



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI RAVENNA

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Massimo Vicini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. **2977/2022** promossa da:

Parte_1 (C.F. *P.IVA_1*), con il patrocinio dell'avv. MANFREDI
DANILO, elettivamente domiciliata in VIA CASTEL SAN PIETRO 13 48121
RAVENNA presso il difensore avv. MANFREDI DANILO

RICORRENTE

contro

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_2*), con il patrocinio
dell'avv. FANTI FABRIZIO, elettivamente domiciliata in VIALE G. BOVIO 48 47023
CESENA (FC) presso il difensore avv. FANTI FABRIZIO
FRANCESCA PERULLI (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. DI
NAPOLI DANIELA, elettivamente domiciliata in VIALE CORASSORI 24 41124
MODENA presso il difensore avv. DI NAPOLI DANIELA
STEFANIA RUBBOLI (C.F. *C.F._2* , con il patrocinio dell'avv.
FANTI FABRIZIO, elettivamente domiciliata in VIALE G. BOVIO 48 47521 CESENA
(FC) presso il difensore avv. FANTI FABRIZIO

Controparte_2 (C.F. *C.F._3*), con il patrocinio dell'avv. FANTI FABRIZIO, elettivamente domiciliato in VIALE G. BOVIO 48 47521 CESENA (FC) presso il difensore avv. FANTI FABRIZIO

RESISTENTI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il presente giudizio ha ad oggetto la richiesta di emissione, da parte della società *Parte_1* di sentenza *ex art. 2932 c.c.* che tenga luogo dell'omessa prestazione del consenso dei convenuti *“alla sottoscrizione dei contratti avente contenuto identico a quello proposto nei documenti allegati”* (docc. 14, 15 e 16 di parte attrice) per la concessione in godimento delle unità immobiliari di loro proprietà inserite nella struttura ricettiva denominata RESIDENCE RIVAVERDE RTA, *“con corrispettivo in linea con quanto previsto nello specifico settore immobiliare”*.

Si costituivano in giudizio *Controparte_1* FRANCESCA PERULLI, STEFANIA RUBBOLI e *Controparte_2* con scritti difensivi di tenore sostanzialmente identico, contestando la ricostruzione dei fatti prospettata dall'attrice ed eccependo: *i)* in via pregiudiziale di rito l'incompetenza del Giudice adito in favore di un collegio arbitrale (nonché – solo in relazione alla sig.ra FRANCESCA PERULLI – l'improcedibilità della domanda giudiziale per mancata attivazione preventiva dell'arbitraggio); *ii)* in via pregiudiziale di merito questione di costituzionalità in relazione alla Delibera della Giunta Regionale Emilia Romagna n. 2127/2019; *iii)* in via principale la carenza di legittimazione attiva dell'attrice e/o la mancanza di titolarità in capo alla stessa del diritto fatto valere, nonché l'inammissibilità e/o improcedibilità della domanda avversaria *ex art. 2932 c.c.*, con conseguente rigetto

di tutte le domande della ricorrente in quanto infondate e comunque non provate; in via riconvenzionale chiedevano ordinarsi la cancellazione del vincolo di destinazione ad uso RTA per decorrenza del termine decennale dalla costituzione con trascrizione del relativo provvedimento nei pubblici registri immobiliari.

Dopo il mutamento del rito disposto con ordinanza del 30/10/2023 e il rituale deposito delle memorie ex art. 183, c. 6, c.p.c. la causa veniva istruita solo su base documentale e, con ordinanza del 4/07/2025, veniva infine trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

In via preliminare ed assorbente rispetto a qualunque pronuncia nel merito, occorre valutare la fondatezza dell'eccezione pregiudiziale di incompetenza del Tribunale adito in forza della clausola compromissoria prevista dal regolamento della residenza turistico alberghiera con insegna R.T.A. "RESIDENCE RIVAVERDE", allegato ai rogiti di acquisto dei sig.ri Parte_2 STEFANIA RUBBOLI e CP_2

[...], menzionato nella relazione dell'Ing. Per_1 relativa all'aggiudicazione dell'unità abitativa dedotta in giudizio in favore di Controparte_1

[...] nel contesto della procedura fallimentare n. 36/18 dell'Impresa Edile Mulinari s.r.l., nonché depositato *sub* doc. 17 dalla stessa attrice (sul punto si precisa che sebbene detto documento presenti un contenuto non totalmente conforme rispetto al regolamento versato in atti dai convenuti, la clausola compromissoria di cui si tratta risulta formulata in modo identico).

