



TRIBUNALE DI BELLUNO

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale, in composizione monocratica, in persona del dott. Paolo Velo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa numero 586/21 RG, promossa con atto di citazione notificato il 09.06.2021 da:

CASANOVA DE MARCO ANTINESCA, nata il 18.3.1944 a San Pietro di Cadore (BL) ed ivi residente in via Di Mezzo n. 8/A (c.f. CSN NNS 44C58 I088Q), rappresentata e difesa, per mandato a margine dell'atto di citazione, dagli avv.ti Maurizio Paniz (c.f. PNZ MRZ 48E09 A7570) e Liliana Bianchi (c.f. BNC LLN 64C69 G642X) del Foro di Belluno, con domicilio eletto nello studio di Belluno, via Garibaldi 78, e con domicilio digitale presso i seguenti indirizzi PEC:

maurizio.paniz@ordineavvocatibellunopec.it;

liliana.bianchi@ordineavvocatibellunopec.it;

CONTRO

REGOLA DI COSTALTA [C.F. 83001710256 - P.IVA 00230660250] in persona del Presidente pro tempore Silvano Eicher Clere, con sede in San Pietro di Cadore - Fraz. Costalta, via Casanova n. 26,

rappresentata e difesa dagli avv.ti Andrea Trebeschi [TRB NDR 64R11 B157P, fax 0305636141, andrea.trebeschi@brescia.pecavvocati.it] e Carlo Zorat [ZRT CRL 60T11 B157Y, carlo.zorat@brescia.pecavvocati.it], con domicilio eletto presso il loro studio in 25122 Brescia, Via delle Battaglie n.50, come da procura autentica rilasciata su separato foglio allegato alla comparsa di costituzione;

*

OGGETTO: superficie;

*





CONCLUSIONI DI PARTE ATTRICE CASANOVA DE MARCO ANTINESCA

in via preliminare:

sia rigettata l'eccezione di improcedibilità del giudizio sollevata dalla convenuta in quanto infondata in fatto e in diritto e per l'effetto sia confermata la perseguibilità/competenza del Tribunale adito; II) siano, comunque, rigettate le domande proposte dalla convenuta, anche in via riconvenzionale, in quanto infondate in fatto e in diritto;

nel merito:

in via principale:

sia accertato e dichiarato che la sig.ra Casanova De Marco Antinesca è titolare del diritto di proprietà superficaria dell'immobile denominato "Rifugio Forcella Zovo" sito in Comune di San Pietro di Cadore, censito al foglio 11, particella 52 del N.C.E.U. del medesimo Comune;

in via subordinata:

sia accertato e dichiarato che la sig.ra Casanova De Marco Antinesca ha acquistato la proprietà superficaria dell'immobile denominato "Rifugio Forcella Zovo" sito in Comune di San Pietro di Cadore, censito al foglio 11, parti. 52 del N.C.E.U. del medesimo Comune per maturata usucapione; in via ulteriormente subordinata: nella denegata ipotesi in cui si accertasse che la Regola è proprietaria dell'immobile in oggetto "Rifugio Forcella Zovo" sito in Comune di San Pietro di Cadore, censito al foglio 11, part. 52 del N.C.E.U. del medesimo Comune per accessione, sia condannata la Regola di Costalta, a pagare alla sig.ra Casanova De Marco Antinesca, ex artt. 936, secondo comma, e 1150, terzo comma, c.c., un indennizzo che si quantifica in € 207.000,00, o altra somma che risulterà in corso di causa, e a rimborsare all'attrice i costi tutti sopportati per dotare l'immobile dei servizi accessori (impianti idrici, fognari, elettrici, asfaltatura strada, etc.), pari ad € 50.000,00, oltre interessi e rivalutazione dal pagamento al saldo;

in via di ulteriore subordine:

nella denegata ipotesi in cui si accertasse che la Regola è proprietaria dell'immobile in oggetto "Rifugio Forcella Zovo" sito in Comune di San Pietro di Cadore, censito al foglio 11, part. 52 del N.C.E.U. del medesimo Comune e che non sia dovuto un indennizzo ex artt. 936, secondo comma, e 1150, terzo comma, c.c., sia condannata la Regola di Costalta a pagare alla sig.ra Casanova De Marco Antinesca un'indennità per in-giustificato arricchimento ex art. 2041





c.c., che si quantifica in € 257.000,00, o altra somma che risulterà in corso di causa;

in ogni caso:

spese e compensi del presente giudizio e del giudizio di ATP (comprensivo sia di compensi e spese che di costo di ctu), oltre rimborso spese generali, Cpa e IVA a come per legge, e dei costi di CTP e CTU integralmente rifusi;

in via istruttoria: [omissis]

