



TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
SEZIONE CIVILE

Il Giudice Dott.ssa Giovanna Maria Mossa, sciogliendo la riserva, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Nel procedimento iscritto al n 2933 /2018 , promosso, ai sensi dell'art. 700 c.p.c., ante causam da

AGUA DE MAR S.R.L. S. , rappresentato dall'avv CARBONI FRANCESCO CRBFNC45M27A192K LEI ANTONIO MARIA (LEINNM64B08I452H) Indirizzo Telematico;

contro

COMUNE DI ALGHERO , rappresentata dall'avv CUBEDDU VALERIA PAOLA CBDVRP85L45I452Z

oooo

IN FATTO

AGUA DE MAR S.R.L. S., ,premessso di essere titolare di un rapporto di concessione con il Comune di Alghero relativo all'immobile sito in Alghero Lungomare Dante n10 distinto al foglio 71 mappale 658 dove aveva sede la propria azienda di bar e somministrazione alimenti e bevande, lamentava che il Comune aveva revocato la concessione per morosità ed aveva avviato l'iter di liberazione del bene in autotutela.

Sosteneva che la procedura era illegittima poiché fondata sull'assunto che il rapporto fosse stato qualificato come concessione nonostante dovesse essere correttamente qualificato come locazione, circostanza che avrebbe escluso il ricorso ai poteri di autotutela.



Esponeva che in diverse occasioni la società aveva chiesto al Comune la riqualificazione del contratto con la stipulazione di un contratto di locazione e che tale richiesta non era stata accolta.

Sosteneva inoltre che il bene rientrava nel patrimonio disponibile del Comune di Alghero e come tale non poteva essere oggetto di concessione ma solo di contratto di locazione e che, in ogni caso, il rapporto esistente, a prescindere dal nomen iuris, doveva essere qualificato come locazione commerciale regolata dalla legge 392/1978, con la conseguenza che il dedotto inadempimento doveva essere accertato dall'autorità giudiziaria.

Contestava la morosità sostenendo di aver eseguito diversi lavori di manutenzione straordinaria di competenza del proprietario.

Indicava quale azione di merito il giudizio di accertamento della natura del rapporto denominato "concessione".

Concludeva chiedendo la sospensione della procedura di rilascio in autotutela e segnatamente la sospensione della determinazione n. 2131/2018.

Si costituiva in giudizio il Comune di Alghero e contestava l'avversa domanda sostenendo che il rapporto intervenuto tra le parti doveva essere qualificato come concessione, non solo per il nomen iuris attribuito dalle parti, ma anche perché aveva ad oggetto un bene che solo dal febbraio 2017 era stato inserito nel patrimonio disponibile del comune di Alghero;

che la ricorrente era gravemente morosa nel versamento dei canoni essendo debitrice di euro 99.035,48, somma comprensiva anche della morosità del dante causa della ricorrente in conseguenza dell'accollo del debito;



che tale inadempimento era aggravato dal comportamento contrario a buona fede assunto dalla ricorrente, che, pur avendo richiesto la rateizzazione del debito, non aveva rispettato gli accordi raggiunti; che non corrispondeva al vero il fatto che il locale versasse in cattivo stato a causa del rifiuto del comune di Alghero di eseguire le opere necessaria e che, per contro, il Comune aveva autorizzato la ricorrente all'esecuzione dei lavori pattuendo la compensazione del credito con quello del Comune per il pagamento dei canoni. Concludeva chiedendo il rigetto della domanda con condanna ex art 96 uc cpc della ricorrente.

IN DIRITTO

Il ricorso proposto dalla ricorrente è fondato e deve essere accolto nei limiti di seguito indicati.

E' necessario in primo luogo osservare che la ricorrente detiene l'immobile oggetto del giudizio in forza di un atto denominato concessione stipulato dalla società G&G con il Comune di Alghero in data 7.4.2009 avente durata biennale e con previsione di rinnovo tacito;

in data 6.10.2014, in esito a cessione di azienda l'odierna ricorrente subentrava nel rapporto concessorio che nelle more era stato rinnovato tacitamente;

nella medesima occasione si accordava con il Comune di Alghero per l'accollo dei debiti maturati dalla cedente.