In forza della predetta clausola compromissoria *"le controversie che dovessero sorgere tra la Società di gestione e i proprietari delle singole unità immobiliari in dipendenza del presente Regolamento, saranno decise da un collegio di tre arbitri nominati uno da ciascuna delle parti e il terzo d'accordo tra loro o in difetto dal Presidente del Tribunale di Ravenna ad istanza della parte più diligente"*.

Analizzando la domanda formulata da Parte_1 – impregiudicata ogni diversa ed ulteriore considerazione sulla qualificazione della ricorrente quale *"Società di gestione"* di cui si dirà *infra* – si evince tuttavia che la presente controversia non attiene

al contenuto, all'interpretazione o all'attuazione pratica del regolamento, trattandosi di un'azione di esecuzione specifica *ex art. 2932 c.c.* dell'obbligo di concludere un contratto finalizzato alla concessione in godimento alla ricorrente delle singole unità immobiliari della R.T.A. "RESIDENCE RIVAVERDE" a seguito della sopravvenuta entrata in vigore della Delibera della Giunta Regionale n. 2127 del 22/11/2019 recante *"disposizioni in merito alle modalità di esercizio e alla gestione unitaria delle residenze turistico-alberghiere frazionate prima della pubblicazione della deliberazione n. 916/2007"*.

La clausola compromissoria invocata dai convenuti deve pertanto ritenersi inapplicabile alla fattispecie in esame, con conseguente competenza dell'intestato Tribunale a conoscere della presente controversia.

Venendo ora al merito della vicenda, si rileva che la domanda attorea è infondata e non merita accoglimento per le seguenti ragioni.

Com'è dato evincere dagli atti e documenti di causa Parte_1 agisce in giudizio in qualità di asserita *"titolare delle autorizzazioni SCIA di cui al protocollo generale del SUAP n. 78562/2019 del 18.04.2019 relativamente alla gestione della Residenza Turistico Alberghiera Residence Rivaverde"* (doc. 19 attrice), sostenendo la necessità di *"avere la disponibilità delle unità immobiliari"* di proprietà degli odierni resistenti *"al fine dell'esercizio della propria attività di impresa"*, così come prescritto dalle disposizioni vigenti (Delibera Giunta Regionale n. 2127 del 22/11/2019) in punto di gestione unitaria della R.T.A. Da qui la richiesta di emissione di un provvedimento *"che tenga luogo dell'omessa prestazione del consenso"* da parte dei resistenti *"alla sottoscrizione di contratti per la concessione in godimento delle unità immobiliari di loro proprietà"* all'interno del "RESIDENCE RIVAVERDE".

Analizzando le disposizioni normative che l'attrice ha posto a fondamento della domanda *ex art. 2932 c.c.* emerge che la Delibera della Giunta Regionale n. 2127 del 22/11/2019 – atto amministrativo non avente forza di legge –, avendo la finalità di disciplinare *"le modalità di esercizio e gli obblighi del gestore unico e dei proprietari"*

delle unità abitative e degli spazi comuni delle Residenze Turistico-Alberghiere ... esistenti sul territorio regionale che risultino frazionate prima della pubblicazione della Delibera della Giunta Regionale n. 916/2007” nell’intento di “assicurare il rispetto del requisito della gestione unitaria delle strutture alberghiere frazionate” – come nella fattispecie –, ha stabilito che:

- **“la gestione alberghiera della RTA deve essere affidata da parte dei proprietari, mediante apposito contratto registrato nei modi e nelle forme di legge, ad un unico gestore che la effettua in modo unitario”** (art. 3, all. A);
- *“ciascun proprietario può utilizzare in via esclusiva le proprie singole unità abitative per non più di 1/12 del periodo di apertura effettiva della struttura alberghiera”* (art. 5, c. 2, all. A).

