



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI IVREA
Sezione Civile Unica

Il Tribunale, nella persona del giudice unico)
ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado, iscritta al n. _____

tra

_____ (CF/P. IVA _____) con
sede in _____, in persona del
Commissario Straordinario, prof. avv. _____ rappresentato e
difeso dall'Avv. _____, come in atti domiciliato

-parte attrice-

nei confronti di:

_____ (C.F. _____, P. IVA _____) con
sede in _____, in persona del Sindaco *pro tempore*;

(P. IVA _____), in
persona del Presidente legale rappresentate *pro tempore*
(C.F. _____) in persona del
Presidente legale rappresentante *pro tempore*
tutti rappresentati e difesi nel presente giudizio dall'Avv. _____
come in atti domiciliati

-parte convenuta-

**Sulle seguenti conclusioni delle parti rassegnate dalle parti nel verbale
udienza del 02.02.2022:**

Per parte attrice:

“- accertare e dichiarare la validità ed efficacia dello scioglimento del
Commissario straordinario del _____ in
amministrazione straordinaria dal contratto costitutivo del diritto di superficie
sul terreno contraddistinto in mappa alle particelle nn. 138-150-151-152-153-
154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-584-660-661-665 del
foglio n. 7 del _____ stipulato dal _____
in bonis con la _____ in data 21 febbraio
2000 e dal collegato contratto di appalto di servizi stipulato dalle parti in pari
data, e per l'effetto

- convalidare l'offerta per intimazione *ex art.* 1216 c.c. notificata dal ()
in amministrazione straordinaria alla
in data 1° ottobre 2018
- dichiarare tenuti e condannare l' ()
e il (), quali aventi causa della
, a prendere possesso del terreno di loro
proprietà, contraddistinto in mappa alle particelle nn. 138-150-151-152-153-
154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-584-660-661-665 del
foglio n. 7 del
- accertare e dichiarare che il () in
amministrazione straordinaria si è liberato dall'obbligo di restituire gli immobili
sopra indicati all' ()
quali aventi causa della ()
, a tutti gli effetti di legge, dal momento della consegna degli
stessi al sequestratario nominato dal Presidente della Corte d'Appello di Torino,
avvenuta in data 4 dicembre 2019, autorizzando il medesimo sequestratario a
consegnare detti immobili agli Enti convenuti
- porre a carico dell' ()
e del (), quali aventi causa della ()
, tutte le spese inerenti e conseguenti alla nomina del sequestrario
degli immobili sopra indicati, comprensive del compenso dello stesso

sequestratario, nella misura che verrà liquidata dalla competente Autorità giudiziaria o in quella veriore accertanda in corso di causa

- accertare e dichiarare l'intervenuta estinzione del diritto di superficie costituito a favore del [redacted] in amministrazione straordinaria sul terreno contraddistinto in mappa alle particelle nn. 138-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-584-660-661-665 del foglio n. 7 del [redacted] e il conseguente consolidamento della piena proprietà del medesimo terreno e delle opere edili su di esso realizzate in capo all'

[redacted] e al [redacted], quali aventi causa della [redacted], con effetto dallo scioglimento del Commissario straordinario del [redacted] in amministrazione straordinaria dal contratto costitutivo del suddetto diritto di superficie *ex art. 50 d. lgs. 270/1999*

- ordinare alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione dell'emananda sentenza

- accertare e dichiarare che, con effetto dallo scioglimento del Commissario straordinario del [redacted] in amministrazione straordinaria dal contratto costitutivo del diritto di superficie sui terreni sopra indicati siti nel [redacted] tutti gli oneri relativi alla gestione *post mortem* della discarica ubicata sui medesimi terreni sono a carico della [redacted]

[redacted] e, per l'effetto, dichiarare tenuti e

condannare l'.....
e il, quali aventi causa della,
....., in solido tra loro o in subordine per le rispettive quote di
competenza, a pagare al in
amministrazione straordinaria la somma di euro 10.000,00 oltre agli interessi
dal dovuto al saldo a titolo di rimborso delle spese anticipate per gli interventi
indifferibili di conservazione e manutenzione della predetta discarica da esso
eseguiti.

