



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Brescia
Terza Sezione Civile

R.G. 17391/2018

Il Tribunale di Brescia, Terza Sezione, in persona del giudice dott. Andrea Marchesi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al numero sopra emarginato pendente

tra

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), assistita e difesa dall'Avv. ROMANO ALESSANDRO

attrice

contro

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*), assistita e difesa dall'Avv. *Controparte_2*

convenuta

e

Controparte_3 (C.F. *P.IVA_2*), assistita e difesa dagli Avv.ti SCALVI GIANBATTISTA e ALMICI FILIPPO

terza chiamata

CONCLUSIONI: le parti hanno concluso come da fogli depositati rispettivamente in data 17/3/2026, conclusioni da intendersi qui ritrascritte e costituenti parte integrante della presente sentenza.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione in data 30/11/2018 la sig.ra *Parte_1* conveniva in giudizio *Controparte_1*, chiedendo accertarsi il proprio diritto all'indennizzo previsto dall'art. 936 c.c. per la realizzazione, sul fondo di proprietà della convenuta, di un galoppatoio coperto e di un tondino coperto, deducendo di avere commissionato personalmente le opere alla società esecutrice e di averne sostenuto il relativo costo con risorse proprie.

Parte attrice allegava, in particolare, che la società proprietaria fosse a conoscenza dell'intervento edificatorio e che non avesse mai manifestato opposizione, né durante l'esecuzione né successivamente al completamento delle opere. Sosteneva, quindi, di rivestire la qualità di soggetto terzo rispetto alla proprietà del fondo e di avere diritto alla corresponsione del valore dei materiali e del prezzo della manodopera, ovvero all'aumento del valore arrecato al fondo.

Si costituiva *Controparte_1*, contestando la fondatezza della domanda e deducendo che la sig.ra *Pt_1* non potesse essere considerata terza ai sensi dell'art. 936 c.c.. La convenuta esponeva, infatti, che il fondo sul quale erano state realizzate le opere era stato concesso in affitto all' [...] *[...]*

Controparte_3, della quale l'attrice era fondatrice e presidente, e che il contratto di affitto conteneva una specifica clausola (art. 7) relativa alle migliorie e addizioni, destinate a rimanere acquisite alla proprietà senza compenso.

La convenuta chiedeva pertanto il rigetto della domanda attorea e, in via subordinata, per la denegata ipotesi di accoglimento della pretesa indennitaria, di essere garantita e manlevata dall' *Controparte_4* in virtù del vincolo negoziale intercorso.

Autorizzata la chiamata in causa del terzo, si costituiva l'associazione, contestando la domanda di manleva e, nel merito, aderendo alla prospettazione secondo cui l'attrice aveva operato in ragione della propria qualità di presidente dell'associazione affittuaria, e non quale soggetto estraneo al rapporto contrattuale relativo al fondo.

La causa veniva istruita documentalmente. Rigettate le istanze istruttorie e constatata l'impossibilità di addivenire ad una conciliazione, le parti precisavano le rispettive conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 190 c.p.c..

1. Sui presupposti applicativi dell'art. 936 c.c.

Occorre preliminarmente verificare se la sig.ra **Pt_1** possa essere qualificata come terzo estraneo ai sensi dell'art. 936 c.c.; soltanto in caso di risposta affermativa potrebbe infatti scrutinarsi la sussistenza degli ulteriori presupposti della fattispecie, ossia l'esecuzione di opere con materiali propri sul fondo altrui, la scienza del proprietario, l'assenza di opposizione e il criterio di determinazione dell'eventuale indennizzo.

La disposizione richiamata dall'attrice disciplina l'ipotesi in cui un soggetto terzo, senza essere legato al proprietario da alcun rapporto giuridico idoneo a regolamentare l'esecuzione di interventi sul fondo, realizzi costruzioni, piantagioni o altre opere con materiali propri. La *ratio* della norma è quella di regolare gli effetti patrimoniali dell'accessione in una situazione di estraneità tra autore dell'opera e proprietario del suolo. Ne resta invece esclusa l'applicazione quando l'intervento edilizio si collochi nell'ambito di un rapporto negoziale che già disciplini l'utilizzazione del bene e il regime delle addizioni e delle migliorie.

La Suprema Corte sul punto ha puntualizzato che: *“L’art. 936 c.c. trova applicazione **soltanto quando l'autore delle opere sia realmente terzo, ossia non abbia con il proprietario del fondo alcun rapporto giuridico di natura reale o personale che gli attribuisca la facoltà di costruire sul suolo.** [...] La disciplina dettata dall'art. 936 c.c., in altri termini, può trovare applicazione **soltanto quando l'autore delle opere non sia legato al proprietario del suolo da un rapporto giuridico che detti una specifica disciplina delle opere ivi realizzate**”* (cfr. Cass. Civ. Sez. 2, n. 5086/2022).