A ben vedere quindi, prima di determinare la riserva d’uso per i singoli proprietari delle unità abitative che compongono la R.T.A., la menzionata delibera prevede l’individuazione preliminare da parte dei singoli proprietari del soggetto a cui affidare, mediante apposito contratto, la gestione unitaria della R.T.A.

Le evidenze documentali in atti non consentono tuttavia di identificare in modo univoco il gestore della R.T.A. “RESIDENCE RIVAVERDE” nell’odierna attrice com’è possibile evincere dai seguenti riscontri probatori dirimenti.

In data 18/04/2019 la società Parte_1 ha depositato presso lo sportello SUAP del Comune di Ravenna la pratica “SCIA **APERTURA RTA RIVAVERDE**” (prot. gen. 78562/2019) con capacità ricettiva complessiva di n. 21 unità abitative, dichiarando di avere la disponibilità dei locali in forza di contratto di locazione stipulato in pari data, in corso di registrazione, con le società CONSIB S.R.L. e BOCA S.R.L. (doc. 19 attrice).

Con due distinti contratti sottoscritti in data 18/04/2019 – di cui non è stata fornita alcuna prova dell’avvenuta registrazione – le predette società hanno concesso in locazione all’odierna attrice *“le unità immobiliari di sua proprietà site in Marina di Ravenna in Viale delle Nazioni 355”*, costituite da n. 13 unità abitative e da locali ad uso

ristorante, bar e di servizio, acquistate con decreto di trasferimento dell'intestato Tribunale in data 3/12/2018 all'esito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 31/2015, con la finalità di *“concedere in affitto a terzi le unità immobiliari”* (doc. 20, 21 e 22 attrice).

I suddetti contratti di locazione, tuttavia, sono inerenti ad unità abitative **diverse** rispetto a quelle di proprietà degli odierni convenuti, com'è possibile desumere da un semplice confronto dei dati catastali *ivi* menzionati.

L'analisi del regolamento negoziale evidenzia inoltre l'assenza di qualunque riferimento sia al vincolo di destinazione ad uso residenza turistico alberghiera (R.T.A.) delle unità immobiliari concesse in locazione che al regolamento della R.T.A. con insegna *“RESIDENCE RIVAVERDE”* allegato agli originati atti di acquisto. Dette circostanze, lette in combinato disposto con l'oggetto della SCIA richiesta da Parte_1 per *“**APERTURA** RTA RIVAVERDE”*, inducono a ritenere che l'attrice avesse inteso **avviare** una struttura ricettiva alberghiera nei locali ad essa concessi in locazione dalle società CONSIB S.R.L. e BOCA S.R.L. qualificandosi come gestore in forza di *“contratto d'affitto dal 18/04/19 al 17/04/31”* che tuttavia, diversamente da quanto riportato nella suddetta pratica, non prevedeva l'occupazione totale dell'immobile ma solo di una parte delle unità abitative in cui risultava frazionato.

Le suddette discrepanze sono state evidenziate altresì dal Servizio Sportello Unico per le attività Produttive del Comune di Ravenna che, con comunicazione del 13/06/2019 allegata dalla stessa attrice (doc. 2), dopo aver dato atto del tenore delle dichiarazioni rese da Parte_1 in sede di presentazione della SCIA *“inerente l'avvio dell'attività di una residenza turistico-alberghiera denominata RESIDENCE RIVAVERDE”* sulla disponibilità dei locali, alla luce di quanto prescritto in punto di gestione unitaria della R.T.A. dalla L.R. 28/07/2004 n. 16, invitava l'attrice a *“conformare la propria attività alla normativa vigente”* depositando *“un elenco di tutti i proprietari/comproprietari della struttura, con i relativi dati anagrafici e il relativo*

atto/contratto attraverso il quale sia possibile dimostrare l'affidamento delle unità immobiliari al gestore della struttura al fine di garantire la gestione unitaria”.