Con il favore delle spese, oltre rimborso forfettario, CPA, IVA e successive
occorrenze”.

Per parte convenuta:

“- in via principale, nel merito:

rigettare le domande avversarie in quanto infondate per i motivi esposti;

Con vittoria di spese di causa, spese generali nella misura del 15%, oltre IVA e
CPA.”

RAGIONI DELLA DECISIONE

Questi, sinteticamente, i fatti rilevanti ai fini del decidere, incontestati e
provati *per tabulas*:

- 1) Con atto del 21 febbraio 2000 ricevuto dal dott.

.....” abilitato a

rogare i contratti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse della stessa ex art. 8 legge 23/3/1981 n. 93, e registrato il 22 febbraio 2010, la _____ ha costituito in capo al _____ *in bonis* un diritto di superficie su terreni di sua proprietà, contraddistinti in mappa alle particelle nn. 138-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-584-660-661-665 del foglio n. 7 del _____ al fine di costruire le opere edili strumentali alla gestione *post mortem* della discarica ivi ubicata e quelle altre comunque rientranti nello Statuto del _____ (doc. n. 1 fasc. attoreo);

- 2) con sentenza del 21 febbraio 2010 il Tribunale di Ivrea ha dichiarato lo stato di insolvenza del _____ ai sensi della l. n. 270/99 (doc. n. 2 fasc. attoreo);
- 3) con decreto del 3 maggio 2010, il medesimo Tribunale ha ammesso il _____ alla procedura di amministrazione straordinaria ai sensi della precitata legge e in data 21 maggio 2010 il _____ ha nominato quale Commissario Straordinario _____ (doc. n. 3 fasc. attoreo);
- 4) con lettera del 27 giugno 2012, ricevuta il 28 giugno 2012, il _____ in amministrazione straordinaria ha comunicato alla _____ la propria volontà

- di sciogliersi, tra gli altri, dal sopra menzionato contratto costitutivo del diritto di superficie sui terreni sopra indicati siti in _____, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 50 d.lgs. 270/99 (doc. n. 4 fasc. attoreo);
- 5) successivamente con lettera racc.ta del 19 dicembre 2017 il _____ ha invitato la _____ a prendere in consegna gli immobili oggetto del suindicato contratto costitutivo del diritto di superficie del 21 febbraio 2000 (doc. n. 5 fasc. attoreo);
- 6) poiché la _____ non ha acconsentito a prendere in consegna i predetti immobili, in data 1 ottobre 2018, il (_____) ha notificato l'atto di intimazione a ricevere in consegna detti immobili *ex art. 1216 c.c.* (cfr. doc. n. 6 fasc. attoreo);
- 7) ancora, in data 15 ottobre 2018, l'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Ivrea si è recato presso l'immobile sopra indicato e ha redatto il verbale di offerta per intimazione prodotto da parte attrice *sub doc. n. 7 fasc. attoreo*, nel quale ha dato atto che nessuno era comparso per la parte intimata, sicché l'offerta era da intendersi come non accettata; per il che, la attrice ha provveduto a notificare detto verbale alla _____ in data 19 dicembre 2018 (cfr. doc. n. 7 fasc. attoreo);
- 8) con ricorso *ex artt. 1216, c. 2 c.c. e 79 disp. att. c.c.* del 20 febbraio 2019, notificato, unitamente al pedissequo decreto di fissazione di

udienza, in data 16 aprile 2019 (doc. n. 8 fasc. attoreo), il [redacted] ha chiesto al Presidente del Tribunale di Ivrea di nominare un sequestratario degli immobili di cui sopra, ponendo le relative spese a carico della [redacted].

