

Civile Ord. Sez. 3 Num. 6307 Anno 2023

Presidente: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO

Relatore: GORGONI MARILENA

Data pubblicazione: 02/03/2023

Oggetto:
Locazione ad uso commerciale

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 9263-2019 R.G. proposto da:
FORMULA S.r.L. IN LIQUIDAZIONE, in qualità del
liquidatore p.t., PATRIZIA CORAZZINI, rappresentata e
difesa dall'avv. DANIELA BUCCI, PEC
daniela.bucci@oac.legalmal.it;

- *ricorrente* -

contro

AEROPORTI DI ROMA S.p.A., in persona del responsabile
contenzioso, STEFANIA PASTORI, rappresentata e difesa dal
prof. avv. GIORGIO MEO, elettivamente domiciliata in Roma
presso il suo studio via Antonio Bertoloni n. 26/b;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 5579-2018 della Corte d'Appello di
Roma, depositata in data 10 settembre 2018;

Udita la relazione svolta nella Camera di Consiglio dal Consigliere Marilena Gorgoni.

Rilevato che:

la S.r.l. Formula in liquidazione ricorre, formulando quattro motivi, per la cassazione della sentenza n. 5579-2018 emessa dalla Corte d'Appello di Roma, resa pubblica il 10/09/2018;

resiste con controricorso la S.p.a. Aeroporti di Roma;

la ricorrente rappresenta, nella descrizione del fatto, di aver convenuto, dinanzi al Tribunale di Roma, la società Aeroporti di Roma, in via principale, per accertare e dichiarare validamente rinnovato *per facta concludentia* il contratto per l'uso del locale di mq 76,68 ubicato a quota 11 del Terminal B, del locale di mq 30 ubicato a quota 6 del Terminal C, di due locali uso magazzino, l'uno di 30 mq ubicato presso il molo B, l'altro, di mq 15 ubicato presso il molo C, con conseguente declaratoria del suo diritto di continuare ad utilizzare i locali indicati che deteneva dal 4 marzo 1996, sulla scorta di convenzioni triennali rinnovatesi più volte, l'ultima in data 13 giugno 2005; in via subordinata, per accertare la natura di locazione commerciale del contratto stipulato il 13 giugno 2005, con scadenza, ai sensi dell'art. 27 della l. n. 392/1978, il 13 giugno 2011. e il legittimo godimento da parte sua dei locali oggetto dello stesso fino al 13 giugno 2011;

Aeroporti di Roma, costituitasi, si opponeva alla domanda e, con riconvenzionale, chiedeva che il Tribunale accertasse che la società attrice era debitrice della somma di euro 160.795,28 per occupazione senza titolo e comunque per occupazione di aree demaniali, oggetto di contratto di subconcessione, e per condannarla al pagamento dell'ulteriore importo a titolo di indennità di occupazione per non meno di euro 23.555,17 mensili;

il Tribunale di Roma, con sentenza n. 23742-2020, rigettava le domande attoree, quella principale e quella subordinata, e

disattendeva anche quella riconvenzionale della società Aeroporti di Roma;

la Corte d'Appello di Roma, con la sentenza oggetto dell'odierno ricorso, investita del gravame da Formula S.r.L, in via principale, e da S.p.A. Aeroporti di Roma, in via incidentale, ha rigettato l'appello principale e, in accoglimento di quello incidentale, ha condannato Formula S.r.L. al pagamento di euro 160.795,28;

per quanto ancora di interesse, la sentenza impugnata: i) ha negato la natura vessatoria della clausola n. 4 della convenzione per la subconcessione dell'uso di locali ed aree demaniali siti nell'aeroporto di Fiumicino; ii) ha ritenuto necessaria la forma scritta per il rinnovo della convenzione; iii) ha considerato irrilevanti i comportamenti adottati a sostegno della intenzione di rinnovare il rapporto; iv) ha escluso che fosse stata provata la ricorrenza della forma scritta; v) al contrario, ha ritenuto che con il suo comportamento, la società concedente avesse manifestato la "volontà di non voler rinnovare il contratto"; vi) ha escluso che il contratto *inter partes* potesse essere qualificato come di locazione commerciale, cui applicare l'art. 27 della l. n. 392/1978; vii) ha accolto l'appello incidentale, perché ha ritenuto che la concedente anziché chiedere l'applicazione della clausola penale, di cui all'art. 9, che prevedeva il pagamento di euro 1.150,00 per ogni giorno di ritardo nella consegna dei beni concessi in godimento, avesse domandato il pagamento di una somma inferiore per il danno subito per il mancato rilascio dell'immobile parametrandola al canone concessorio e che a detta somma – euro 160.795,28 - avesse diritto;

la trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380 *bis* 1 cod.proc.civ.;

il Pubblico Ministero non ha depositato conclusioni scritte;

entrambe le parti hanno depositato memoria.

