

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Verona

Sezione III Civile

Il Tribunale, in persona del Giudice Unico Massimo Vaccari
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 869/2015 R.G. promossa da:

CA' SOCIETA' AGRICOLA SEMPLICE (C.F. 02965030980), già CA'
SOCIETA' AGRICOLA a r.l., già del SOCIETA'
AGRICOLA a r.l., rappresentata e difesa dagli avv.ti

a con rispettivi indirizzi di p.e.c

riportati in atto di citazione;

ATTRICE

contro

FRANCESCO, (C.F. BRTNBR53R06L781G)

PAOLA (C.F.

rappresentati e difesi dagli avv.ti

hanno eletto

domicilio;

CONVENUTI

CONCLUSIONI

PARTE ATTRICE

Come da verbale di udienza dell'8 settembre 2020

PARTE CONVENUTA

Come da verbale di udienza dell'8 settembre 2020

MOTIVI DELLA DECISIONE

CA' SOCIETA' AGRICOLA SEMPLICE ha convenuto in giudizio davanti a questo Tribunale Francesco e Paola per sentirli condannare al pagamento in proprio favore della somma di euro 356.838,06 a titolo di indennità per miglioramenti e quella di euro 54.869,00 a titolo di addizioni, apportati al compendio, costituito da terreni ed un annesso fabbricato sito nel comune di San Martino Bon Albergo fraz, località e meglio descritto in atto di citazione.

Per meglio dar conto delle ragioni della propria pretesa l'attrice ha dedotto che:

- con atto di compravendita, notaio Quaratino, del 25.9.2009 la propria dante causa, Del SOCIETA' AGRICOLA a r.l aveva acquistato da Maria Luisa il predetto compendio, costituito da terreni agricoli (parte a vigneto, valpolicella doc, parte a oliveto, ciliegeto e pascolo) e un annesso fabbricato rurale" (già adibito parte ad abitazione, parte a stalla);

- nel suddetto atto era stato precisato che non vi erano persone aventi diritto alla prelazione agraria fatta eccezione per la affittuaria che vi aveva rinunciato;

- nonostante la predetta garanzia i sig.ri e Paola, in qualità di coltivatori diretti confinanti con il fondo suddetto, avevano esercitato l'azione di riscatto agrario con atto di citazione del 5 ottobre 2010;

- a tale iniziativa era seguita la formale adesione della Del SOCIETA' AGRICOLA a r.l alla domanda di riscatto agrario dei convenuti, la declaratoria di cessazione della materia del contendere del giudizio conseguente e la stipulazione in data 26.1.2011, tra tali parti, di un atto notarile di riscatto agrario con il quale era stata trasferita la proprietà dei suddetti immobili ai coniugi e questi avevano corrisposto la somma di €.2.300.000,00 pari al prezzo che la stessa aveva corrisposto alla

- sempre il 26.1.2011 era stato sottoscritto tra le parti un atto in cui si era dato atto della consegna, da parte del legale rappresentante della predetta società, ai sig.ri di un elenco controfirmato delle migliorie

apportate agli immobili e i convenuti si erano riservati di effettuarne l'esame e, nel termine di quarantacinque giorni, di decidere se tenere o meno le addizioni;

- non essendo intervenuto alcun accordo fra le parti, la Del in data 26.07.2011 aveva proposto procedimento ex art. 696-bis c.p.c. diretto a descrivere gli interventi di miglioramento, addizione e trasformazione effettuati sugli immobili, a quantificare le relative spese e a determinare l'aumento del valore determinato dagli interventi, quantificando la relativa indennità.

Sulla scorta della suddetta narrativa l'attrice ha invocato l'applicazione, nel caso di specie, dell'art. 1150 c.c., assumendo, in punto di fatto, di essere stata in buona fede al momento in cui aveva effettuato le migliorie, poiché era stata proprietaria dei beni, e, in punto di diritto, che l'art. 1150 c.c. viene in rilievo in tutti i casi in cui il possesso, acquistato a titolo derivativo, venga a cessare in conseguenza di annullamento, risoluzione, rescissione, etc. di un atto traslativo del diritto di proprietà.

Ha quindi illustrato le spese sostenute per i predetti interventi e la documentazione prodotta al fine di provarle e le risultanze del procedimento di Atp.