9) la [redacted] si è costituita nel relativo procedimento avanti al Tribunale di Ivrea (R.G. n. [redacted]) chiedendo il rigetto del predetto ricorso.

10) con decreto del 18 giugno 2019, notificato in data 27 giugno 2019, il Tribunale di Ivrea ha dichiarato inammissibile il ricorso proposto dal [redacted] (doc. n. 11 fasc. attoreo);

11) avverso il predetto decreto, il [redacted] ha proposto reclamo *ex art. 79*, secondo comma, disp. att. c.c. al Presidente della Corte d'Appello di Torino, notificato alla [redacted], unitamente al pedissequo decreto di fissazione di udienza, in data 1 agosto 2019 (doc. n. 12 fasc. attoreo);

12) con decreto del 15 ottobre 2019, emesso all'esito del relativo procedimento (R.G.V.G. n. [redacted]), il Presidente Designato della Corte d'Appello di Torino, in accoglimento del reclamo proposto dal [redacted], ha nominato quale sequestratario dei terreni per cui è causa l'arch. [redacted], condannando la [redacted] alla [redacted].

rifusione a favore di parte reclamante delle spese relative a entrambe le fasi del procedimento (cfr. doc. n. 13 fasc. attoreo);

13) con decreto n. 23 del 22 novembre 2019, il Commissario Liquidatore della _____ ha disposto il trasferimento dei terreni e fabbricati sopra indicati siti nel _____, con i rapporti giuridici ad essi inerenti, ai seguenti Enti subentranti:

_____ (doc. 15 fasc. attoreo);

14) in data 4 dicembre 2019, il _____ ha provveduto a consegnare le chiavi della discarica di _____ al sequestratario, con conseguente immissione di quest'ultimo nel possesso dell'area, come da verbale prodotto *sub* doc. n. 16 fasc. attoreo.

Il _____ in amministrazione straordinaria ha pertanto chiesto, con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio:

a) la convalida dell'offerta per intimazione notificata alla _____ e, per l'effetto, la declaratoria che gli Enti convenuti, quali aventi causa della stessa _____, sono tenuti a prendere possesso dei terreni oggetto di causa siti nel _____

b) la declaratoria di piena validità ed efficacia dello scioglimento del _____ dal contratto costitutivo del diritto di superficie sui predetti immobili e, conseguentemente, l'estinzione del predetto

diritto di superficie e l'accertamento della piena proprietà degli stessi immobili in capo agli Enti convenuti;

c) la condanna degli Enti convenuti, in qualità di successori della () alla rifusione, a favore del (), delle spese da questo anticipate per la gestione *post mortem* della discarica di (), quantificate in euro 10 mila.

I convenuti si sono costituiti in giudizio chiedendo il rigetto delle domande.

La causa, di natura documentale, è stata acquisita con produzioni documentali delle parti.

Le domande di parte attrice meritano integrale accoglimento.

In primo luogo, va accertata e dichiarata la legittimità dello scioglimento del () dal contratto costitutivo del diritto di superficie sui terreni oggetto di causa ai sensi dell'art. 50 del d.lgs. n. 270/99, secondo cui: *“salvo quanto previsto dal comma 4, il commissario straordinario può sciogliersi dai contratti, anche ad esecuzione continuata o periodica, ancora ineseguiti o non interamente eseguiti da entrambe le parti alla data di apertura dell'amministrazione straordinaria”*.

La legittimità del recesso operato dalla procedura è contestata dalle parti convenute sul presupposto che i contratti da cui la procedura ha dichiarato di volersi sciogliere, non avrebbero potuto essere considerati “pendenti” con la

conseguente inapplicabilità dell'art. 50 d.lgs. 270/1999, in quanto, secondo la tesi delle convenute, al momento del recesso (27.06.2012, doc. 4 fasc. attoreo), detti contratti non risultavano ineseguiti da entrambe le parti, avendo la [redacted] già adempiuto integralmente alle proprie obbligazioni mediante la cessione al [redacted] della volumetria di conferimento ancora utilizzabile, in conformità a quanto previsto dai medesimi contratti.

