



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DELLA SPEZIA

in composizione monocratica nella persona della dott.ssa Barbara Forleo ha pronunciato e
pubblicato mediante lettura del dispositivo la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al **n. 50/2025 R.G.**, discussa all'udienza del 20 ottobre 2025 e
promossa da:

Parte_1 (cod. fisc. e P.I. *P.IVA_1*)

Avv. Anna Schiaffino

ATTORE

CONTRO

CP_1 c.f. *C.F._1*)

e

CP_2 c.f. *C.F._2*)

Avv. Roberta Fiorella e Avv. Francesco Marzano

CONVENUTI CONTUMACE

Oggetto: Risoluzione contratto di comodato

MOTIVAZIONI IN FATTO ED IN DIRITTO

Con atto di citazione, parte attrice, intimava sfratto per cessazione del comodato a CP_2 [...] e CP_1 relativamente all'immobile sito in Ortonovo (SP), Via Rozzone n. 12.

Assumeva di essere proprietaria del suddetto immobile e che i convenuti detenevano il medesimo in forza di un accordo, denominato Convenzione Quadro, sottoscritto in data 14 luglio 2009. Rilevava altresì di aver richiesto, invano il rilascio dell'immobile con raccomandata 9 settembre 2024.

Si costituivano in giudizio i convenuti i quali si opponevano al rilascio per i seguenti motivi:

- a) pendenza di un procedimento arbitrale promosso dai convenuti stessi in forza della clausola compromissoria contenuta nella Convenzione quadro predetta;
- b) infondatezza del diritto di parte attrice al rilascio stante la mancanza di motivic he potesso giustificare la richiesta di restituzione del bene;

Con provvedimento del 14 gennaio 2025 il GOP emetteva ordinanza provvisoria di rilascio e disponeva il mutamento di rito, invitando le parti a esperire il tentativo obbligatorio di mediazione, fissando udienza di discussione con termine per il deposito delle memorie integrative.

Stante l'esito negativo della mediazione, rilevato che non era necessaria alcuna istruttoria, veniva fissata udienza di discussione con termine per note.

Conclusioni di parte attrice:

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, rigettata ogni eccezione avversaria:

1. *accertare il diritto di Parte_I a fronte della semplice richiesta formulata con lettera raccomandata A.R. del 9.9.2024, ad avere la riconsegna dell'immobile sito in Luni, Via Rozzone n. 12, meglio identificato al NCEU del Comune di Luni al fg 10, particella 73, sub. 1, nonché fg 10, particella 73, a suo tempo concesso in comodato ai Signori CP_2 e CP_1*
2. *previo accertamento di quanto indicato al punto 1. che precede, con conferma definitiva dell'ordinanza di rilascio emessa dal Giudice in data 14.1.2025 nel giudizio RG n. 1918/2024, condannare i comodatari Signori CP_2 e CP_1 a riconsegnare a [...]*

[...]

Controparte_3 l'immobile sito in Luni, Via Rozzone n. 12, meglio identificato al NCEU del Comune di Luni al fg 10, particella 73, sub. 1, nonché fg 10, particella 73, riconsegnandolo libero da persone e libero da cose di loro proprietà ma completo di tutti gli arredi e delle suppellettili che erano presenti nel momento in cui è stato concesso in comodato (come da fotografie allegate allegato 8);

3. condannare i convenuti *CP_2* e *CP_1* a risarcire tutti i danni subiti e subendi da parte della società, a seguito della mancata tempestiva riconsegna dell'immobile concesso in comodato nella misura di euro 3.000,00 a partire dalla data del 28 febbraio 2025 fino alla data dell'effettiva riconsegna.

Conclusioni di parte convenuta:

Voglia l'Ill.mo Tribunale della Spezia adito, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione avversaria, **previa sospensione dell'esecutività dell'ordinanza di convalida dello sfratto** per le ragioni suindicate,

• **IN VIA PREGIUDIZIALE DI RITO:** accertare la litispendenza del procedimento n. 1484/2024 R.G. – Tribunale della Spezia, per essere stato preventivamente adito il Giudice di suddetto procedimento in data 21 settembre 2024 (o, in ogni caso, in data 18 novembre 2024, con riguardo al giudizio introduttivo del merito ai sensi dell'art. 669 octies, co. 2, c.p.c.), rispetto al presente procedimento incardinato successivamente e per l'effetto dichiarare litispendenza con ordinanza ai sensi dell'art. 39 c.p.c. e cancellare la presente causa dal ruolo, ovvero, in alternativa, accertare che la causa 1484/2024 R.G. e successivo giudizio di merito di natura arbitrale (247/2025 R.G.V.G. - Tribunale di Genova) è pregiudiziale rispetto al presente giudizio di sfratto, pronunciando con ordinanza la sospensione ex art. 295 c.p.c. in attesa che si definisca il giudizio di merito di natura arbitrale.