I convenuti si sono costituiti e in giudizio e hanno resistito alle domande avversarie con puntuali e diffuse argomentazioni sia in punto di fatto che in punto di diritto.

Hanno anche svolto domanda riconvenzionale di condanna dell'attrice al risarcimento del danno che hanno assunto di aver subito per effetto della indebita detenzione dell'immobile da parte dell'attrice, per il periodo dal 26.1.2011 al 4.10.2011, e per gli interventi dalla stessa effettuati sugli immobili che il ctu dell'Atp aveva accertato essere stati in contrasto con le norme urbanistiche.

Ciò detto con riguardo agli assunti delle parti, le domande dell'attrice sono tutte infondate e vanno pertanto rigettate, non potendo essa invocare a proprio favore la disciplina di cui all'art. 1150 c.c. in tema di miglioramenti e addizioni apportati dal possessore ai beni posseduti.

L'attrice infatti, nel prospettare una simile tesi, non ha tenuto conto, come osservato dalla accorta difesa dei convenuti, degli effetti prodotti dall'esercizio dell'azione di riscatto, che sia fondata, quale pacificamente fu quella promossa dai

convenuti nei propri confronti dapprima con la raccomandata del 23 luglio 2010 (doc. 2 di parte convenuta) e poi con l'atto di citazione introduttivo del conseguente giudizio.

Infatti nella giurisprudenza della Corte di Cassazione è costante l'inquadramento dell'azione di riscatto tra quelle dichiarative che, come tali, hanno efficacia "ex tunc". (ex plurimis Cassazione civile sez. III, 30/12/1993, n.13007).

Nella giurisprudenza di legittimità è infatti ricorrente l'affermazione secondo cui l'esercizio del diritto di riscatto agrario - che l'art. 8, comma 5, l. 26 maggio 1965 n. 590, configura come un diritto potestativo - comporta la sostituzione "ex tunc" del retraente nella posizione giuridica del terzo acquirente del fondo, retrattato, il cui consenso non è richiesto per il verificarsi di detta sostituzione (subendone "ipso iure" gli effetti. (Cassazione civile sez. III, 20/10/2009, n.22177)

E' stato anche precisato che "L'esercizio del diritto di riscatto agrario, previsto dall'art. 9 della legge n. 590 del 1965, da parte del titolare della prelazione agraria, che non sia stato posto in grado di farla valere, ha come effetto non la risoluzione del contratto traslativo a favore del terzo e la contestuale formazione di un titolo d'acquisto ex nunc, a favore del riscattante, nè un nuovo trasferimento del bene dal terzo acquirente al retraente, ma la sostituzione con effetto ex tunc del detto titolare al terzo nella stessa posizione che questi aveva nel negozio concluso, sulla base della propria dichiarazione unilaterale recettizia, conseguentemente la pronuncia che decida affermativamente sul valido esercizio di tale potere è di mero accertamento del già avvenuto trasferimento, onde sono irrilevanti le circostanze sopravvenute dopo siffatto subingresso ex tunc dalla data della stipulazione dell'alienazione, (Cassazione civile , sez. II , 02/05/1991 , n. 4765).

In altri termini l'esercizio del riscatto comporta che il riscattante si viene a trovare nella medesima situazione di fatto e di diritto in cui si sarebbe trovato se il bene gli fosse stato alienato fin dal momento in cui era stato concluso il contratto che la lesò il suo diritto.

Da siffatti principii consegue che il riscattante, diventando proprietario ex tunc dei beni oggetto del retratto, non può e non deve subire nemmeno le conseguenze economiche di condotte che abbia tenuto il terzo acquirente, retrattato, in spregio ai propri diritti di preferenza nell'acquisto del fondo in contestazione.

Diversamente opinando infatti si negherebbe, almeno in parte, l'effetto retroattivo dell'esercizio del diritto di riscatto poiché il diritto del retraente non verrebbe soddisfatto appieno.

Calando tali principii nel caso di specie gli interventi eseguiti dall'attrice sugli immobili per cui è causa non possono fondare un qualsiasi suo diritto nei confronti dei convenuti, a prescindere dal momento in cui tali interventi possano essere stati realizzati, ossia se prima o dopo l'esercizio del diritto di riscatto, che comunque deve farsi risalire alla data (31 luglio 2010) in cui l'attrice ricevette la raccomandata dell'avv. Ravignani prodotta sub 2 dai convenuti.