La suddetta impostazione non può essere accolta per le seguenti ragioni, già evidenziate dalla parte attrice:

a) i contratti stipulati dal [redacted] *in bonis* con la [redacted]

[redacted] sono evidentemente contratti di durata, come dimostra il fatto che il diritto di superficie sugli immobili oggetto di causa è stato costituito "*per anni trenta a decorrere dalla data di stipulazione del presente atto*" (così recita l'art. 4 del contratto costitutivo del diritto di superficie prodotto *sub* doc. 1 fasc. attoreo);

b) alla data dell'accesso della attrice alla procedura di amministrazione straordinaria residuavano rilevanti obbligazioni a carico non solo del [redacted], ma anche della [redacted], tra cui, a titolo esemplificativo (i) quella di sovrintendere, tramite il professionista da essa incaricato, all'esecuzione delle opere di ripristino (ii) quella di effettuare il collaudo di dette opere una volta terminata la loro esecuzione (iii) quella di prendere in consegna i manufatti che il [redacted] avrebbe realizzato sull'area oggetto del

diritto di superficie costituito a suo favore, destinati a divenire di proprietà della stessa

La stessa Corte d'Appello di Torino, nel provvedimento di nomina del sequestratario (*sub doc. 13 fasc. attoreo*), ha evidenziato chiaramente: *“Nel caso concreto il contratto per la costituzione del diritto di superficie aveva durata trentennale e quindi a termine, con la previsione che alla scadenza la _____ sarebbe divenuta proprietaria dei manufatti costruiti dalla _____ e che, se dette opere non fossero più utilizzate dalla seconda, le stesse sarebbero acquisite al patrimonio della prima, anche “prima della scadenza del termine di cui all'articolo 4” (articolo 7 del contratto). Il contratto di appalto prevedeva poi che l'esecuzione delle opere di ripristino fossero eseguite sotto la direzione lavori del professionista incaricato dalla _____ Sicuramente, a differenza di quanto sostenuto dalla resistente, vi erano ancora obbligazioni anche a carico della _____ la quale sarebbe divenuta proprietaria dei manufatti costruiti sui terreni concessi in diritto di superficie”.*

I due contratti (di costituzione del diritto di superficie e di appalto) risultano inoltre, *ictu oculi*, inscindibilmente e causalmente legati tra loro, attraverso lo schema del collegamento negoziale, in quanto l'attribuzione ad _____ del diritto di superficie sull'area in cui sorge la discarica di _____ era funzionale a

consentire al [redacted] lo svolgimento delle attività necessarie ai fini della gestione *post mortem* della medesima discarica.

Il collegamento negoziale si desume sintomaticamente dai seguenti elementi: a) i due contratti sono stati stipulati in pari data; b) prevedono una durata esattamente coincidente; c) la stessa [redacted] con la determinazione n. 31 del 18 febbraio 2000 della [redacted]

(doc. 27 fasc. attoreo), ha riconosciuto la stretta correlazione tra i due contratti.

Da tali elementi emerge che, poiché i contratti *de quibus*, tra loro inscindibilmente collegati, potevano legittimamente considerarsi come “pendenti”, in quanto non del tutto eseguiti da entrambe le parti, legittimamente il Commissario Straordinario poteva avvalersi della facoltà di scioglimento prevista dall’art. 50 d.lgs. 270/99.

Ed in base alla regola, derivante dal collegamento negoziale, *simul stabunt, simul cadent*, lo scioglimento dell’uno (diritto di superficie) determina lo scioglimento dell’altro (contratto di appalto).

