

N. R.G. 2164/2021



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO

SEZIONE PRIMA

Nel procedimento iscritto al n. r.g. **2164/2021** promosso da:

MECHATRONIC SRL (C.F. 03537180139) con il patrocinio dell'avv. PERGAMI FEDERICO e dell'avv. POTOTSCHNIG CRISTINA

RICORRENTE

contro

CARPROMETAL SPA (C.F. 00224870139) con il patrocinio dell'avv. RESINELLI CESARE, dell'avv. VACCARELLA ALESSANDRO, dell'avv. GRELLA UMBERTO e dell'avv. COLOMBO ALICE

RESISTENTE

Il giudice,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 28/01/2022,

letti gli atti e i documenti di causa,

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

La società Mechatronic s.r.l. ha chiesto, con ricorso per la manutenzione del possesso, che fosse ordinato alla società Carprometal s.p.a. di cessare di molestare il possesso del terreno sito in Castello di Brianza, via don G. Allamano n. 10, con rimozione dei silos edificati sul terreno della resistente e il loro eventuale arretramento alla distanza minima prevista dall'art. 9 d.m. 1444/1968.

A fondamento del ricorso, la ricorrente ha esposto che:

nel mese di settembre 2021 la resistente ha realizzato, sul proprio fondo e in prossimità del confine del terreno di cui la ricorrente è utilizzatrice in forza di contratto di *leasing*, tre silos facenti parte di un impianto di depurazione delle acque piovane, a distanza di 7,18 mt dalla parete finestrata del capannone della ricorrente;

che tale distanza è inferiore a quella minima di 10,00 mt prescritta dall'art. 9 d.m. n. 1444/1968;

che tale condotta, costituendo violazione della normativa in materia di distanze legali fra costruzioni, integra turbativa nell'esercizio del possesso del fondo della ricorrente.

Si è costituita in giudizio la resistente, chiedendo il rigetto del ricorso.

La resistente:

ha eccepito il difetto di legittimazione attiva della ricorrente, spettando l'azione di manutenzione del possesso al solo possessore, e non anche al detentore qualificato;

ha negato nel merito la sussistenza della molestia, non essendo riscontrabile nel caso di specie alcuna apprezzabile modificazione o limitazione dell'esercizio del possesso avversario;

ha dedotto l'inapplicabilità del d.m. 1444/1968 ai serbatoi oggetto di causa, costituenti volumi tecnici pertinenziali al comparto industriale;

ha invocato il bilanciamento degli interessi contrapposti, sostenendo che i tre serbatoi oggetto di causa non sono tali da provocare ristagni insalubri di aria, circostanza che il d.m. 1444/1968 mira a prevenire;

ha dedotto l'insussistenza dell'elemento soggettivo dell'*animus turbandi*.

All'udienza del 28/01/2022 le parti hanno discusso oralmente la causa, insistendo nelle rispettive istanze.

L'eccezione di difetto di legittimazione attiva sollevata dalla resistente è fondata.

L'azione di manutenzione del possesso di cui all'art. 1170 c.c., a differenza dell'azione di reintegrazione prevista dall'art. 1168 c.c. è concessa al solo possessore, e non anche al detentore qualificato.

Preliminarmente, occorre ricordare che il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale.

Nel caso di specie, la ricorrente ha la disponibilità dell'immobile in cui esercita la propria attività di impresa in forza di contratto di locazione finanziaria concluso con la società Credemleasing s.p.a. (cfr. doc. 2 allegato al ricorso e doc. 7 prodotto dalla parte ricorrente all'udienza del 28/01/2022).

Pertanto, pur avendo la ricorrente la disponibilità materiale dell'immobile, essa pacificamente esercita tale potere di fatto non in nome proprio, ma in nome altrui.

Il possessore, infatti, può esercitare il possesso, oltre che direttamente, anche per mezzo di altro soggetto, che ha la detenzione della cosa, ai sensi dell'art. 1140, secondo comma c.c. (c.d. possesso mediato).

Nel caso di specie, la ricorrente dispone dell'immobile non in forza di un diritto di proprietà o di altro diritto reale, ma in forza di un diritto personale di godimento.

La qualifica di detentore, sia pur qualificato, è dunque ostativa al riconoscimento dell'azione di manutenzione del possesso, espressamente concessa al solo possessore.

La ricorrente, in replica all'eccezione della resistente, ha sostenuto all'udienza del 28/01/2022 che la proprietaria dell'immobile le avrebbe ceduto ogni diritto e azione a tutela dell'immobile stesso.

A fondamento di tale tesi, la ricorrente ha invocato le clausole contenute nel contratto di vendita e nel contratto di locazione finanziaria.

La tesi della ricorrente non è condivisibile.

Occorre ricordare che “con riferimento alla locazione finanziaria, e quanto allo specifico profilo delle connesse vicende traslative dei beni che ne vengano interessati, questa Corte ha avuto modo di precisare (v. fra le altre Cass. 23.5.2012, n. 8101) che essa realizza non già un unico vincolo contrattuale di natura trilaterale, bensì due negozi tra loro funzionalmente collegati: da un lato, infatti, vi è il contratto di compravendita fra fornitore e concedente, e dall'altro il contratto locativo vero e proprio fra quest'ultimo e l'utilizzatore finale, nei cui confronti il fornitore non assume alcun impegno diretto, configurandosi così l'acquisto del bene non soltanto come un atto giuridico strumentale alla successiva concessione in godimento, ma anche come l'evento che logicamente deve precedere l'attribuzione all'utilizzatore della detenzione del bene stesso” (Cass., n. 2100/2018).

