



TRIBUNALE DI IVREA

Sezione Civile Unica

In composizione collegiale, in persona dei Magistrati

Dott. Alessandro Scialabba – Presidente

Dott. Matteo Buffoni - Giudice

Dott. Alessandro Petronzi – Giudice relatore est.

sciolta la riserva che precede, letti gli atti e i verbali di causa, sentiti i procuratori delle parti alla udienza del 15.09.2020

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Nel procedimento cautelare

tra

in persona del legale rappresentante *p.t.*, rappresentata e difesa dagli avv.ti

;

reclamante

contro

, rappresentata da

sé medesima *ex art.* 86 c.p.c.;

reclamata

PREMESSO CHE

La società s.a.s ha proposto reclamo avverso la ordinanza emessa dal giudice monocratico di prime cure in data 21.07.2020, il quale ha rigettato la domanda cautelare formulata dalla stessa società, in via di urgenza ai sensi dell'art. 700 c.p.c., di scioglimento ai sensi dell'art. 1809, II co. c.p.c. del contratto di comodato avente ad oggetto un immobile sito in , di proprietà della



reclamante, e concesso, nell'ambito del procedimento di separazione personale tra coniugi, in comodato con destinazione di scopo dall'amministratore della società, _____, in favore della moglie/odierna reclamata, trattandosi della casa coniugale già occupata dai coniugi _____ e dal loro figlio minorenni, così come statuito anche dal Tribunale di Ivrea in tre distinti provvedimenti emessi nel corso del procedimento di separazione personale (Ordinanza presidenziale del 20.10.2016; Sentenza n. 186/2020 del 03.03.2020 nel procedimento R.G. 2005/2016; Ordinanza presidenziale del 10.03.2019 nel procedimento R.G. 3571/2018).

Per quel che in questa sede rileva, il giudice di prime cure ha escluso la sussistenza dei requisiti della tutela cautelare, sia quanto al *fumus boni juris* che quanto al *periculum in mora*, essendo i documenti prodotti in prime cure dalla parte ricorrente non idonei a provare la sopravvenuta sussistenza dell'urgente ed impreveduto bisogno del comodante ex art. 1809, II co. c.c., a giustificazione della immediata restituzione del bene immobile oggetto del comodato, rappresentati, in tesi:

- a) dalla sopravvenuta contrazione (*rectius* pressoché totale azzeramento) dei ricavi dell'attività svolta dalla impresa reclamante, operativa nel settore turistico-alberghiero, ed in particolare del c.d. *wedding*, a cagione della grave epidemia sanitaria in atto da Covid-19, che ha letteralmente paralizzato il settore turistico-alberghiero ed impedito lo svolgimento di eventi caratterizzati, per loro natura, dalla compartecipazione di un elevato numero di persone;
- b) dalla sopravvenuta offerta di locare l'intero immobile (inclusa la porzione oggetto del comodato in favore della resistente), a far data dal 15 settembre 2020, ad altra società (_____), a fronte di un canone, pari ad euro 10,000,00 mensili per la durata di sei anni (e con rinnovo già determinato per altri sei anni con un canone mensili pari ad euro 12.000,00), idoneo a coprire le ingenti esposizioni debitorie già gravanti sulla società reclamante, soprattutto nei confronti del ceto creditorio bancario.

A fondamento del reclamo, la reclamante deduce la erroneità del provvedimento reclamato nella parte in cui, pur avendo correttamente declinato i criteri di applicazione dell'art. 1809, II co. c.c., riconoscendo dunque, in ossequio a consolidato orientamento giurisprudenziale, anche nel contratto di comodato con durata indeterminata e con destinazione di scopo, nella specie ricorrente, la facoltà di restituzione dell'immobile al



comodante per sopravvenuto ed imprevisto urgente bisogno, ne ha escluso in concreto la ricorrenza perché la società non avrebbe dato prova di una effettiva e significativa contrazione dell'attività di impresa nell'attuale momento storico a causa della pandemia da Covid-19 in atto, senza peraltro nemmeno considerare la evidente convenienza della proposta di locazione dell'intero compendio immobiliare, che consentirebbe di scongiurare le dannose conseguenze sotto il profilo patrimoniale per la società ricorrente, impossibilitata ad esercitare la propria attività. E produce, in fase di gravame, documenti da cui desumere la cancellazione di tutti gli eventi già commissionati e programmati nel corso del 2020 (*sub doc. 29*) ed il danno per l'effetto patito.