Tutto ciò premesso si rileva che, contrariamente a quanto allegato dal Comune nella memoria di costituzione, dove sosteneva che il bene era passato al patrimonio disponibile solo nel febbraio 2017, in realtà, dall'esame della memoria (e dei documenti allegati) dal resistente il 17.9.2018, si evince che l'immobile è parte del patrimonio disponibile



già dall'anno 2010 poiché con la delibera n 68 del 13.12.2010 il bene era stato inserito nel piano delle alienazione, confermato poi nell'anno 2017.

Orbene, secondo giurisprudenza costante della Suprema Corte, l'accertamento della natura del bene è essenziale ai fini della qualificazione del rapporto, a prescindere dal nomen iuris, e se il bene è parte del patrimonio indisponibile può essere oggetto esclusivamente di concessione, mentre in caso di bene disponibile il rapporto deve essere qualificato come locazione (Cass n 6482/2000, Cass n 11608/2004, Cass n 27931/2005, n 18345/2007).

I medesimi principi emergono dalla costante giurisprudenza del Consiglio di Stato secondo il quale la natura del rapporto giuridico avente ad oggetto il godimento di un immobile di proprietà comunale discende dalla natura del bene, con la conseguenza che per i beni demaniali e patrimoniali indisponibili è necessaria l'applicazione di regole di matrice pubblicistica e dunque della concessione, mentre per i beni disponibili l'attribuzione a terzi deve essere fatto secondo gli schemi e gli strumenti del diritto comune, con la conseguenza che la concessione non può essere adottata determinando una elusione di norme inderogabili poste dal diritto privato (CdS n 6265/2007, n 1991/2003).

In altri termini sotto questo profilo non esiste alcuna scelta discrezionale dell'ente in relazione allo strumento giuridico con cui concedere il godimento del bene.

Dalle precedenti considerazioni discende che dal 13 12 2010, cioè dal momento in cui il bene è stato inserito nel patrimonio disponibile, la concessione in essere in quel momento (durata biennale dal 2009 al 2011) doveva essere qualificata come contratto di locazione ad uso



commerciale con durata di anni sei come disposto dalla legge n 392/1978.

Il contratto di locazione è giunto a scadenza il 13.12.2016 e non è stato rinnovato,essendo esclusa la rinnovazione tacita di un contratto ove sia parte una pubblica amministrazione stante l'obbligo di forma scritta *ad substantiam* (Cass n 188/2000, Cass n 9614/1999).

Per l'effetto deve ritenersi accertato che, al momento dell'approvazione della determinazione n 2131 del 31.7.2018, con cui si procedeva in autotutela alla revoca della concessione e si attivava la procedura di recupero, in realtà non sussisteva alcuna concessione tra le parti e dunque alcun potere di autotutela in capo al Comune.

Ne discende che il ricorso deve ritenersi fondato in punto di *fumus boni iuris*.

Del pari è fondato con riferimento al *periculum in mora* in considerazione del fatto che il rilascio del bene implicherebbe la cessazione dell'attività di impresa.

Tutto ciò premesso accoglie il ricorso e, accertata l'insussistenza di un potere di autotutela del Comune, sospende immediatamente la procedura di rilascio.

Le spese seguono la soccombenza.

PQM

accoglie la domanda e per l'effetto sospende la procedura di rilascio di cui alla determinazione n 2131 del 31.7.2018 a firma del dirigente del Servizio Demanio del Comune di Alghero.

Condanna il Comune di Alghero alla rifusione, in favore della società ricorrente, delle spese del giudizio che si liquidano in euro 2000 (parametri medi, procedimento cautelare, difficoltà bassa) oltre spese anche generali al 15%, iva e cpa come per legge.



Manda alla cancelleria per le comunicazioni.

Sassari 25/09/2018 .

IL GIUDICE

(Dott.ssa G.M.Mossa)