Nel caso di specie si ravvisano, dunque, il contratto di compravendita concluso fra Teninvest s.p.a. e Credemleasing s.p.a. e il contratto di locazione finanziaria concluso tra quest'ultima e Mechatronic s.r.l., odierna ricorrente.

Nel contratto di vendita del 01/08/2019 concluso tra la venditrice Teninvest s.p.a. e l'acquirente Credemleasing s.p.a., in cui è intervenuta anche l'utilizzatrice Mechatronic s.r.l., la venditrice ha esteso nei confronti dell'utilizzatrice le garanzie per vizi ed evizione.

Si tratta, pertanto, di una pattuizione che spiega i propri effetti unicamente fra le parti contraenti, e non può riguardare soggetti terzi.

La venditrice, in sostanza, ha assunto la garanzia per vizi ed evizione non solo nei confronti dell'acquirente, come per legge, ma anche nei confronti dell'utilizzatrice. Tale clausola non incide dunque sul possesso o sulla detenzione dell'immobile, costituendo solo pattuizione che disciplina i rapporti obbligatori fra le parti.

Parimenti irrilevanti sono gli artt. 4 e 15 del contratto di locazione finanziaria concluso tra Credemleasing s.p.a. e Mechatronic s.r.l.

L'art. 4 del contratto di locazione finanziaria, infatti, si limita a disciplinare i rapporti con il venditore, estendendo in favore dell'utilizzatore le garanzie ed azioni spettanti al concedente in forza del contratto di vendita; si tratta dunque di azioni contrattuali, ininfluenti ai fini della qualificazione della situazione giuridica dell'utilizzatrice in termini di possesso o detenzione.

L'art. 15 del contratto di locazione finanziaria, invece, disciplina i rapporti tra concedente e utilizzatore in tema di rischi e responsabilità connessi all'immobile oggetto del contratto. Si tratta, anche in questo caso, di clausola contrattuale che disciplina i rapporti interni tra concedente e utilizzatore, che non incide dunque sulla situazione giuridica delle parti sotto il profilo del possesso e della detenzione.

Il riferimento al termine “possesso” contenuto in tale clausola non è dirimente, essendo indifferentemente utilizzato in tale sede quale sinonimo dei termini “detenzione”, “utilizzo” e “custodia”, situazioni giuridiche tra loro ben diverse; il termine “possesso” viene dunque inteso in senso atecnico o comunque difforme da quello di cui all'art. 1140 c.c.

Si tratta, del resto, di clausole che disciplinano i rapporti tra le parti contrattuali e le azioni derivanti dal contratto, ma che non incidono su situazioni di fatto quali possesso o detenzione.

Nel caso di specie, si ribadisce che la ricorrente, in quanto utilizzatrice dell'immobile, ha sì la materiale disponibilità della cosa, senza tuttavia avere l'intenzione di considerarla come propria. La ricorrente ha quindi solo la detenzione, sia pur qualificata (in quanto diretta a soddisfare un interesse proprio), dell'immobile, circostanza che non la legittima a esperire l'azione di manutenzione, concessa al solo possessore dall'art. 1170 c.c.

Tale ricostruzione trova conferma, del resto, nell'art. 12, lett. d) del contratto di locazione finanziaria, il quale prevede l'obbligo, per l'utilizzatore, di comunicare al concedente ogni turbativa od evento pregiudizievole concernente l'immobile, senza che ciò peraltro costituisca per il concedente medesimo obbligo di garantirlo dalle conseguenze che detti eventi possano avere sul suo godimento.

In sostanza, la clausola in esame prevede, in caso di turbativa, l'onere in capo all'utilizzatore di comunicare tale circostanza al concedente, unico soggetto al quale è rimesso eventualmente l'esercizio dell'azione di manutenzione.

La clausola, dunque, riproduce lo schema del possesso mediato, per cui, in caso di turbativa, il detentore, anche se qualificato, non è legittimato ad esperire l'azione di manutenzione *ex art.* 1170 c.c., che spetta al solo possessore.

Del resto, la ricorrente lamenta che, nel caso di specie, sia stata violata la normativa in materia di distanze tra gli edifici, che è posta a tutela del diritto di proprietà.

Pertanto, posto che la ricorrente non è proprietaria dell'immobile oggetto di causa, essendo utilizzatrice in forza di contratto di locazione finanziaria, quindi titolare di un diritto personale di godimento, essa non è legittimata a dolersi di tale asserita turbativa.

Il ricorso deve dunque essere rigettato.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono pertanto poste a carico della ricorrente.

Esse si liquidano ai sensi del d.m. 55/2014 nella misura indicata in dispositivo, con esclusione dei compensi per la fase istruttoria, non espletata, e con riduzione di quelli previsti per la fase decisionale, non essendo stati depositati atti conclusivi.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Rigetta il ricorso proposto da Mechatronic s.r.l. nei confronti di Carprometal s.p.a.;
- 2) Condanna Mechatronic s.r.l. a rifondere in favore di Carprometal s.p.a. le spese di lite, che liquida in € 3.000,00 per compensi, oltre 15% rimborso spese forfettario, IVA e CPA come per legge.

Lecco, 1 febbraio 2022

Il Giudice
dott. Alessandro Colnaghi