Si è costituita la reclamata, la quale, con estesa allegazione, ha chiesto la reiezione del reclamo evidenziando, in sintesi, la legittima occupazione dell'immobile oggetto di causa in forza dei provvedimenti giurisdizionali emessi dal Tribunale di Ivrea nell'ambito dei procedimenti di separazione personale, la mancanza di prova in ordine alla esistenza stessa del comodato nonché la insussistenza dei presupposti della tutela cautelare, sia in ragione della serietà della proposta di locazione, proveniente da società sprovvista del patrimonio necessario per onorare le obbligazioni pattuite, sia per la mancanza di prova in ordine ad un effettivo azzeramento dell'attività sociale della reclamante. In subordine, ha chiesto assegnarsi congruo termine per il rilascio dell'immobile in ragione delle esigenze di vita della prole minorenni.

OSSERVA

Il reclamo è infondato e non può essere accolto per le ragioni che seguono.

Come ritenuto dalla consolidata giurisprudenza di legittimità, nel cui solco si collocato anche il giudice di prime cure: *“Il comodato di un bene immobile, stipulato senza limiti di durata in favore di un nucleo familiare, ha un carattere vincolato alle esigenze abitative familiari, sicché il comodante è tenuto a consentire la continuazione del godimento anche oltre l'eventuale crisi coniugale, salva l'ipotesi di sopravvenienza di un urgente ed imprevisto bisogno ai sensi dell'art. 1809, comma 2, c.c., ferma, in tal caso, la necessità che il giudice eserciti con massima attenzione il controllo di proporzionalità e adeguatezza nel comparare le particolari esigenze di tutela della prole e il contrapposto bisogno del comodante”* (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 24618 del 03/12/2015 (Rv. 638000 - 01).



. Nel caso di specie, a fronte della pacifica circostanza che l'immobile è stato concesso in comodato per fare fronte ai bisogni del nucleo familiare, ed in particolare per consentire alla prole di continuare ad occupare la casa coniugale, difetta, come rettamente ritenuto dal giudice di prime cure, una rigorosa prova in ordine al fatto che l'attività di impresa della reclamante sia del tutto azzerata, o comunque in assoluto ridimensionata, tanto da valutare come unica via di risoluzione della crisi di liquidità che sta attraversando, la redditizia locazione dell'intero cespite aziendale proposta dalla terza società.

Sebbene infatti possa riconoscersi, quale fatto notorio, che la pandemia e le conseguenti misure di contenimento, adottate a partire da marzo 2020, abbiano precluso pressoché totalmente l'esercizio di attività alberghiere *et similia*, e che l'evento pandemico da Covid-19 vada considerato alla stregua di eventi di carattere imprevedibile, eccezionale e straordinario, va altresì considerato che non vi sono elementi sufficienti per escludere, tanto più in via cautelare, che l'attività di impresa, ora che le restrizioni imposte dall'emergenza sanitaria sono state allentate, possa proficuamente riavviare l'attività ordinariamente svolta.

Infatti, le misure adottate a livello nazionale hanno avuto vigenza solo temporanea ed, almeno attualmente, non essendovi più restrizioni agli spostamenti all'interno del territorio nazionale, o all'esercizio di determinate attività (ivi compresa la celebrazione dei matrimoni, possibile già a far data dal 15.06.2020), le attività turistico-alberghiere e quelle ricreative sono riprese.