*

CONCLUSIONI DI PARTE CONVENUTA REGOLA DI COSTALTA

salvis juribus, adversis rejectis, con rifusione di spese e compenso professionale, Iva e Cpa come per legge, voglia il Tribunale,

in via preliminare,

dichiarare improcedibile il giudizio attesa la clausola di cui all'art. 38 dello Statuto della Regola di Costalta che rimette ad un Collegio arbitrale le controversie comunque attinenti ai rapporti sociali e ai diritti e doveri dei Regolieri;

in via principale,

respingere tutte le domande formulate da parte attrice perché infondate;

in via subordinata,

in caso di accertamento dell'obbligo di pagamento di un indennizzo ex art.936 c.c. a carico della Regola di Costalta ed a favore della sig.ra Antinesca Casanova De Marco, determinarne l'entità nella misura corrispondente alla minor somma tra il valore dei materiali e il prezzo della mano d'opera e l'aumento di valore recato al fondo, così come saranno accertati nel corso del giudizio;

in via riconvenzionale,

previo accertamento che la domanda di usucapione formulata da parte attrice integra gli estremi della grave violazione nell'esercizio di un diritto regoliero che determina la cessazione del titolo in forza del quale il Regoliere Antonio De Bettin e i suoi aventi causa hanno fino ad ora posseduto il fabbricato denominato "Rifugio Forcella Zovo" e la relativa area di pertinenza, rispettivamente contraddistinti dal Fg. 11 part. 52 e dal Fg. 11 part. 19 N.C.T. censuario amministrativo Comune San Pietro di Cadore (BL), condannare la sig.ra Antinesca Casanova De Marco all'immediata ri-consegna dei beni sopra indicati nonché a risarcire il danno per l'il-legittima occupazione degli stessi a partire dalla data del 4/06/2021 e fino all'effettiva riconsegna, da determinarsi nella



misura di € 4.500,00 per ogni anno o frazione di anno o, comunque, in via equitativa.

in via istruttoria, [omissis];

*

MOTIVAZIONE

1) Con atto di citazione notificato il 4-9.6.2021 l'attrice, quale unica erede del sig. Antonio De Bettin, giusto testamento olografo pubblicato il 17.10.2016, (v. doc. 16), ha esposto in fatto quanto segue (testuale):

1) con delibera n. 11 del 19.3.1972 l'Assemblea della Regola di Costalta, vista la domanda presentata in data 2.2.1972 dal regoliere sig. De Bettin Antonio, suo dante causa, con la quale lo stesso chiedeva <<la cessione di un appezzamento di terreno, di proprietà della Regola, in località "Forcella Zovo", per poter costruirvi un fabbricato da destinare a "chalet">> deliberava di <<concedere in affitto al regoliere sig. De Bettin Antonio, nato il 1° gennaio 1934, mq. 7.000 di terreno di proprietà della Regola di Costalta, censito nel N.C.T. al foglio nr. 15, mappale nr. 19, con il diritto di superficie per la costruzione di un fabbricato che occuperà un'area di mq. 160>>; il canone di affitto veniva determinato in £ 10.000 all'anno (doc. 1);

2) il sig. De Bettin, vista la delibera assunta dalla Regola, che costituiva in suo favore il diritto di superficie, provvedeva, nel 1972 - 1973, a costruire, a proprie spese, sul mapp. 19, sito in località Forcella Zovo, il fabbricato noto come "Rifugio Forcella Zovo", destinandolo ad attività turistica, giusta nulla osta n. 9/72 rilasciato

dal Comune di San Pietro di Cadore (v. doc. 2);

3) si tratta di un rifugio alpino, ora censito al fg. 11 mapp. 52 cat. D/2 del N.C.E.U. del Comune di San Pietro di Cadore, sito a 1600 msl e di circa mq. 288,00 (v. doc. ti 3-4-5), in una zona di notevole pregio ambientale con ampia vista panoramica, raggiungibile dalle carrarecche che si dipartono dagli abitati di Costalta

e di Valle, da un lato, e dalla Val Visdende, dall'altro, punto di appoggio per varie ascensioni alle Crode dei Longerin e ad altre cime minori (v. doc. 6, perizia estimativa geom. Pradetto e documenti allegati);