A conferma di quanto fin qui detto deve osservarsi che gli unici precedenti che hanno riconosciuto, sia pure implicitamente, la qualifica di possessore al terzo acquirente di beni oggetto di riscatto agrario lo hanno fatto considerando il rapporto tra lo stesso e l'alienante del bene (Cass. 567/1986 e Cass. 10272/1995).

Ad avviso di questo giudice ciò non è casuale poiché nel suddetto rapporto non vengono in rilievo i profili sopra richiamati cosicché l'attrice ben avrebbe potuto rivolgere le domande qui in esame nei confronti nella propria dante causa, sig.ra

Infine deve osservarsi come la difesa attorea non abbia opposto nessun argomento a quelli spesi dai convenuti sul punto.

Venendo ad esaminare la riconvenzionale spiegata da questi ultimi, essa risulta fondata nei limiti che seguono e pertanto merita di essere accolta per quanto di ragione.

Innanzitutto ai convenuti spetta l'indennizzo per l'indebita occupazione del complesso immobiliare per cui è causa per un periodo che ha avuto inizio non già dal 26 gennaio 2011, come da loro sostenuto, ma dal 6 aprile 2011 che è la data in cui l'attrice comunicò ai convenuti l'esercizio del diritto di ritenzione sugli immobili (cfr. doc. 9/f di parte convenuta), secondo quanto riconosciuto dalla stessa difesa attorea nella seconda comparsa conclusionale (pag. 21 di tale atto).

E' evidente infatti che fu con tale comunicazione che l'attrice manifestò la propria volontà di non restituire ai convenuti gli immobili, impendendo quindi loro di rientrarne in possesso.

L'illecita detenzione è proseguita, secondo quanto riconosciuto concordemente dalle parti, fino al 4 ottobre 2011, allorquando l'immobile fu rilasciato, a seguito dell'ordinanza emessa dal Tribunale di Verona, in accoglimento del ricorso ex art. 700 c.p.c. dei convenuti, per un totale quindi di sette mesi.

E' solo il caso di precisare poi che nel caso di specie è stata offerta la prova presuntiva dell'esistenza di tale tipo di pregiudizio

Sul punto è opportuno rammentare che, secondo l'insegnamento della Suprema Corte, "Nel caso di occupazione illegittima di un immobile il danno subito dal proprietario non può ritenersi sussistente "in re ipsa", atteso che tale concetto giunge ad identificare il danno con l'evento dannoso ed a configurare un vero e proprio danno punitivo, ponendosi così in contrasto sia con l'insegnamento delle Sezioni Unite della S.C. (sent. n. 26972 del 2008) secondo il quale quel che rileva ai fini risarcitori è il danno-conseguenza, che deve essere allegato e provato,...; ne consegue che il danno da occupazione "sine titulo", in quanto particolarmente evidente, può essere agevolmente dimostrato sulla base di presunzioni semplici, ma un alleggerimento dell'onere probatorio di tale natura non può includere anche l'esonero dall'allegazione dei fatti che devono essere accertati, ossia l'intenzione concreta del proprietario di mettere l'immobile a frutto". (Cassazione civile sez. III, 24/04/2019, n.1120)

La stessa pronuncia appena citata ha anche precisato che tale danno può essere riconosciuto allorquando dagli "elementi fattuali allegati e dimostrati in giudizio, risulti che l'immobile avrebbe certamente ricevuto dal proprietario una destinazione economica produttiva di reddito, ebbene solo in tal caso potrà ritenersi provata la esistenza del danno patrimoniale nell'"an" inteso quale mancati utili riconducibili alla individuata forma di investimento, dovendo poi procedersi all'accertamento della entità del danno attraverso il criterio più idoneo di liquidazione del "quantum".

Ebbene, nel caso di specie i convenuti hanno allegato e dimostrato di esercitare da anni una attività agricola sui fondi confinanti con quelli per cui è causa cosicché è presumibile che, se fossero entrati in possesso di questi ultimi alla data sopra indicata, avrebbero potuto destinarli all'ampliamento di tale attività, essendo in possesso delle caratteristiche e dei presupposti per farlo.

