N. R.G. [redacted]/2023

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di TRANI

SEZIONE CIVILE

AREA 3- CONT/CONTRATTUALE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Claudio Di Giacinto

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. [redacted]**/2023** promossa da:

[redacted] **S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, C.F. [redacted], P.IVA [redacted], in persona del Curatore p.t., rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted], giusta procura allegata

- ATTORE -

Contro

[redacted] **S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** (p. iva [redacted]), in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Baldassarre, giusta procura in atti

-CONVENUTA –

OGGETTO: contratti e obbligazioni varie

PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI DELLE PARTI:

-Attrice: "*1. Accertare l'esistenza del credito di € 1.748.774,54 descritto nella premessa dell'atto di citazione in favore della Curatela del Fallimento* [redacted] *s.r.l. così come si evince dalle scritture contabili e fatture allegate in atti; 2. Dichiarare la* [redacted] *s.r.l. in liquidazione debitrice della somma di € 1.748.774,54 nei confronti dell'attrice; 3. Per l'effetto condannare la convenuta al pagamento della suddetta domma in favore dell'attrice. 4. Con vittoria di spese e competenze.*"

- Convenuta*: "Voglia Codesto On. Tribunale accertare e dichiarare che nessuna somma è dovuta in favore della Curatela e, per l'effetto, rigettare integralmente la domanda. Con vittoria di spese e competenze del presente giudizio da liquidarsi in favore del sottoscritto difensore che si dichiara antistatario.*

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 27.11.2023 il fallimento sopra intestato ha convenuto in giudizio la [redacted] s.r.l. in liquidazione, per ivi sentire accertare la sussistenza del proprio credito pari ad e. 1.748.774,54, in ragione dei costi sostenuti quale conduttrice di immobile di titolarità della convenuta per la costruzione di impianto di distributore e bar, giusta permesso costruire e dia in atti; nonché per sentir condannare la convenuta al relativo pagamento.

Ha dedotto, in estrema sintesi, parte attrice a sostegno della propria domanda, che: - ha condotto in locazione commerciale il complesso immobiliare di proprietà della convenuta meglio descritto in atti, giusta contratto di locazione del 30 gennaio 2004 e successivo atto integrativo del 24 ottobre 2008, con il quale la conduttrice era stata autorizzata a realizzare impianti di distribuzione e bar; - pende procedura esecutiva promossa nei riguardi della [redacted], azionata da altro creditore, nel quale è prossimo alla vendita il lotto 7; - all'interno di tale lotto v'è l'area l'impianto di distributore carburanti e vendita alimenti, bevande e stampa, realizzato dalla conduttrice giusta permesso costruire e dia in atti; - per tali opere la conduttrice ha sostenuto spese, risultanti dalle scritture contabili, per e. 1.748.774,54, in forza delle fatture pagate ai fornitori e all'appaltatrice; - dunque, essendo creditrice di [redacted], è intervenuta nella procedura esecutiva e necessita di promuovere azione volta all'ottenimento del titolo (499, commi 5 e 6 c.p.c.).

Ha concluso, dunque, nei seguenti termini: "*Voglia l'On.le Tribunale adito, contrariis reiectis: 1. Accertare l'esistenza del credito di € 1.748.774,54 descritto in premessa in favore della Curatela del Fallimento* [redacted] *s.r.l. cosi come si evince dalle scritture contabili e fatture allegate in atti. 2. Dichiarare la* [redacted] *s.r.l in liquidazione debitrice della somma di € 1.748.774,54 nei confronti dell'attrice 3. Per l'effetto condannare la convenuta al pagamento della suddetta somma in favore dell'attrice. 4.Con vittoria di spese e competenze*".

Con comparsa di risposta del 12.4.2024 si è costituita in giudizio la convenuta, invocando il rigetto dell'avversa domanda e deducendo, in estrema sintesi: - l'insussistenza del credito, atteso che antecedentemente alla dichiarazione di fallimento la [redacted] aveva ceduto alla [redacted] s.r.l. gli impianti e le attrezzature della stazione di servizio in questione, come accertato dalla sentenza n. [redacted]2023 del 19.1.2023 già passata in giudicato, onde l'attrice non ne potrebbe richiedere il rimborso; - che, in ogni caso quanto realizzato costituirebbe addizione o miglioria, di cui il contratto di locazione

escludeva il ristoro, avendone le parti già tenuto conto nella determinazione del canone di locazione, come pure espressamente statuito nel successivo contratto del 7.12.2011; - che, inoltre, le fatture risalirebbero ad oltre dieci anni addietro sicché l'asserito credito sarebbe prescritto.