4) nell'estate del '73, ultimati i lavori di edificazione, il sig. De Bettin ha iniziato ad esercitare l'attività ricettiva direttamente e con l'aiuto dei suoi familiari,



compresa l'attrice, che vi ha trascorso l'intera vita lavorativa;

5) il sig. De Bettin, nel 2015, per gravi motivi di salute che lo hanno portato al decesso nel 2016, è stato costretto ad abbandonare la gestione diretta ed a concedere l'attività in affitto a terzi, giusto contratto 28.4.16, 82533 rep., sia per ragioni economiche che per evitare di lasciare decadere la licenza amministrativa per pubblico esercizio di cui era intestatario;

6) nel corso degli anni, il sig. De Bettin si è sempre ritenuto e comportato come legittimo proprietario dell'immobile, che ha costruito e di cui ha sempre avuto il possesso, con grande impegno economico e personale, stante anche la dislocazione non agevole dell'edificio sito in montagna;

7) sin dal momento della concessione in affitto del mapp. 19 (che, si ricorda, ha una superficie di 7000 mq. ed è occupato dal rifugio solo per 160 mq.) ha sempre curato e sfalcato l'intero fondo e quelli circostanti, anch'essi di proprietà della Regola di Costalta, in modo da mantenere pulita la zona e consentirne la fruizione

a tutti coloro che ivi si recano con evidente vantaggio per la Regola;

8) negli anni '90 lo stesso ha eseguito importanti interventi di ampliamento ed adeguamento igienico-sanitario dell'edificio, giusta concessione edilizia n. 78/94 e successiva variante n. 122/95 (v. doc.ti 7-8), con la realizzazione dell'impianto fognario, come da autorizzazione del 20.4.1994, poi rinnovata nel 2003, 2007 e 2011 (v. doc. 9), a seguito delle quali ha ottenuto una prima agibilità nel 2003 (doc. 10);

9) oltre a ciò, nel 2006-2007, il sig. De Bettin ha ottenuto finalmente l'allacciamento del rifugio alla rete elettrica, versando, a fronte di un preventivo presentato nel 2000 da Enel Distribuzione di circa £ 560.000.000 giustificato dalla necessità di realizzare una nuova cabina di distribuzione a servizio dell'intera zona, quale quota di spettanza la somma di circa £ 50.000.000 (v. doc. 11);

10) a ciò si aggiunge che il sig. De Bettin ha pagato al Comune di San Pietro di Cadore parte dei lavori di sistemazione e asfaltatura della strada che conduce al rifugio e, soprattutto, sempre versato l'ICI/IMU (v. doc.ti 12-14);

11) nel 2014, il sig. De Bettin, il quale si è sempre ritenuto proprietario del rifugio, senza che mai la Regola abbia sollevato alcuna rimostranza o





rivendicazione, ritenendo la situazione pacifica, è venuto a conoscenza, con stupore, che, in base alle risultanze catastali, risultava intestataria, tanto del fondo quanto del fabbricato, la Regola di Costalta; egli, quindi si rivolgeva alla stessa per definire la sua posizione soggettiva, chiedendo che gli venisse riconosciuto, anche formalmente, il suo diritto dominicale o, perlomeno, il diritto di superficie acquisito nel 1972, come stabilito dalla Assemblea del '72;

12) in seguito, il sig. De Bettin – considerato il peggioramento delle proprie condizioni di salute, che non gli consentivano più di proseguire con la gestione del rifugio – ha comunicato alla Regola, con lettera dell'8.3.2014, la propria volontà di alienare lo stesso, dando "priorità" all'ente regoliero in modo da garantire la continuazione dell'attività, a fronte del pagamento di un equo prezzo che tenesse conto del valore del bene e dell'avviamento commerciale (v. doc. 15);