Il legittimo scioglimento del Commissario straordinario di [redacted] dal contratto costitutivo del diritto di superficie sugli immobili per cui è causa fa sorgere pertanto sia l’obbligo della [redacted] (cui ora sono subentrati gli Enti convenuti), di riprendere possesso degli immobili oggetto del contratto, sia la estinzione del diritto di superficie con conseguente

consolidamento in capo agli Enti convenuti del diritto di piena proprietà dei terreni e dei manufatti su di essi costruiti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 954 c.c., a far data dallo scioglimento del contratto (27.06.2012).

Con la ulteriore conseguenza che da tale data tutti gli oneri e le responsabilità connessi alla gestione *post mortem* della discarica di [redacted] Sono transitati in capo alla [redacted], sicchè essa (e per essa gli Enti convenuti) è tenuta a rifondere le spese anticipate dalla parte attrice per alcuni interventi indifferibili di manutenzione della predetta discarica, che il [redacted] ha effettuato per ragioni di tutela dell'ambiente e della salute pubblica, e la cui effettuazione e spesa risulta *per tabulas* (doc. 21-22 fasc. attoreo) ed è sostanzialmente incontestata. Ne consegue che, *ex artt.* 1294 e 2055 c.c., le convenute vanno condannate al pagamento in favore della parte attrice della somma complessiva pari ad euro 10.000,00, in solido tra loro.

Non osta peraltro all'accoglimento di tale ultima domanda la circostanza, evidenziata dalle convenute, che l'autorizzazione amministrativa alla gestione della discarica sia tuttora formalmente intestata ad [redacted]; al contrario, proprio tale circostanza costituisce il presupposto della azione intrapresa dalla attrice, finalizzata a reimmettere gli Enti convenuti, quali legittimi proprietari dell'area di discarica, nel possesso della stessa, i quali pertanto ne divengono responsabili per ogni spesa eventualmente anticipata dalla procedura di amministrazione straordinaria.

In secondo luogo, deve procedersi alla convalida dell'offerta per intimazione ai sensi dell'art. 1216 II co. c.c. notificata alla [redacted] con la conseguente declaratoria che gli Enti convenuti, quali aventi causa della [redacted] devono prendere possesso dei terreni oggetto di causa siti nel [redacted]

Infatti, nel caso di specie, il [redacted] in amministrazione straordinaria:

- si è sciolto, con la lettera del Commissario straordinario del 27 giugno 2012 prodotta *sub* doc. 4 fasc. attoreo, dal contratto costitutivo del diritto di superficie costituito sui predetti terreni ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 d.lgs. 270/99, il che ha fatto sorgere (i) in capo alla Procedura, l'obbligazione di restituire gli immobili *de quibus* (ii) in capo alla [redacted] il correlativo diritto (di credito) a riceverne la consegna;

- stante il rifiuto della [redacted] a riprendere possesso dell'area, ha ritualmente notificato alla stessa [redacted] l'intimazione a prendere in consegna gli immobili *ex* art. 1216 c.c. (doc. 6 fasc. attoreo);

- è ritualmente comparso, con l'assistenza dell'Ufficiale Giudiziario, presso gli immobili oggetto di causa nel giorno e nell'ora indicati nell'intimazione, ma non ha potuto procedere alla riconsegna degli stessi, stante la mancata

comparizione del creditore, come si evince dal relativo verbale (doc. 7 fasc. attoreo).

Di qui, considerata la regolarità della procedura di intimazione ai sensi dell'art. 1216 II co. c.c., va accertato che il [redacted] in amministrazione si è liberato dall'obbligo di restituire gli immobili oggetto di causa alla loro proprietaria, vale a dire la [redacted]”, alla quale sono succeduti gli Enti convenuti, con effetto dal momento della consegna degli immobili stessi al sequestratario nominato dal Presidente della Corte d'Appello di Torino, avvenuta in data 4 dicembre 2019 (cfr. doc. 16 fasc. attoreo).

