

N. 19297/2003 (16914/2003) R. G.

SENT. N° 867/09
REP. N° 659/09



**Repubblica italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Milano
Sezione tredicesima civile**

Il Giudice dott. Pierdomenico Santolini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED], in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Maria Rita Surano, Salvatore Ammendola e Alessandra Montagnani, ed elettivamente domiciliato presso l'Avvocatura Comunale in via della Guastalla 8, in Milano;

attore

CONTRO

[REDACTED], con sede in Milano, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati prof. Valerio Tavormina e Giancarlo Tanzarella;

convenuta

OGGETTO: rilascio immobile, ecc.;

CONCLUSIONI: come da verbale dell'udienza del 7/10/2008.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione debitamente notificato alla convenuta il Comune chiamava in giudizio la medesima esponendo:

- di averle dato in concessione in base a convenzione del 16/9/71, ai fini di consentirle l'estrazione di materiale sabbioso ghiaioso, un'area di proprietà municipale di circa 240.000 mq sita nel territorio comunale in [REDACTED];
- che il G.A., occupandosi del rapporto giuridico sopra indicato in sede di impugnativa avverso la revoca della concessione de qua promossa dall'odierna convenuta, aveva affermato che il rapporto stesso, ad onta della qualificazione giuridica ritenuta dalle parti, costituiva in realtà un ordinario negozio di diritto privato non avendo ad oggetto alcun bene che potesse qualificarsi come bene pubblico;
- che il rapporto, pertanto, a giudizio del Comune non poteva che ricondursi nell'ambito della locazione ex lege 392/78 e che in considerazione di ciò l'odierno attore, tenuto conto dei vari rinnovi contrattuali del periodo di sei anni ciascuno succedutisi dall'inizio della locazione, aveva provveduto ad inviare in data 20/5/2002 tempestiva disdetta alla società conduttrice del bene immobile per la scadenza contrattuale del 30/7/2003.

Alla luce di tali premesse, quindi, il Comune chiedeva che questo Tribunale convalidasse la licenza di finita



locazione intimata alla convenuta con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio, ordinando altresì alla stessa il rilascio del bene immobile in favore dell'attore a far tempo dal 30/7/2003.

Si costituiva in giudizio la società convenuta che eccepiva l'erroneità della qualificazione del rapporto, quale locazione, operata dall'attore e la conseguente inammissibilità del procedimento di convalida azionato da controparte, concludendo con la richiesta di modificazione del rito processuale in vista del successivo rigetto delle domande attoree.

Il giudice non convalidava la licenza, disponeva il mutamento del rito e fissava udienza ex art. 180 cpc, invitando l'attore al deposito di un atto avente il contenuto della citazione ed il convenuto alla successiva costituzione.

In tale sede il Comune riproponeva in via principale la domanda di accertamento dell'intervenuta estinzione, a seguito di regolare disdetta, del rapporto vigente tra le parti, insistendo nel qualificarlo come locazione, in subordine avanzava domanda di accertamento dell'estinzione del rapporto stesso ai sensi dell'art. 1618 c.c., prospettando la qualificazione del medesimo quale affitto senza determinazione di tempo, e infine, in ulteriore subordine, proponeva domanda di risoluzione del contratto per i gravi inadempimenti di cui la società convenuta si era resa responsabile, debitamente accertati a suo tempo dalla Polizia Municipale.



La convenuta si costituiva in giudizio eccependo l'inammissibilità delle domande subordinate formulate dall'attore nel nuovo atto di citazione e l'erroneità della qualificazione del rapporto come locazione o come affitto di bene produttivo senza determinazione di tempo.