13) sono state avviate, quindi, una serie di trattative tra le parti per cercare di trovare un accordo circa le modalità della cessione e la somma da corrispondere al sig. De Bettin, che, purtroppo, non sono andate a buon fine per divergenze sul prezzo del bene: il tecnico incaricato dal sig. De Bettin, geom. Pradetto Roman Gianfiore, stimava in € 202.000,00 il valore del manufatto, esclusi l'avviamento commerciale, l'arredo, l'attrezzatura, le spese sostenute per la strada, ecc. (v. doc. 6), valore che però non trovava concorde la Regola, la quale offriva un prezzo assolutamente irrisorio e financo umiliante per il sig. De Bettin, che, insieme alla moglie, ha dedicato tutta la sua vita al rifugio e fatto grandi sacrifici per costruirlo, per dotarlo dei servizi (acqua, energia elettrica, etc.) e per mantenerlo;

14) subentrava poi l'attrice, la quale, stante l'esito infruttuoso delle trattative, che hanno impegnato le parti ed i tecnici per diversi anni, e le sue precarie condizioni di salute, ha proposto nel 2018 l'azione di accertamento tecnico e consulenza tecnica preventiva, ex art. 696 e 696 bis C.P.C., al fine di facilitare con una stima "imparziale" del bene, la composizione della vertenza e mantenere i rapporti con la Regola, la cui valenza territoriale conosce e rispetta (v. doc. 17);

15) il nominato CTU, arch. Monica Clai di Belluno, rispondendo ai quesiti posti dal Giudice, ha stimato il valore commerciale dell'immobile in € 163.584,45, stima che ha ritenuto congrua anche ai sensi dell'art. 936 c.c., considerato il





notevole incremento di valore recato al fondo (v. doc. 18);

16) l'attrice, pur non ritenendo divisibile la stima effettuata dal CTU, in quanto lontana dai valori dell'immobile e dai costi sopportati nel corso degli anni, come esposto anche nelle osservazioni del perito Pradetto (v. doc. 19), ha manifestato la sua disponibilità ad accettare, a fini conciliativi, l'importo indicato dall'arch. Clai, di cui aveva nel frattempo anche saldato i compensi (v. doc. 20);

17) la Regola, però, nemmeno a fronte della stima del CTU, si è determinata all'acquisto, continuando ad offrire un prezzo irrisorio, non solo dai valori del geom. Pradetto Roman, ma anche da quelli del CTU;

18) l'attrice, ad ulteriore dimostrazione della sua volontà conciliativa, quale ulteriore tentativo di trovare una soluzione bonaria con la Regola, ha avviato, quindi, il procedimento di mediazione avanti all'Organismo di Mediazione Forense di Belluno, con la reale e fattiva speranza di poter concludere la vicenda, ma, purtroppo, la Regola ha mantenuto il suo atteggiamento di assoluta indisponibilità.

(...)

Dopo avere svolto considerazioni giuridiche, ha chiesto l'accertamento del diritto di superficie e/o il suo acquisto per maturata usucapione e, in subordine, nell'ipotesi di rigetto delle suddette domande, la condanna della Regola di Costalta, a pagare, ex art. 936, secondo comma, e 1150, terzo comma, c.c., un indennizzo quantificato in euro 207.000,00, oltre al rimborso di tutti i costi tutti sopportati per dotare l'immobile dei servizi accessori (impianti idrici, fognari, elettrici, asfaltatura strada, etc.), pari ad euro 50.000,00, oltre interessi e rivalutazione, o a versare una indennità per ingiustificato arricchimento ex art. 2041 c.c., quantificata in euro 257.000,00, o nella diversa somma che risulterà in corso di causa.

2) La Regola di Costalta si è costituita. Ha eccepito:

- la nullità della citazione e della sua notificazione (per difetto del termine di legge, dovuto ad una difformità tra la copia notificata e quella depositata in giudizio; l'eccezione è stata poi abbandonata);
- l'incompetenza del giudice adito in favore degli arbitri, come previsto dall'art. 38 dello Statuto della Regola;