Considerato che:

1) con il primo motivo la ricorrente deduce, ai sensi dell'art. 360, comma 1°, n. 3 e n. 5 cod.proc.civ., la erronea disapplicazione dell'art. 1341, comma 2°, cod.civ., degli artt. 112, 113 e 116 cod.proc.civ.;

oggetto di censura è la statuizione con cui la sentenza impugnata ha negato che la clausola 4 della convenzione del 13 giugno 2005 – che stabiliva che la concessione avrebbe avuto termine il 31 maggio 2008 “senza possibilità di proroga o rinnovi taciti e senza necessità di disdetta da parte di ADR - avesse natura vessatoria: l'errore consisterebbe nell'aver richiamato ed applicato una decisione relativa ad una fattispecie – il divieto di recesso anticipato previsto in un contratto stipulato tramite moduli uniformi – non pertinente e comunque superata dalla giurisprudenza successiva – in particolare da Cass. n. 20402/2015 – di cui la ricorrente invoca l'applicazione;

il motivo non merita accoglimento;

proprio la giurisprudenza invocata da parte ricorrente offre argomenti per ritenere non fondata la censura;

innanzitutto, occorre chiarire che la clausola di cui si controverte non prevedeva la rinnovazione tacita del contratto, ma, proprio al contrario, il divieto di rinnovazione tacita della convenzione *inter partes* alla sua scadenza;

ebbene, la pronuncia n. 20402/2015 perviene alla conclusione della natura vessatoria della clausola, che – si badi – preveda la rinnovazione tacita o automatica del contratto, sulla scorta di un ragionamento che qui si intende ribadire e che muove dalla differenza, rinveniente dal tenore letterale dell'art. 1341, comma 2°, cod.civ., tra clausole unilateralmente predisposte “a vantaggio” del predisponente – “il cui effetto si risolve nell'attribuzione di una posizione vantaggiosa al contraente predisponente, consistente nella previsione della legittimità di un suo comportamento

(recesso, sospensione dell'esecuzione) o della limitazione della sua soggezione alla responsabilità"- e clausole unilateralmente predisposte "a carico" dell'aderente – le quali impongono all'altro contraente "particolari oneri comportamentali" -;

la prima tipologia di clausole assume natura vessatoria solo se il vantaggio è unilaterale e non anche quando preveda lo stesso contenuto contrattuale per i comportamenti di entrambe le parti, "perché, se nel contratto il comportamentale regolato dalla clausola è disciplinato allo stesso modo con riguardo ad entrambe le parti, la situazione di eguaglianza in cui si trovano le parti fuoriesce dalla previsione normativa, perché non ne deriva un "vantaggio" a favore del predisponente. Detto vantaggio si configura solo nel caso della unilateralità della clausola";

per la seconda tipologia di previsioni, stante "la loro caratterizzazione come condizioni relative ad un comportamento della sola parte debole, non è possibile un'interpretazione che, in ragione della bilateralità della condizione contrattuale prevista, escluda la vessatorietà. In queste ipotesi, infatti, avendo il legislatore espressamente considerato vessatoria la condizione in quanto "a carico" dell'altro contraente, la valutazione *ex lege* così espressa non risulta superabile per il fatto che la stessa condizione operi anche "a carico" della parte predisponente. La ragione è che il legislatore ha considerato la vessatorietà connaturata alla clausola siccome impositiva di comportamento "a carico" dell'altro contraente e, dunque, l'ha implicitamente ritenuta non elisa dalla bilateralità e ciò, evidentemente, per l'assorbente rilievo che, avendole predisposte la parte forte, la circostanza che essa le abbia imposte anche a suo "carico" non è stata ritenuta idonea ad escludere la vessatorietà";

ferma tale distinzione, mentre trova giustificazione la vessatorietà della clausola che prevede il rinnovo tacito od automatico della clausola, proprio la bilateralità del comportamento previsto nella

clausola per cui è causa – che, invece, impone il divieto di rinnovo tacito del contratto – ne esclude l'onerosità;