In via riconvenzionale, poi, avanzava tre distinte domande: la prima volta all'accertamento giudiziale che il contratto vigente tra le parti doveva ricondursi alternativamente o ad una vendita immobiliare o mobiliare di cava o ad una figura mista, tenuto conto che con la convenzione stipulata tra le parti il comune si era impegnato a consentire che la convenuta estraesse dal terreno in questione sabbia e ghiaia sino ad una profondità di metri 25 senza limitazioni temporali, circostanza quest'ultima da cui derivava il buon diritto della convenuta a permanere nel possesso dell'area sino al completamento dell'estrazione e l'invalidità della disdetta a suo tempo inviata dal Comune; la seconda volta ad ottenere dal Comune stesso il risarcimento (ex art. 1375 cod. civ.) del danno che quest'ultimo aveva arrecato alla società convenuta omettendo di adempiere ad obbligazioni accessorie al contratto vigente tra le parti, obbligazioni concretizzanti nello svolgimento di accertamenti e nel rilascio di certificazioni nell'interesse della convenuta; la terza, infine, volta ad ottenere il ristoro del danno per responsabilità precontrattuale causato alla società convenuta dal Comune in quanto il medesimo prima si era impegnato in



permette di inquadrare la fattispecie nel modo prospettato dal Comune nell'ambito del presente giudizio e ciò in quanto nel rapporto di locazione il bene locato viene utilizzato dal conduttore nella sua mera corporeità e restituito all'esito del rapporto nella propria originaria consistenza, circostanza questa certamente non destinata a verificarsi nel caso che ci occupa. Anche l'inquadramento del rapporto prospettato dalla convenuta tuttavia non può essere in alcun modo condiviso.

Essa asserisce infatti che il rapporto giuridico de quo deve ricondursi, alternativamente, ad una vendita immobiliare di cava o ad una vendita mobiliare di cava o tutt'al più ad una figura mista, che non viene però meglio specificata nelle sue componenti, e ciò in base alla considerazione che la convenzione esistente tra le parti avrebbe attribuito alla società convenuta il diritto di estrarre su tutta l'area interessata e sino ad una profondità di 25 metri, i materiali sabbioso ghiaiosi di cui necessita per la sua attività imprenditoriale.

Sempre a giudizio della convenuta, inoltre, la qualificazione della fattispecie da essa patrocinata comporterebbe - come si è già detto sopra - il suo diritto all'ulteriore godimento del bene in suo possesso sino al completamento delle escavazioni contrattualmente consentite, escavazioni che non sono ancora terminate. Ebbene, a tale qualificazione giuridica della convenzione stipulata tra le parti il 16/0/71 (ved. doc. 1 attore)



si oppongono insuperabili considerazioni di ordine testuale e storico ermeneutico.

In primo luogo la convenzione non configura in alcun modo uno specifico diritto contrattuale della società odierna convenuta all'acquisizione di tutto il materiale estraibile sino a 25 metri di profondità, ma la impegna solamente **"..a non spingere lo scavo oltre i 25 metri .."**, clausola, questa, che per la sua collocazione e formulazione appare chiaramente volta alla salvaguardia di certe caratteristiche del sito in vista dei suoi possibili successivi utilizzi da parte del Comune ad estrazioni terminate.

In secondo luogo deve osservarsi che nel fissare il canone le parti hanno fatto riferimento alla superficie del terreno concesso in godimento, prevedendo al riguardo che la convenuta versasse al comune lire 575 a metro quadrato, mentre se l'intento delle parti fosse stato effettivamente quello asserito in questa sede dalla convenuta e cioè quello di assicurarle comunque una certa e ben determinata quantità di materiale estrattivo, il canone in questione sarebbe stato evidentemente pattuito in termini di un tot al metro cubo, criterio al quale, infatti, si ricorre ordinariamente nel settore delle estrazioni de quibus.

In terzo luogo e passando al profilo storico ermeneutico, deve considerarsi che la convenzione in esame rappresentava originariamente nell'intento delle parti la disciplina della concessione di un bene comunale ad un privato.



E' da ritenersi indiscutibile, quindi, che il Comune non voleva in alcun modo vincolarsi irrevocabilmente nell'interesse del privato e che il perdurare della concessione stessa era condizionato unicamente alla permanenza di un apprezzabile interesse pubblico al proseguimento del rapporto concessorio.

La considerazione che precede e la norma di cui all'art. 1362, 1 co, c.c. da un lato e quella di cui all'art. 1371 c.c. dall'altro, impongono perciò di escludere radicalmente l'interpretazione di parte convenuta secondo cui il contratto verrebbe a scadenza solo a completamento della escavazione sino a 25 metri di tutto il fondo.