- nel merito, ha esposto di non avere mai contestato che la delibera 19/03/1972, con la quale l'Assemblea generale deliberò di concedere in affitto per 8 anni al Regoliere Antonio De Bettin un terreno di mq 7.000 "con il diritto di superficie per la costruzione di un fabbricato che occuperà un'area di mq 160", possa a suo tempo aver generato nello stesso Regoliere concessionario un affidamento sulla base del quale l'investimento effettivamente sostenuto appare meritevole di essere indennizzato secondo quanto previsto dall'art. 936 c.c.; ha tuttavia respinto fermamente, oltre alla misura dell'indennizzo richiesto, la pretesa costituzione di un diritto di proprietà superficiaria separata dal fondo sottostante che appartiene all'antico patrimonio regoliere, perché ciò, sotto diversi profili e tanto più oggi, appare incompatibile con il particolare regime cui sono soggette le terre di godimento collettivo che la L. 168/2017 qualifica anche demanio civico;
- ha contestato in ogni caso che sia stato costituito un diritto di superficie in favore del signor De Bettin;
- ha contestato la configurabilità dell'usucapione;
- ha contestato il 'quantum' dell'indennizzo richiesto;
- ha contestato l'ammissibilità dell'azione di arricchimento, che ha natura residuale.

Considerato che l'azione intentata nei confronti della Regola integra di per sé una violazione del divieto di arrecare pregiudizio al patrimonio della Regola e presenta tutti gli estremi del grave inadempimento che giustifica l'immediata cessazione della concessione d'uso, ha chiesto l'immediata riconsegna del bene.

3) Alla prima udienza (28.10.2021) la convenuta Regola di Costalta ha dichiarato di rinunciare all'eccezione di nullità della citazione, con richiesta di rinnovo della notifica, e di insistere invece nell'eccezione di competenza, perché si tratta di un diritto ricompreso nell'ambito della clausola compromissoria.

La parte attrice ha contestato l'applicazione della clausola arbitrale ed ha chiesto la concessione dei termini ex art. 183, comma 6, cpc.

Questo giudice, con ordinanza datata 30.10.2021, ha ritenuto che dedotta eccezione di compromesso fosse potenzialmente idonea a definire il giudizio ed ha rinviato il processo per la precisazione delle conclusioni, ai sensi dell'art. 187 cpc, come sopra riportate.

*



4) La domanda proposta dalla signora Casanova De Marco non è procedibile, perché la clausola compromissoria contenuta nello Statuto della Regola comporta la rinuncia alla giurisdizione ordinaria.

4.1) Si deve preliminarmente osservare che:

- è pacifico che all'epoca in cui, con delibera n. 11 del 19.03.1972, l'Assemblea della Regola di Costalta deliberò di concedere in affitto al Regoliere sig. De Bettin Antonio, nato il 1° gennaio 1934, mq. 7.000 di terreno di proprietà della Regola di Costalta, censito nel N.C.T. al foglio nr. 15, mappale nr. 19, con il diritto di superficie per la costruzione di un fabbricato che occuperà un'area di mq. 160, con canone di affitto determinato in £ 10.000 all'anno, il signor De Bettin Antonio avesse il titolo di Regoliere;
- è parimenti pacifico e non contestato che anche l'odierna attrice, signora Casanova De Marco Antinesca, moglie ed erede di De Bettin Anonio, abbia il titolo di Regoliera;
- il diritto fatto valere dalla parte attrice si fonda su una deliberazione dell'Assemblea della Regola di Costalta (doc. 1 di parte attrice); non sono stati allegati o prodotti contratti o atti bilaterali di acquisto del preteso diritto di superficie;
- la Regola di Costalta convenuta ha eccepito preliminarmente il difetto di competenza, perché la decisione della controversia è rimessa ad Arbitri, ai sensi dell'art. 38 dello Statuto della Regola di Costalta (doc. 3 di parte convenuta);

4.2) In merito si rileva che:

- l'art. 38 del citato Statuto rimette ad un Collegio arbitrale le controversie comunque attinenti ai rapporti sociali e ai diritti e doveri dei Regolieri;
- nel presente giudizio si tratta del contenuto un diritto riguardante la proprietà regoliera, disposto per mezzo di deliberazione dell'Assemblea della Regola in favore di un Regoliere;
- l'art. 38 del citato Statuto della Regola appare demandare la soluzione delle controversie ad un arbitrato irrituale, perché, come è scritto testualmente nell'art. 38, comma 3, "Il Collegio arbitrale procederà in via irrituale senza formalità di procedura, salva l'osservanza del principio del contraddittorio, e si pronuncerà secondo equità, in applicazione dei principi della Costituzione e dell'ordinamento regoliero"; non emerge quindi la volontà di demandare agli arbitri una funzione sostitutiva di quella del giudice, quanto piuttosto la soluzione della controversia in via negoziale;