Deve poi osservarsi che, contrariamente a quanto sostenuto dall'attrice, i convenuti, dalla data sopra indicata, non hanno potuto disporre dell'intero immobile, e non della sola parte destinata ad abitazione, sia perché, come detto, l'attrice esercitò il diritto di ritenzione sull'intero complesso sia perché ben difficilmente i convenuti avrebbero potuto riappropriarsi di esso a causa della permanenza in esso del salariato della società attrice, Apollonio, originariamente consentita, che aveva posto in essere atti degli emulativi, come risulta dalla corrispondenza dimessa dalla difesa dei convenuti (si vedano in particolare le diffide a firma dell'avv. Ravignani del 3 maggio e del 28 aprile 2011) tanto da determinare i convenuti a proporre ricorso d'urgenza e possessorio poi accolto dal Tribunale di Verona.

La somma spettante ai convenuti a titolo di indennizzo da illecita occupazione del complesso immobiliare per cui è causa va quindi determinata in euro 8.400,00, tenuto conto che il ctu ha quantificato in euro 1.200 mensili l'indennizzo con una valutazione esente da censure, in quanto fondata su un esame del valore locativo di immobili simili. D'alto canto la congruità di tale stima essa non è stata nemmeno contestata dall'attrice che si è limitata a criticare l'estensione di essa.

Sull'importo predetto spettano anche gli interessi e la rivalutazione monetaria come richiesto.

Nulla può invece essere riconosciuto ai convenuti a titolo di risarcimento danni per il ripristino dei luoghi che si sarebbe reso necessario a seguito della realizzazione da parte dell'attrice di alcune opere abusive e non sanabili (campo di sonde geotermiche, serramenti in pvc e la struttura metallica esterna).

Si tratta infatti di un pregiudizio meramente eventuale poiché ad oggi le predette opere si trovano ancora in loco e non è dato quindi sapere se i convenuti provvederanno effettivamente alla rimozione di esse.

A ben vedere tale eventualità non è per nulla scontata, se si considera che non risulta che i convenuti abbiano ricevuto intimazioni di provvedere a tali lavori da parte dell'autorità amministrativa.

Peraltro essi potrebbero anche valutare di rivendere a terzi parte delle predette opere (campo di sonde geotermiche, e la struttura metallica esterna) ricavandone un guadagno.

La loro domanda avrebbe potuto essere accolta se i convenuti avessero dimostrato di aver già sostenuto la spesa relativa ma in difetto della prova di questa il suo accoglimento comporterebbe un ingiustificato arricchimento per loro.

Venendo alla regolamentazione delle spese di lite esse vanno poste a carico dell'attrice in applicazione del principio della soccombenza e si liquidano, con riguardo alla fase del giudizio di cognizione, in conformità alla nota spese depositata dall'avv. Ravignani,

Ai convenuti spetta anche il rimborso delle spese dell'Atp ante causam e della ctu espletata nel presente giudizio

Sull'importo riconosciuto a titolo di compenso alla convenuta opposta spetta anche il rimborso delle spese generali nella misura massima consentita del 15 % della somma sopra indicata.

P.Q.M.

Il Giudice unico del Tribunale di Verona, definitivamente pronunciando ogni diversa ragione ed eccezione disattesa e respinta, rigetta tutte le domande dell'attrice e, in parziale accoglimento della riconvenzionale dei convenuti, condanna l'attrice e corrispondere ai convenuti la somma di euro 8.400,00, oltre agli interessi e alla rivalutazione monetaria dalla data del 5 aprile 2011 a quella del saldo effettivo

Condanna altresì l'attrice a rifondere ai convenuti le spese del presente giudizio, che liquida nella somma di euro 21.999,32 (di cui euro 21.387,00, per compenso ed il resto per rimborso spese vive), oltre rimborso spese generali nella misura del 15 % del compenso, Iva, se dovuta, e Cpa, e quelle dell'Atp ante causam, che liquida nella somma di euro 6.000,00, oltre rimborso spese generali nella misura del 15 % del compenso, Iva, se dovuta, e Cpa.

Condanna l'attrice a rifondere ai convenuti le spese della espletata ctu nella misura liquidata in corso di causa.

Verona 26/03/2021

il Giudice
Dott. Massimo Vaccari