In base a quest'ultima prospettiva, infatti, il Comune risulterebbe - nell'ambito del suo rapporto contrattuale con la convenuta - privo di qualsiasi potere dispositivo e totalmente aggiogato a controparte, la quale potrebbe differire a suo piacimento sine die il completamento delle escavazioni, lucrando via via sul progressivo aumento del prezzo dei materiali da costruzione, danneggiando così contestualmente e seriamente il Comune che, in forza di un corrispettivo divenuto assolutamente risibile col passare di quasi un quarantennio, si vedrebbe ulteriormente privato della disponibilità del proprio bene ad esclusivo beneficio di controparte.

In realtà l'unica fattispecie tipica in cui la convenzione de qua - che concerne un bene produttivo - risulta agevolmente inquadrabile è quella dell'affitto senza determinazione di tempo di cui all'art. 1616 c.c., alla quale peraltro il Comune si è richiamato in via



subordinata e che risulta menzionata nella stessa giurisprudenza richiamata dalla convenuta.

Ciò posto e dato atto che la convenzione non contiene alcuna indicazione di durata - tale non potendo considerarsi, si ribadisce, quella indicata da parte convenuta per le ragioni sopra ampiamente esposte - deve rilevarsi che il recesso comunicato alla convenuta in data 28/5/2002, con il quale quest'ultima veniva informata che il Comune intendeva estinguere il rapporto relativo al terreno di [REDACTED] per la data del 30/7/2003, appare perfettamente congruo ed idoneo a provocare l'estinzione del contratto di affitto in questione, di cui pertanto deve in questa sede dichiararsi l'estinzione alla data da ultimo indicata, con conseguente condanna della convenuta al rilascio del bene immobile in favore del Comune.

Prima di procedere all'esame delle domande di parte convenuta occorre fare solamente un'ultima puntualizzazione del discorso sin qui svolto.

Parte convenuta ha contestato che l'attore potesse formulare in via subordinata la domanda di qualificazione del rapporto quale affitto, affermandone l'inammissibilità.

Ebbene, tale rilievo appare totalmente privo di pregio in quanto, a tacer d'altro, con tale domanda il Comune si è in realtà limitato a richiedere mediante rinvio ad altro tipo normativo gli stessi beni e statuizioni richiesti in via principale con riferimento alla normativa sulla locazione e non ha quindi introdotto



alcuna domanda nuova nel giudizio (Cass., sez.3., 7524/2005).

Del resto anche se il Comune si fosse limitato ad insistere nella sola domanda di accertamento dell'estinzione della locazione a seguito di recesso, ciò non avrebbe impedito comunque l'accoglimento della sua domanda, sia in quanto al giudice spetta la qualificazione giuridica dei fatti di causa, sia in forza dell'affermazione giurisprudenziale (Cass., sez. 3, 4290/1989) secondo la quale **il principio della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato non osta alla attribuzione all'attore del bene della vita reclamato, per ragioni giuridiche diverse da quelle dallo stesso prospettate, ancorché evincibili dalle difese dell'avversario.**

L'accertamento della riconducibilità della fattispecie in esame all'ipotesi di cui all'art. 1616 c.c., nonché l'accertamento dell'intervenuta estinzione di tale contratto per recesso del Comune, comportano il rigetto della prima domanda riconvenzionale della convenuta volta ad ottenere una qualificazione diversa del rapporto giuridico e l'accertamento dell'ulteriore vigenza del contratto sino al completamento delle escavazioni.

Con la sua seconda domanda riconvenzionale la società convenuta ha chiesto che il Comune le risarcisse, ex art. 1375 c.c., i danni cagionatili nel corso del rapporto per cui è causa, non avendo il medesimo provveduto a fornirle, nonostante apposita richiesta



dell'interessata, alcuni documenti (ved. docc. 5 e 6 convenuta) accertanti il particolare stato e le condizioni dell'area sfruttata a cava, i quali erano necessari alla [REDACTED] al fine di ottenere dalla [REDACTED] l'autorizzazione al proseguimento dell'attività estrattiva.

L'inerzia del Comune al riguardo, infatti, a detta della convenuta aveva causato il mancato rilascio dell'autorizzazione in parola e l'interruzione dell'attività estrattiva con conseguenti danni.