4.3) L'eccezione di compromesso relativa ad un arbitrato irrituale, ad avviso di questo giudice, non dà luogo a una questione di competenza, bensì di proponibilità della domanda, e costituisce perciò un'eccezione sostanziale attinente al merito; l'eccezione svolta dalla parte convenuta è comunque inequivocabilmente e correttamente interpretabile quale eccezione di improcedibilità: sul punto Cassazione civile, sez. II, 24/11/2020, n. 26696, fonte De Jure Giuffrè, *"In materia di arbitrato, l'eccezione di compromesso sollevata innanzi al giudice ordinario, adito nonostante che la controversia sia stata deferita ad arbitri, pone una questione che attiene al merito, e non alla giurisdizione o alla competenza, in quanto i rapporti tra giudici ed arbitri non si pongono sul piano della ripartizione del potere giurisdizionale tra giudici, e l'effetto della clausola compromissoria consiste proprio nella rinuncia alla giurisdizione ed all'azione giudiziaria. Ne consegue che, ancorché formulata in termini di accoglimento o rigetto di una eccezione di incompetenza, la decisione con cui il giudice, in presenza di una eccezione di compromesso, risolvendo la questione così posta, chiude o non chiude il processo davanti a sé, va considerata come decisione pronunciata su questione preliminare di merito, in quanto attinente alla validità o all'interpretazione del compromesso o della clausola compromissoria"*;

4.4) La domanda di usucapione proposta dalla parte attrice non è fondata e non è proponibile in forma indipendente in questo giudizio.

Sotto un primo profilo, si deve osservare che è la stessa parte attrice a fondare il proprio possesso (o meglio, il possesso del proprio dante causa) sulla citata delibera n. 11 del 19.03.1972 dell'Assemblea della Regola di Costalta, che soggiace all'eccezione di compromesso.

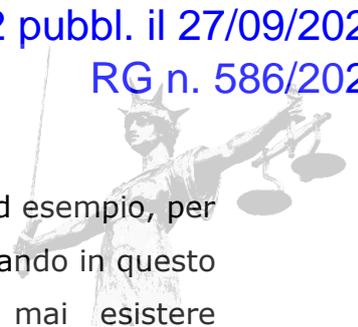
Non vi è spazio, dunque, per una domanda autonoma di usucapione, che prescinde dall'attribuzione del diritto ad opera di tale delibera.

Sotto altro profilo, non appare ammissibile, sotto il profilo del possesso, la scissione del diritto di superficie dal diritto di proprietà, proposta dalla parte attrice.

Il vincolo di inalienabilità ed inusucapibilità, se riconosciuto gravante sul patrimonio regoliero, vale ugualmente per il diritto di superficie come per il diritto di proprietà, restando altrimenti privo di qualsiasi contenuto cogente.

E, d'altronde, si deve escludere nella realtà fenomenica la possibilità di un possesso "uti dominus" del mero diritto di superficie in assenza di una





sottostante diversa utilizzazione della proprietà da parte di terzi (ad esempio, per l'esistenza di un garage o di altra opera interrata), perché configurando in questo modo il possesso separato della superficie non potrebbe mai esistere l'usucapione della piena proprietà, in quanto non vi è possesso diretto, inteso quale effettiva utilizzazione esclusiva, del sottosuolo naturale (il cui utilizzo futuro spetta di regola al proprietario, che si definisce tale proprio perché possiede in via esclusiva il suolo).

5) Parte attrice deve essere condannata alla rifusione alla controparte delle spese di lite, liquidate come in dispositivo tenuto conto della natura della causa, dell'effettivo valore della stessa e dell'attività processuale svolta in giudizio.

per questi motivi

Definitivamente pronunciando nella causa n. 586/21 RG, disattesa ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione:

- 1) rigetta la domanda di usucapione e dichiara improcedibile ogni altra domanda proposta nel presente giudizio dalla signora Casanova De Marco Antinesca;
- 2) Condanna l'attrice signora Casanova De Marco Antinesca a rifondere le spese di lite in favore della convenuta Regola di Costalta in persona del Presidente pro tempore , liquidate in complessivi euro 6.005,00, oltre al 15% per spese generali ed oltre a CPA ed IVA, come per legge;

Belluno, 21/09/2022

Il Giudice - Dott. Paolo Velo

Arbitrato Italia