2) con il secondo motivo la ricorrente rimprovera alla Corte d'Appello, in relazione all'art. 360, comma 1°, n. 3 e n. 5, cod.proc.civ., l'erronea applicazione dell'art. 1322 cod.civ. e degli artt. 113, 115 e 166 cod.proc.civ., per avere ritenuto necessaria la forma scritta per la rinnovazione del contratto, non richiesta né dalla legge né dal contratto, e, quindi, irrilevanti i comportamenti allegati a sostegno dell'intenzione di rinnovare il contratto, quali la fatturazione dei canoni, il loro incasso, l'invio di un piano di sviluppo allo scadere del termine del contratto;

2.1) la tesi della ricorrente è che la Corte territoriale abbia erroneamente valutato non solo il comportamento delle parti e la documentazione prodotta – documenti 34 e 35 – ma anche le risultanze processuali e le ordinanze di rigetto emesse dal Tribunale di Roma, in ordine alla richiesta di ingiunzione di pagamento di Aeroporti di Roma, ex art. 186 *bis* ed art. 186 *ter* cod.proc.civ., basate sull'inesistenza dei presupposti per l'occupazione *sine titulo* – quanto all'ordinanza ex art. 186 *bis* cod.proc.civ. – e sulla mancata richiesta di accertamento dell'intervenuta scadenza dei rapporti di subconcessione in corso tra le parti e la condanna al rilascio – quanto all'ordinanza ex art. 186 *ter* cod.proc.civ. -;

2.2) in aggiunta, si imputa al giudice di appello di non avere applicato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui per soddisfare il requisito della forma scritta la volontà negoziale può essere manifestata anche sottoscrivendo documenti diversi, tra loro inscindibilmente connessi sì da evidenziare la formazione dell'accordo (Cass. n. 3088/2007) né quello secondo cui la forma scritta non è richiesta per gli accordi modificativi di un contratto che non riguardino gli elementi essenziali del contratto, ma gli elementi che ne regolano l'esecuzione (Cass. n. 419/2006);

2.3) per di più, si assume che avrebbe dovuto tenersi conto del fatto che la disdetta di un contratto successiva alla rinnovazione tacita già verificatisi, ai sensi dell'art. 1597 cod.civ., che postula la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontà contraria da parte del locatore, può solo impedire una nuova rinnovazione tacita, ma non incide sulla rinnovazione già prodottasi;

2.4) tutte le censure in cui si articola il motivo non possono accogliersi;

queste le ragioni:

- la censura riportata *sub* § 2.2, innanzitutto, non rispetta le prescrizioni di cui all'art. 366 n. 6 cod.proc.civ.; in aggiunta, oltre a sollecitare un'inammissibile rivalutazione dei fatti di causa, omette di considerare che la Corte territoriale ha tratto, dal comportamento della concedente, il convincimento che le parti non avessero affatto raggiunto un accordo in ordine alla prosecuzione del rapporto; anzi, ha ritenuto, con il supporto dei documenti 11, 12 e 13, e in considerazione di altri comportamenti (interruzione della fornitura dell'energia elettrica, del mancato rinnovo dei permessi provvisori per i dipendenti della società Formula S.r.L., del divieto di accesso in aeroporto delle merci ad essa destinate) che la società Aeroporti di Roma, già prima della scadenza, avesse manifestato la volontà di cedere ad altri operatori i locali per cui è causa;

- neppure la censura di cui al § 2.2. si misura con la sentenza gravata che ha escluso vi fosse prova dei presupposti per ritenere perfezionata la rinnovazione del contratto attraverso la sottoscrizione di documenti non contestuali, ma collegati;

- la dedotta violazione dell'art. 1597 cod.civ. (*sub* § 2.3) non si correla con l'accertamento contenuto in sentenza secondo cui la concedente prima della scadenza del contratto aveva dimostrato di non volerlo rinnovare alla scadenza;

- si rileva ancora che con la censura circa l'affermazione della corte in ordine alla necessità della forma scritta quale conseguenza della previsione contrattuale del divieto di tacito rinnovo, parte ricorrente avrebbe ragione nel sostenere che erroneamente la corte romana abbia inferito tale conseguenza: la previsione della clausola di divieto di tacito rinnovo non può essere letta come implicante la volontà delle parti di prevedere la forma scritta convenzionale per un nuovo accordo, ma solo ed appunto nel senso che tale nuovo accordo non può scaturire da comportamenti taciti, cioè concludenti; essa non esclude, invece, che attraverso comportamenti espressi il contratto si possa stipulare oralmente;

tuttavia il motivo è inammissibile, in quanto la Corte ha enunciato anche una motivazione gradata e dunque alternativa, la quale non è stata attinta da censura;

si tratta di quella espressa a pag. 4, che inizia con l'avverbio "inoltre": tale motivazione viene ignorata;

ne segue l'inammissibilità della censura perché non la critica, il che rende inutile scrutinare la motivazione sulla necessità della forma scritta;