Parte_1 non ha tuttavia dimostrato, mediante il supporto di adeguati riscontri probatori neppure meramente indiziari o presuntivi, l'affidamento in suo favore da parte dei proprietari *Parte_2* STEFANIA RUBBOLI, *CP_2*

[...] e *Controparte_1* delle singole unità immobiliari di loro esclusiva proprietà per la gestione unitaria della R.T.A., né risulta da alcun atto o documento di causa la designazione dell'attrice (*ex novo* o mediante subentro) quale unico gestore della R.T.A. da parte di tutti i proprietari delle unità immobiliari di cui si compone la predetta struttura.

Detta circostanza trova ulteriore conferma nelle ordinanze-ingiunzione *ex art. 18 L. n. 689/1981* emesse dal *Parte_3*

[...], notificate in data 10/04/2025, in cui si dà atto che:

- *“durante il controllo avvenuto in data 31.10.2021 ... venivano ispezionati tre appartamenti facenti parte della struttura principale, composta da tredici unità abitative, non essendo stato possibile visionare le altre otto unità abitative consistenti in appartamenti di proprietari, in quanto da informazioni assunte queste non erano nella disponibilità della società che gestiva la prefata struttura ricettiva”* (doc. 25 ricorrente);
- *“durante il controllo avvenuto in data 21.12.2021 ... venivano ispezionati n. 11 appartamenti facenti parte della struttura: tre di questi erano di proprietà della soc.*

Parte_1 *due erano di proprietà di diversi soggetti e nella disponibilità della predetta società, **sei non erano gestiti da tale società** come dichiarato dal socio Sig. *CP_3* in data 8/11/2021”* (doc. 26 ricorrente).

Ad avviso di questo giudicante, alla luce degli elementi validamente acquisiti in causa, ne deriva la carenza di legittimazione attiva della società *Parte_1* rispetto sia alla domanda principale di esecuzione in forma specifica *ex art. 2932 c.c.* che a quella subordinata di condanna generica dei resistenti *ex art. 278 c.p.c.* a mettere a

disposizione dell'attrice le unità abitative di loro esclusiva proprietà per consentire a quest'ultima la gestione unitaria della R.T.A.

Nonostante il carattere assorbente delle osservazioni innanzi svolte, si rileva che, in ogni caso, la domanda attorea *ex art. 2932 c.c.* risulta infondata anche nel merito.

La disposizione normativa invocata dalla società *Parte_1* è infatti inapplicabile alla fattispecie in esame, difettando le condizioni di legge per l'ottenimento della relativa tutela, con particolare riferimento ai profili dell'inadempimento e della possibilità dell'esecuzione.

Le evidenze documentali in atti attestano infatti che le parti non avevano concluso nessun contratto; inoltre la fonte legale da cui – ad avviso dell'attrice – deriverebbe l'obbligo a contrarre azionato in giudizio, al netto della mancata preventiva individuazione dell'unico gestore da parte dei singoli proprietari di cui si è già detto, non contiene alcuna regolamentazione della concessione in godimento alla R.T.A. delle unità abitative frazionate, limitandosi a prevedere – per quanto di interesse in questa sede – l'unitarietà della gestione alberghiera e la riserva d'uso in favore dei singoli proprietari.

A ben vedere *Parte_1* ha predisposto in modo unilaterale una bozza di contratto che ha trasmesso agli odierni convenuti, definendola espressamente una “*proposta contrattuale*” (doc. 4 PERULLI). Risulta tuttavia che questi ultimi non abbiano mai accettato le relative condizioni, evidenziando la carenza della documentazione allegata dall'attrice ai fini della compiuta disamina e valutazione del regolamento negoziale proposto, ovvero richiedendo la modifica delle clausole *ivi* inserite. Non vi è prova di un successivo sviluppo della trattativa tra le parti per giungere alla determinazione di concerto di un testo condiviso né – ancor meno – dell'accettazione anche solo parziale, implicita o per *facta concludentia*, delle condizioni proposte da *Parte_1*.