Nel denegato caso di rigetto delle domande pregiudiziali.

• **IN VIA PRINCIPALE:** accertata l'infondatezza del giudizio di sfratto per finita locazione accogliere le conclusioni formulate in comparsa di costituzione e risposta nel giudizio sommario (R.G. 1918/2024).

• **IN OGNI CASO:** con vittoria di spese e competenze.

Preliminarmente occorre valutare le eccezioni pregiudiziali sollevate da parte convenuta. Le stesse sono destituite di fondamento. Non sussiste infatti alcuna ragione per sospendere il presente procedimento, non essendo il procedimento arbitrale pregiudiziale rispetto al presente non sussistendo alcuna litispendenza tra le cause richiamate da controparte.

E' pur vero che le parti hanno introdotto nella Convenzione Quadro del 2009 una clausola compromissoria di carattere generale, ma è altrettanto vero che rimane la competenza del giudice adito dall'attore, salvo che il convenuto sollevi l'eccezione d'incompetenza a favore dell'arbitro nella prima difesa utile. Nel procedimento di cui è causa, i convenuti non hanno mai eccepito l'incompetenza del Giudice, limitandosi a richiedere l'accertamento della litispendenza con altri procedimenti, o della pregiudizialità, senza tener conto che sono istituti aventi altre finalità.

Anche nel merito, le eccezioni di parte convenuta non possono essere accolte.

L'articolo 1810 c.c. dispone: **“Se non è stato convenuto un termine né questo risulta dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata, il comodatario è tenuto a restituirla non appena il comodante la richiede”**.

Nel caso di specie, è provato documentalmente che l'immobile de quo è detenuto a titolo di comodato dai convenuti, senza predeterminazione di un termine di durata.

Legittimamente, quindi, parte attrice ha richiesto la restituzione del bene, non essendo tenuta a fornire alcuna giustificazione in merito.

I motivi addotti dai convenuti per opporsi al rilascio del bene (motivi di salute, di reddito, familiari, ecc) potranno al più essere spesi nella fase esecutiva del provvedimento di rilascio, ma non già in questa sede.

Dovrà quindi essere accolta (*rectius* confermata) la domanda di parte attrice tesa ad ottenere il rilascio del bene da parte dei convenuti.

Non merita invece accoglimento la domanda risarcitoria di parte attrice, in difetto di prova dei danni subiti, non essendo sufficiente, a tal fine, la produzione del contratto preliminare con la predeterminazione della penale.

Le spese seguono la soccombenza, ma stante la soccombenza parziale di parte attrice vengono poste a carico di parte convenuta nella misura del 50%;

P.Q.M.

Il Tribunale della Spezia, respinta ogni contraria istanza, eccezione o deduzione, definitivamente pronunciando, in accoglimento della domanda attorea:

- dichiara la risoluzione del contratto di comodato intercorso tra le parti avente ad oggetto l'immobile in Luni, Via Rozzone n. 12, meglio identificato al NCEU del Comune di Luni al fg 10, particella 73, sub. 1, nonché fg 10, particella 73 -per l'effetto, ordina a **CP_2** e **CP_1** di rilasciare immediatamente il predetto immobile, libero da persone e cose, nella disponibilità di parte attrice;

-rigetta ogni altra domanda;

-condanna **CP_2** e **CP_1** alla rifusione delle spese di lite sostenute da parte attrice che si liquidano, già considerando la riduzione del 50% nella misura di € 1.000,00, oltre accessori di legge per compensi professionali relativi al procedimento di mediazione ed € 100,00 per esborsi ed € 2.500,00, oltre spese generali ed accessori di legge per compensi professionali relativi al giudizio.

Così deciso in La Spezia, 20.10.2025

Il GOP

Dott.ssa Barbara Forleo