Ha concluso, dunque, richiedendo "*a Codesto On. Tribunale di voler accertare e dichiarare che nessuna somma è dovuta in favore della Curatela e, per l'effetto, rigettare integralmente la domanda. Con vittoria di spese e competenze del presente giudizio da liquidarsi in favore del sottoscritto difensore che si dichiara antistatario.*"

La causa è stata istruita a mezzo documentale e all'udienza del 4.12.2025, previa concessione dei termini di cui all'art. 189 c.p.c., la causa è stata trattenuta in decisione.

La domanda è infondata e deve essere respinta, per le ragioni di seguito enunciate.

1. La qualificazione della domanda attorea.

Giova anzitutto procedere all'esatta qualificazione della domanda attorea. La pretesa creditoria rivendicata dall'attrice rinviene il suo titolo nel contratto di locazione intercorso tra le parti in data 22.4.2004, con il quale la [redacted] ha concesso in locazione alla [redacted] "*il complesso industriale attrezzato sito in agro di Corato (BA) alla c.da.* [redacted], in N.C.E.U. al Fg. [redacted] p.lle [redacted]. Sulla scorta di tale contratto, la conduttrice ha chiesto il ristoro dei costi sostenuti per la realizzazione sul medesimo bene concesso in locazione dell'impianto di distribuzione e attività connesse. Trattasi, dunque, all'evidenza, di una richiesta di rimborso di spese sostenute a beneficio dell'immobile goduto in locazione, inquadrabile nell'alveo dell'indennizzo per addizioni ex art. 1593 cod. civ.-

Non vi è dubbio, infatti, che l'edificazione da parte del conduttore di nuovi manufatti sul terreno locato non integri una ipotesi di accessione ai sensi dell' art. 936 c.c., ma debba essere qualificata come addizione ex art. 1593 c.c., atteso che la disciplina dell' art. 936 c.c. è applicabile esclusivamente quando l'autore delle nuove opere sia terzo, ossia non abbia con il proprietario del fondo alcun rapporto giuridico di natura reale o personale che lo legittimi a costruire sul suolo, a nulla rilevando che le addizioni apportate dal medesimo conduttore abbiano dato luogo ad un radicale mutamento della struttura del bene e della sua destinazione, trattandosi di circostanze che involgono l'operatività o meno della disciplina speciale delle addizioni di cui all' art. 1593 c.c. e non già l'affermazione della configurabilità della posizione del conduttore quale terzo (v., in termini, Cassazione civile , sez. II , 04/10/2018 , n. 24365).

2. L'eccezione di prescrizione.

Tanto premesso, deve respingersi l'eccezione di prescrizione, da analizzare preventivamente in quanto avente carattere pregiudiziale. Se, infatti, l'attrice ha invocato il ristoro dei costi sostenuti per le indicate addizioni, il *dies a quo* del termine prescrizionale deve esser identificato con la riconsegna del bene, atteso che soltanto in tale momento diviene esigibile la richiesta indennitaria. Nel caso di specie tale termine non è noto, con la conseguenza che l'eccezione deve esser respinta per difetto di allegazione e prova dei relativi fatti costitutivi (art. 2967 cod. civ.)

3. Il merito.

Passando, dunque, al merito della causa, deve rilevarsi l'infondatezza della domanda sotto un duplice profilo.

3.1. In primo luogo, risulta dagli atti che l'attrice in data 5.12.2013 abbia affittato a terzi [redacted] S.r.l.) il proprio ramo d'azienda costituito dall'attività commerciale avente ad oggetto la distribuzione del carburante e attività connesse oggetto di causa e che successivamente abbia ceduto gli impianti e le attrezzature alla medesima società, la quale poi li ha trasferiti alla società [redacted] S.r.l. (oggi [redacted] S.r.l.). Tanto si evince, in assenza della produzione dei relativi contratti, dalle mere allegazioni delle parti e dalla lettura della sentenza del 19.1.2023, resa da codesto Tribunale (in atti), di reiezione della domanda revocatoria formulata dall'attrice con riguardo a tali atti dispositivi.

Si badi bene che la proprietà dell'immobile su cui insistono gli impianti è (era: oggi è di terzo soggetto estraneo al giudizio) pacificamente della convenuta – essendo l[redacted] mera conduttrice – onde risulta chiaro che quest'ultima, in tale qualità, abbia realizzato addizioni sul bene condotto in locazione e ne abbia poi ceduto il relativo ramo d'azienda a terzi.

Se così è, vi è che la [redacted] risulta sfornita di legittimazione (e di titolarità) attiva ad esperire la domanda di indennizzo per addizioni ai sensi dell'art. 1593 cod. civ.- atteso che tale domanda avrebbe dovuto esser formulata dal cessionario, quale successore nei contratti relativi all'azienda ceduta (v. l'art. 2558, comma 3° cod. civ.), ivi incluso quello di locazione, da ritenersi presuntivamente ceduto (v. Cass. Civ. sez. III, 19/01/2010, n.685).