Dalla stessa documentazione prodotta dalla reclamante, sia in prime cure, che in questa fase di gravame, non emerge affatto che, per l'intera annualità corrente, la attività svolta dalla ricorrente sia del tutto impedita. Infatti, gli eventi annullati di cui al doc. 3 fasc. reclamante sono solo quelli da aprile fino a settembre 2020 (l'ultimo il 3 ottobre 2020), peraltro con l'esclusione del mese di agosto (ove risulta un solo evento), e dunque concentrati in un periodo estremamente limitato, di pochi mesi.

La reclamante nemmeno in fase di reclamo, con la produzione dei documenti *sub* 26 fasc. reclamante, ha provato che vi sia stata una effettiva restituzione della caparre versate per gli eventi prenotati ed annullati, non potendosi escludere che essi possano essere ricalendarizzati in altro momento, con la naturale prosecuzione dell'attività di impresa della società reclamante.



Lo stesso legislatore, già a far data dalla fase più acuta della pandemia, ha adottato una serie di misure (da ultimo quelle contenute nel c.d. Decreto Rilancio) proprio finalizzate ad agevolare le imprese nel superamento delle pregiudizievoli conseguenze derivanti dalla emergenza sanitaria.

Conclusivamente, può invero ritenersi ragionevolmente provata una seria contrazione dei ricavi per il mancato svolgimento dell'attività nei mesi del periodo primaverile/estivo, ove peraltro gli eventi della celebrazione dei matrimoni sono maggiormente diffusi, ma non può assolutamente affermarsi, alla stregua della documentazione prodotta, che l'unica possibilità di far fronte alle esposizioni debitorie accumulate sia la alternativa locatizia cui la reclamante fonda la pretesa restitutoria addirittura in via cautelare, con la conseguente caducazione, *ex art. 1809, II co. c.c.*, del vincolo contrattuale di comodato concesso in favore della reclamata.

In altre parole, lo squilibrio patrimoniale ha avuto carattere solo temporaneo, non incompatibile con la conservazione del contratto di comodato in essere (per una declinazione simile degli stessi principi qui affermati, in ipotesi di scioglimento di contratto di affitto d'azienda in periodo di pandemia, cfr. Tribunale Rimini, 28 Giugno 2020).

Né dal temporaneo squilibrio patrimoniale, da ritenersi presuntivamente sussistente, può inferirsi una totale ed irreversibile compromissione dell'attività di impresa della reclamante, la quale ha del tutto omesso di dimostrare come la propria attività imprenditoriale sia completamente preclusa.

Le spese di lite della presente fase seguono la sostanziale soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, avuto riguardo ai principi dettati dal D.M. Giustizia 55/2014 che ha stabilito le modalità di determinazione del compenso professionale per l'attività svolta, riconoscendo, nel caso di specie, i valori medi per lo scaglione di riferimento (valore indeterminabile di media complessità) per fase di studio, ed introduttiva, e nulla riconoscendo per la "Fase Istruttoria" e la "Fase decisionale", di fatto non svolte.

Sussistono i presupposti di applicazione dell'art. 13, comma 1 *quater*, del d.p.r. 115/2002 (come modificato dall'art. 1, comma 17 legge 24.12.2012 n. 228), essendo il reclamo proposto rigettato.

P.Q.M.



a) rigetta il reclamo;

b) condanna parte reclamante alla rifusione delle spese di lite in favore della parte reclamata che si liquidano in euro 3.038,00 per compensi professionali, oltre rimborso forf. al 15%, iva e cpa, come per legge;

c) dichiara tenuta la parte reclamante al versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione a norma dell'art. 1 comma 1 *bis* d.p.r. 115/2002.

Si comunichi alle parti.

Così deciso in Ivrea, 15.09.2020

Il Presidente

Dott. Alessandro Scialabba

Il Giudice rel. est.

Dott. Alessandro Petronzi