In tale prospettiva, la qualifica di terzo non può essere desunta in modo meramente formale dall'intestazione del preventivo o delle fatture, né dal fatto che l'esborso economico sia stato sostenuto da una persona fisica distinta dall'affittuario, ove il complesso delle circostanze dimostri che l'intervento sia stato realizzato nell'ambito funzionale di un rapporto contrattuale relativo al fondo e in coerenza con l'attività del soggetto che ne aveva la detenzione qualificata.

2. Sulla posizione della sig.ra *Pt_1* rispetto al fondo

Nel caso di specie, è documentato che anteriormente all'esecuzione delle opere [...] *CP_1* ha concesso in affitto il fondo all' *CP_4* *Controparte_3* (doc. 1 convenuta). È altresì pacifico che la sig.ra *Pt_1* rivestisse, all'epoca, la carica di presidente dell'associazione e che avesse esercitato un ruolo centrale nella trattativa e nella gestione del rapporto di affitto, finalizzato all'esercizio dell'attività equestre dell'ente associativo (doc. *sub* 2 convenuta).

Le opere oggetto di causa, consistenti in un galoppatoio coperto e in un tondino coperto, risultano inoltre funzionalmente e oggettivamente collegate all'attività ippica esercitata dall'associazione conduttrice. Esse non appaiono, per natura e destinazione, interventi avulsi dall'utilizzo del fondo da parte dell'associazione, bensì strutture destinate a rendere possibile o migliore l'esercizio dell'attività sportiva per la quale il fondo era stato preso in affitto.

Assume particolare rilievo, in tale quadro, il fatto che il preventivo (siglato in proprio dalla sig.ra *Pt_1* sia anteriore alla stipulazione del contratto di affitto essendo stato sottoscritto per accettazione in data 11/12/2014 (doc. *sub* 2 attrice).

Ebbene, successivamente all'accettazione del preventivo, le parti hanno stipulato il contratto di affitto (doc. *sub* 1 convenuta) e la società *CP_1* ha richiesto ed ottenuto, in data 15/12/2015, il rilascio del permesso di costruire (doc. *sub* 1 attrice).

La descritta scansione temporale priva di fondamento la prospettazione attorea.

Proprio perché il preventivo precede la formalizzazione del rapporto locatizio, esso fotografa una fase ancora preparatoria dell'operazione. A decorrere dalla stipula del contratto di affitto, l'utilizzo del fondo e l'esecuzione di opere funzionali all'attività equestre vanno invece collocate nell'ambito del rapporto instaurato tra la proprietaria e l'associazione conduttrice.

Da quel momento la sig.ra *Pt_1* nei rapporti con *CP_1* relativi al fondo e alla sua destinazione, ha speso la propria qualifica di presidente dell'associazione. Non risulta che l'attrice abbia mai rappresentato alla proprietaria, in modo chiaro e inequivoco, di volere operare sul fondo non quale presidente dell'ente affittuario, ma

in qualità di soggetto individuale del tutto estraneo alla dinamica contrattuale. Tale omissione assume rilievo decisivo anche ai fini della valutazione della buona fede e dell'affidamento della convenuta.

3. Sull'affidamento della convenuta

La società proprietaria aveva ragione di confidare che la sig.ra *Pt_1* stesse agendo nella veste nella quale si era presentata nella gestione del rapporto relativo al fondo, ossia quale presidente dell' *Controparte_4*. Tale affidamento era giustificato da una pluralità di elementi convergenti: la qualifica rivestita dall'attrice; la coincidenza tra il fondo oggetto del contratto di affitto e il fondo su cui furono eseguite le opere; la destinazione delle opere all'attività equestre praticata dell'associazione; l'assenza di comunicazioni contrarie; la previsione contrattuale relativa alle migliorie e addizioni. L'attrice sostiene che la mancata spendita del nome dell'associazione nel rapporto di appalto con l'impresa esecutrice sarebbe sufficiente a escludere ogni imputazione dell'intervento all'ente. L'argomento non coglie il punto dirimente della controversia. Non si tratta, infatti, di stabilire se l'associazione si sia obbligata verso l'appaltatore, né se l'appalto produca effetti diretti nella sfera giuridica dell'ente, bensì di verificare se, nei confronti della proprietaria del fondo, la sig.ra *Parte_1* potesse essere considerata terza estranea al rapporto relativo al bene.