3) con il terzo motivo la ricorrente lamenta, invocando l'art. 360, comma 1°, n. 4 e n. 5, cod.proc.civ., l'erronea applicazione dell'art. 345 e degli artt. 112 e 113 cod.proc.civ.;

attinta da censura è la statuizione con cui è stato accolto l'appello incidentale, attesa l'erroneità della sentenza del Tribunale nella parte in cui aveva rigettato la domanda risarcitoria della società Aeroporti di Roma, per la mancata restituzione dei locali alla scadenza del rapporto, basandola sul convincimento che non potesse trovare applicazione l'art. 1591 cod.civ.;

la Corte d'Appello avrebbe errato sia nella valutazione dei motivi dell'appello incidentale sia nella lettura della sentenza del Tribunale: la società Aeroporti di Roma non aveva invocato l'applicazione delle norme contrattuali né della clausola penale e

quindi non avrebbe chiesto l'applicazione dei parametri indicati dall'art. 9.2 delle condizioni generali di contratto e il Tribunale di Roma aveva escluso che la società Aeroporti potesse nella determinazione dell'indennizzo invocare l'art. 5.4 della Convenzione del 13 giugno 2005, che fissava la misura del corrispettivo minimo garantito dovuto in costanza di rapporto, piuttosto che la misura del risarcimento, perché, non trattandosi di locazione, non avrebbe potuto applicarsi l'art. 1591 cod.civ.. ed aveva concluso che la società Aeroporti di Roma avrebbe dovuto chiedere la liquidazione secondo i parametri fissati dall'art. 9.2. delle condizioni generali di contratto;

le critiche mosse alla sentenza impugnata non sembrano averne centrato la *ratio decidendi*: la Corte territoriale non ha affatto sostenuto che la società Aeroporti di Roma aveva chiesto l'applicazione dell'art. 9.2. delle condizioni generali di contratto, al contrario, ha ritenuto che, pur potendo invocare la clausola penale consacrata nell'art. 9.2, e quindi ottenere a titolo risarcitorio una somma maggiore, aveva chiesto il risarcimento del danno, *sub specie* di indennità di occupazione *sine titulo* – ricorrente nell'*an*, stante la scadenza del rapporto di subconcessione e la mancata riconsegna dell'immobile – in misura inferiore parametrandolo sul canone concessorio;

ne consegue l'inammissibilità della censura;

4) con il quarto motivo la ricorrente imputa alla sentenza gravata, ai sensi dell'art. 360, comma 1°, n. 4 e n. 5 , cod.proc.civ., l'erronea applicazione degli artt. 34, 346, 112 e 113 cod.proc.civ., per avere accordato alla società Aeroporti di Roma il risarcimento del danno, sebbene essa avesse formulato nuove e diverse conclusioni in appello, in violazione dell'art. 345 cod.proc.civ., e avesse rinunciato alla domanda di risarcimento del danno proposta nella comparsa di costituzione del primo grado richiamata dalla

Corte d'Appello, facendo acquiescenza sul punto alla sentenza di prime cure;

va, in primo luogo, rilevato che si ignorano le ragioni che hanno indotto parte ricorrente a sostenere che le conclusioni dell'appello incidentale sarebbero diverse da quelle originarie, né tale differenza si evince altrimenti; anzi, quanto indicato nelle conclusioni si presta ad essere inteso come richiesta di una somma maggiore, che la Corte territoriale avrebbe ignorato, decidendo sulla domanda originaria, quindi, implicitamente ritenendo nuove le conclusioni rassegnate dall'appellante incidentale;

ad ogni modo, il motivo si palesa complessivamente formulato in maniera confusa e poco chiara e privo di decisività, alla stregua dell'art. 360-bis n. 2 c.p.c., come inteso dal filone di giurisprudenza inaugurato da Cass. n. 22341 del 2017;

5) ne consegue che il ricorso deve essere dichiarato inammissibile;

6) le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo;

7) seguendo l'insegnamento di Cass., Sez. Un., 20/02/2020 n. 4315 si dà atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2012, art. 13, comma 1 *quater*, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello da corrispondere per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 *bis*, se dovuto.

PQM

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese in favore della controricorrente, liquidandole in euro 3.857,20 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 *-quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il

versamento, da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1 *-bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di Consiglio della Terza Sezione civile