice richiesta del comodante, "sicché, per il venir meno del comodato, il comodatario è da ritenersi occupante sine titulo del bene, sin dall'epoca della



comunicazione con cui il difensore del comodante, aveva chiesto la liberazione dell'immobile" (Trib., Foggia, sentenza 26/06/2012, n. 881).

Quanto alla prova di occupazione attuale dell'immobile da parte del resistente, vi è quanto asserito dallo stesso nella propria comparsa di costituzione con la quale sostanzialmente si oppone alla restituzione assumendo che la sussistenza di un contratto di affitto agrario.

Tirando le fila del discorso, il contratto è stato stipulato a far data dal 28.2.2005, con prima scadenza contrattuale al 28.2.2006, prorogato, in assenza di disdetta, per altri anni e scaduto il 28.2.2015. Va quindi, dichiarato che [REDACTED] occupa l'immobile sito in Siena, [REDACTED] [REDACTED] senza la sussistenza di un valido titolo e, pertanto, deve essere condannato al rilascio dell'immobile stesso entro un termine che si stima equo indicare nel 15 giugno 2018.

Non può essere riconosciuto alla ricorrente alcun risarcimento del danno, non avendo la stessa, non solo non provato alcunchè, ma nemmeno allegato adeguatamente il pregiudizio subito dal comportamento del resistente.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Siena, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa indicata in epigrafe, così provvede:

- a) in accoglimento della domanda giudiziale di parte ricorrente, accertato che [REDACTED] detiene ed occupa senza titolo l'immobile per cui è causa, sito in [REDACTED] condanna [REDACTED] a rilasciare il bene di cui sopra, libero da persone e cose di proprietà della stessa, entro il termine del 15 giugno 2018.
- b) condanna [REDACTED] al rimborso delle spese di lite sostenute dalla ricorrente che liquida in € 4.835,00 per compenso professionale, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge, con distrazione in favore del procuratore antistatario.

Siena, 21.3.2018.

Il Giudice
Clara Ciofetti