A tale domanda deve darsi risposta negativa.

La scelta dell'attrice di assumere personalmente il costo dell'intervento attiene ai rapporti interni tra la stessa, l'impresa esecutrice e, eventualmente, l'associazione; non è però opponibile alla proprietaria del fondo quando non sia stata accompagnata da una inequivoca manifestazione della volontà di agire come soggetto distinto dall'associazione conduttrice.

Diversamente opinando, verrebbe frustrato l'affidamento legittimamente riposto dalla proprietaria nella riconducibilità dell'iniziativa all'ente affittuario e alla disciplina negoziale pattuita con quest'ultimo.

Ne consegue che il requisito soggettivo del terzo, presupposto indefettibile dell'azione ex art. 936 c.c., non sussiste. La pretesa attorea, pertanto, deve essere rigettata già

sotto tale profilo, senza necessità di esaminare il *quantum* dell'indennizzo richiesto o la misura dell'eventuale incremento di valore del fondo.

4. Sulla clausola contrattuale disciplinante le migliorie e addizioni

La conclusione è rafforzata dalla disciplina contenuta nel contratto di affitto. L'art. 7 del contratto stabiliva che ogni eventuale miglioria o addizione posta in essere dalla parte conduttrice, se non rimossa a cura e spese della stessa, sarebbe rimasta a favore della parte proprietaria senza alcun compenso, salva la facoltà della proprietaria di pretendere la restituzione della cosa nel pristino stato.

Tale clausola dimostra in maniera inequivocabile che le parti del rapporto relativo al fondo avevano espressamente regolato il destino delle opere migliorative o additive. Proprio per tale ragione CP_1 non aveva alcun motivo di opporsi all'esecuzione di opere che, secondo l'apparenza giuridica e fattuale, venivano realizzate dalla presidente dell'associazione affittuaria nell'interesse dell'attività svolta sul fondo condotto in affitto.

Se la sig.ra Pt_1 avesse inteso sottrarre l'intervento alla sfera del rapporto di affitto e rivendicare, in proprio, la posizione di terza costruttrice, avrebbe dovuto renderlo noto alla proprietaria prima dell'esecuzione delle opere, consentendo così a quest'ultima di scegliere se opporsi, pretendere la rimozione o subordinare il consenso a una rinuncia all'indennizzo. La mancata esplicitazione di tale pretesa impedisce oggi di qualificare l'attrice come terzo estraneo e di porre a carico della proprietaria conseguenze economiche incompatibili con l'affidamento ingenerato dal complessivo contegno dell'attrice.

5. Sulla domanda di manleva

Il rigetto integrale della domanda principale comporta l'assorbimento della domanda subordinata di manleva proposta da CP_1 nei confronti dell' Controparte_4 [...] .

La domanda di garanzia era, infatti, formulata esclusivamente per l'ipotesi in cui la convenuta fosse condannata al pagamento di somme in favore dell'attrice. Venendo

meno tale presupposto, difetta anche l'interesse concreto e attuale alla pronuncia sulla manleva, che deve pertanto dichiararsi assorbita.

6. Sulla regolamentazione delle spese di lite

Le spese processuali seguono la soccombenza. L'attrice, risultata integralmente soccombente rispetto alla domanda principale, deve essere condannata alla rifusione delle spese sostenute sia dalla convenuta sia dalla terza chiamata, avendo quest'ultima partecipato al giudizio in conseguenza della domanda subordinata di manleva proposta dalla convenuta e originata dalla pretesa attorea rivelatasi infondata (cfr. Cass. Civ. Sez. 2, n. 23552/2011).

La liquidazione viene effettuata secondo i parametri vigenti, tenuto conto del valore della controversia, dell'attività effettivamente svolta e della natura documentale della causa.

P.Q.M.

Il Tribunale di Brescia, definitivamente pronunciando nella causa civile iscritta al n. R.G. **17391/2018**, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa o assorbita, così provvede:

- 1) **rigetta** la domanda proposta da *Parte_1* nei confronti di [...] *Controparte_1* ;
- 2) **dichiara** assorbita la domanda di manleva proposta da *Controparte_1* [...] nei confronti di *Controparte_3* ;
- 3) **condanna** *Parte_1* a rifondere a *Controparte_1* le spese di lite, che liquida in € **5.261,00** per compensi professionali, oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge;
- 4) **condanna** *Parte_1* a rifondere a *Controparte_3* [...] le spese di lite, che liquida in € **5.261,00** per compensi professionali, oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge.

Si comunichi.

Brescia, lì 20/7/2026.

Il Giudice
dott. Andrea Marchesi