Atteso che la sentenza costitutiva *ex art. 2932 c.c.* presuppone che il contenuto negoziale sia già stato definito dalle parti nei suoi elementi essenziali, è di tutta evidenza che il Giudice non potrà supplire alle carenze del regolamento contrattuale sostituendosi alla

volontà dei contraenti nella determinazione del contenuto del rapporto giuridico sostanziale in punto di modalità della messa a disposizione delle singole unità immobiliari, durata del rapporto, corrispettivo e ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, trattandosi di profili non disciplinati dalla Delibera della Giunta Regionale n. 2127 del 22/11/2019 invocata dall'attrice, e dunque necessariamente riservati alla libera attività negoziale delle parti.

La pretesa azionata in giudizio da *Parte_1* deve pertanto ritenersi del tutto priva di fondamento.

Dall'impossibilità di identificare in modo univoco il gestore della R.T.A. "RESIDENCE RIVAVERDE" nell'odierna attrice deriva, come ulteriore conseguenza logico-giuridica, il rigetto della domanda riconvenzionale formulata dai convenuti di cancellazione, a cura e spese di *Parte_1*, del vincolo di destinazione ad uso R.T.A. sulle singole unità abitative di proprietà dei resistenti fino al 4/07/2013 (doc. 6 attrice).

Le evidenze documentali in atti e le considerazioni innanzi svolte portano infatti a ritenere che in capo all'odierna attrice non sussista alcun obbligo di provvedere alla cancellazione del suddetto vincolo di destinazione, impregiudicata ogni valutazione sull'esistenza dello stesso che, in assenza di una specifica richiesta di accertamento, esula dalla cognizione di questo giudicante.

La superiore esposizione delle ragioni poste a fondamento della pronuncia comporta che debbano considerarsi implicitamente disattesi tutti i rilievi, le circostanze e le deduzioni difensive che, sebbene non menzionate in modo specifico, risultano logicamente incompatibili con la decisione adottata (Cass. Civ., Sez. I, 02/08/2016 n. 16056).

La spese di lite seguono la prevalente soccombenza dell'attrice, ma si ritiene giustificata una parziale compensazione in considerazione della reciproca soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Ravenna, definitivamente pronunciando sulle domande oggetto del presente giudizio, così provvede:

- 1) rigetta l'eccezione pregiudiziale di arbitrato sollevata dai convenuti, dichiarando la competenza dell'intestato Tribunale a decidere la presente controversia;
- 2) rigetta integralmente le domande formulate dalla società *Parte_1* per le ragioni esposte nella parte motiva;
- 3) rigetta altresì la domanda riconvenzionale proposta dai convenuti;
- 4) in ragione della soccombenza reciproca, compensa parzialmente le spese di lite del presente procedimento nella misura di ½, e condanna la società *Parte_1* a rifondere ai convenuti la restante parte, che liquida come segue:
 - a favore di *Controparte_1* Euro 3.808,00= per compensi, oltre rimborso spese generali forfettarie nella misura del 15%, CPA e IVA se dovuta;
 - a favore di FRANCESCA PERULLI Euro 3.808,00= per compensi, oltre rimborso spese generali forfettarie nella misura del 15%, CPA e IVA se dovuta;
 - a favore di STEFANIA RUBBOLI e *Controparte_2* Euro 3.808,00= per compensi, oltre rimborso spese generali forfettarie nella misura del 15%, CPA e IVA se dovuta.

Ravenna, 26 gennaio 2026

Il Giudice

Dott. Massimo Vicini

Sentenza redatta con la collaborazione della dott.ssa Mariagrazia Gabriele GOP, addetta all'UPP.