In altre parole, la titolarità della formulata domanda non spetta a colui che, *sic et simpliciter*, abbia sostenuto le spese, ma a colui che, al momento della restituzione del bene, sia il conduttore: cosicché, in caso di cessione del contratto, spetta al contraente cessionario.

Mentre del tutto irrilevante è ogni questione attinente alla titolarità formale del compendio immobiliare, estranea alla dinamica indennitaria, che trova il suo alveo nel rapporto locatizio.

3.2. In secondo luogo – ed anche prescindendo da quanto testé rilevato – vi è che, in ogni caso, la disciplina pattizia concretamente intercorsa tra le parti esclude l'indennizzabilità di quanto realizzato dalla conduttrice.

A tal fine giova rilevare che nell'originario contratto del 2004 le parti stabilirono che "*ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare l'immobile ed ogni altra innovazione non potrà essere eseguita dalla società conduttrice, senza il preventivo consenso scritto della società locatrice. In ogni caso, qualunque modifica, miglioramento o addizione apportata dalla conduttrice che non possa essere tolta senza arrecare danno o nocumento all'immobile locato, al termine della locazione resterà definitivamente acquisita all'immobile medesimo senza alcun diritto per la stessa di rivendicare indennità o rimborsi, a cui sin d'ora questa espressamente rinunzia avendone le parti già tenuto conto nella determinazione del canone di locazione."* (art. 8). Con la successiva modifica del 24.8.2008, le parti convennero (art. 21) l'espressa autorizzazione del locatore "*a richiedere concessioni edilizie ed atti similari per la realizzazione…di opere murarie per la costruzione di un impianto di carburanti*". Il contratto è scaduto il 31.1.2010.

Con l'ulteriore contratto del 7.12.2011 le parti hanno quindi convenuto la concessione in locazione delle medesime unità immobiliari, *medio tempore* mutate nella destinazione commerciale (in "*stazione di servizio per la distribuzione di carburanti*"). Nel contratto all'art. 3 è espressamente previsto che: "*in considerazione che i lavori di costruzione ed allestimento dell'intero impianto di distribuzione carburanti sono stati realizzati dalla Snc* [redacted] *s.r.l….il canone di locazione annuo viene concordemente stabilito in e. 12.000,00*". All'art. 6 è inoltre stabilito che "*sono…a carico della società conduttrice le riparazioni ordinarie e straordinarie e tutte le opere relative agli immobili e alle strutture connesse all'impianto di distribuzione dei carburanti*".

Dall'esame della disciplina contrattuale emerge che:

- in relazione al primo contratto, le parti hanno convenuto espressamente – in deroga alla disciplina di cui agli artt. 1592-1593 cod. civ., che le eventuali migliorie o addizioni restassero definitivamente acquisite all'immobile, con espressa rinuncia ad indennità o rimborsi;

- in relazione al secondo contratto del 7.12.2011, esso è intervenuto allorquando le opere erano state già realizzate, onde non può nemmeno parlarsi di addizioni o migliorie, trattandosi di beni facenti già parte dell'immobile concesso in locazione e di cui peraltro le parti hanno tenuto conto nella determinazione del canone.

Ne deriva, in conclusione, che alcuna pretesa può rivendicare l'attrice in relazione a quanto realizzato.

4. Le spese della procedura seguono la soccombenza dell'attrice e sono liquidate come in dispositivo, avvalendosi dei parametri indicati nel D.M. n.55/2014 in relazione allo scaglione individuato in base al valore del procedimenti (da 1.000.000,00 a 2.000.000,00 e.) con l'applicazione dei valori medi indicati nelle allegate tabelle, ridotti del 50% per tutte le fasi (in ragione dell'attività difensiva prestata, dell'assenza della fase di assunzione delle prove, della bassa complessità dell'affare e delle questioni giuridiche trattate) ex artt. art. 4.1 e 4.5 D.M. cit.

P.Q.M.

Il Tribunale di Trani, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande proposte dal fallimento [redacted] S.R.L. In Liquidazione nel giudizio iscritto al n. [redacted]/2023 R.G. così provvede:

1. Rigetta la domanda attorea, per le ragioni indicate in motivazione;
2. Condanna [redacted] S.R.L. in Liquidazione a corrispondere in favore della convenuta [redacted] s.r.l. in liquidazione le spese del procedimento, che si liquidano in [redacted] per compensi professionali al difensore, oltre rimborso forfettario 15%, IVA e CNPA ove dovuti come per legge, con distrazione in favore dell'avv. Giuseppe Baldassarre, dichiaratosi antistatario.

Così deciso in trani il 2 gennaio 2026

Il Giudice

Dott. Claudio Di Giacinto