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono poste a carico delle parti convenute, in solido tra loro. Esse sono liquidate, facendo applicazione dei principi dettati dal D.M. Giustizia 10.03.2014, n. 55 che ha stabilito le modalità di determinazione del compenso professionale per l'attività, applicando, nel caso di specie, la liquidazione dei compensi con riferimento ai valori medi per lo scaglione di riferimento in concreto applicabile (indeterminabile di media complessità), pur nei limiti della notula spese depositata (arg. ex Cass. 11522/2013).

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza reietta e disattesa:

- 1) accerta e dichiara la validità ed efficacia dello scioglimento del [redacted] Commissario straordinario del [redacted]

amministrazione straordinaria dal contratto costitutivo del diritto di superficie sul terreno contraddistinto in mappa alle particelle nn. 138-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-584-660-661-665 del foglio n. 7 del *comune di ...*, stipulato dal *comune di ...* in bonis con la *delibera n. ...* in data 21 febbraio 2000 e dal collegato contratto di appalto di servizi stipulato dalle parti in pari data;

2) convalida l'offerta per intimazione *ex art. 1216 c.c.* notificata dal *comune di ...* in amministrazione straordinaria alla *delibera n. ...* in data 1 ottobre 2018;

3) condanna l'*ente ...* a restituire al *comune di ...*, quali aventi causa della *delibera n. ...*, il terreno di loro proprietà, contraddistinto in mappa alle particelle nn. 138-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-584-660-661-665 del foglio n. 7 del *comune di ...*

4) accerta e dichiara che il *comune di ...* in amministrazione straordinaria si è liberato dall'obbligo di restituire gli immobili sopra indicati all'*ente ...*, quali aventi causa della *delibera n. ...* a tutti gli effetti di legge, dal

momento della consegna degli stessi al sequestratario nominato dal Presidente della Corte d'Appello di Torino, avvenuta in data 4 dicembre 2019, autorizzando il medesimo sequestratario a consegnare detti immobili agli Enti convenuti;

- 5) pone a carico dell' [redacted] quali aventi causa della [redacted] tutte le spese inerenti e conseguenti alla nomina del sequestratario degli immobili sopra indicati, comprensive del compenso dello stesso sequestratario, a far data dal 27.06.2012;
- 6) accerta e dichiara l'intervenuta estinzione del diritto di superficie costituito a favore del [redacted] in amministrazione straordinaria sul terreno contraddistinto in mappa alle particelle nn. 138-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-584-660-661-665 del foglio n. 7 del [redacted] ed il conseguente consolidamento della piena proprietà del medesimo terreno e delle opere edili su di esso realizzate in capo all' [redacted] a [redacted] quali aventi causa della [redacted] con effetto dallo scioglimento del Commissario straordinario del [redacted] in amministrazione

straordinaria dal contratto costitutivo del suddetto diritto di superficie *ex* art. 50 d. lgs. 270/1999 (27.06.2012);

7) visto l'art. 2651 c.c., ordina alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione della presente sentenza;

8) accerta e dichiara che, con effetto dallo scioglimento del Commissario straordinario del [redacted] in amministrazione straordinaria dal contratto costitutivo del diritto di superficie sui terreni sopra indicati siti nel [redacted] (27.06.2012), tutti gli oneri relativi alla gestione *post mortem* della discarica ubicata sui medesimi terreni sono a carico della [redacted]

9) condanna l' [redacted] [redacted] quali aventi causa della [redacted] [redacted], in solido tra loro, al pagamento in favore del [redacted] in amministrazione straordinaria la somma di euro 10.000,00 oltre agli interessi legali dalla messa in mora al saldo;

10) condanna l' [redacted] [redacted] quali aventi causa della [redacted] [redacted], in solido tra loro, alla rifusione in favore del [redacted] in amministrazione straordinaria

delle spese di lite, che si liquidano in euro 286,00 per spese ed euro
8.000,00 oltre rimborso forf. al 15%, iva e cpa, come per legge.

Così deciso in Ivrea, 03.05.2022

Il Giudice

..