Ebbene, anche questa domanda della convenuta non può trovare accoglimento e ciò prima ancora di indagare l'effettiva sussistenza o meno del nesso eziologico indicato dalla convenuta tra l'inerzia del Comune e la cessazione dell'attività estrattiva.

Al riguardo deve evidenziarsi, in primo luogo, che al momento in cui la convenuta (anno 1994) richiese tali accertamenti e documenti al Comune, il rapporto tra le parti era da esse considerato indiscutibilmente come un rapporto di carattere concessorio, il cui disciplinare non prevedeva alcun specifico obbligo accessorio a carico all'Ente pubblico concedente e in capo al quale non incombevano certo i doveri di cui all'art. 1375 c.c., essendo la concessione un provvedimento di carattere amministrativo e non un contratto privatistico.

Volendo poi superare la conclusione cui si è appena giunti e considerando quindi - un po' incongruamente ed artificialmente - sin dall'inizio il rapporto tra le parti alla stregua di un contratto di affitto, deve



rilevarsi che al tempo dell'inizio della vigenza del contratto stesso (1971) non era necessaria, come afferma chiaramente la stessa convenuta, alcuna autorizzazione per esercitare l'attività di cava, per cui il concedente del terreno non poteva ritenersi tacitamente impegnato ai successivi incombeni richiestigli dalla convenuta per lo svolgimento dell'attività estrattiva, tenuto anche conto che gli accertamenti medesimi presentavano costi ed un impegno di mezzi decisamente incompatibili sotto il profilo dell'equilibrio contrattuale col modestissimo canone di affitto previsto a favore del Comune.

Da parte del Comune non vi è stata pertanto alcuna violazione della buona fede contrattuale nel corso del rapporto con la convenuta e la domanda svolta da quest'ultima al riguardo deve quindi essere rigettata.

Venendo infine alla terza ed ultima domanda riconvenzionale di parte convenuta, ossia quella volta ad ottenere il risarcimento del danno ex art. 1337 c.c. ad essa provocato da parte del Comune, il quale, dopo una lunga e laboriosa trattativa con la convenuta volta a rinnovare il contratto vigente tra le parti, avrebbe interrotto arbitrariamente e bruscamente la trattativa stessa, incurante che nel marzo 2000 si era giunti persino ad una nuova bozza di convenzione.

Ebbene quest'ultima domanda deve essere dichiarata d'ufficio inammissibile (Cass. sez. 3, n. 7270/2008) in quanto priva del requisito (art. 36 cpc) della necessaria dipendenza dal titolo dedotto in giudizio:



è evidente, infatti, che se l'asserita responsabilità del Comune concerne l'interruzione di una trattativa volta a concludere un nuovo contratto, nessun rapporto appare ravvisabile tra quest'ultimo nuovo contratto in fieri ed il diverso contratto la cui esatta natura ed estinzione sono state accertate nel corso del presente giudizio. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

il Tribunale di Milano definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

- rigetta le prime due domande riconvenzionali della convenuta e dichiara inammissibile la terza;
- accerta che il contratto per cui è causa stipulato in data 16/9/71 in relazione all'area di mq. 240.000 (da utilizzarsi per l'estrazione di sabbia e ghiaia per l'edilizia) sita in Milano [REDACTED] [REDACTED] è riconducibile all'affitto senza determinazione di durata ex art. 1616 c.c., e che il contratto medesimo per effetto del valido recesso esercitato dal Comune in data 20/5/2002 è venuto a definitiva scadenza ed estinzione in data 30/7/2003;
- ordina alla convenuta [REDACTED] di rilasciare immediatamente (Cass. sez. 3, n.4566/1983 e n.16872/2002) in favore del [REDACTED] [REDACTED] l'area di mq 240.000 sopra indicata già



concessa in affitto col contratto scaduto il
30/7/2003 ed in atto detenuta dalla convenuta stessa;
- condanna la società convenuta a rifondere al [REDACTED]
[REDACTED] le spese del presente giudizio,
quantificandole complessivamente in € 6.816,32, di
cui € 41,32 per spese, € 675,00 per diritti, €
6.100,00 per onorario, oltre accessori.

Milano, 15/1/2009

il giudice

dottor Pierdomenico Santolini

