



LOCAZIONE DI COSE - RINNOVAZIONE – TACITA.

CASS. CIV., SEZ. III, 27 LUGLIO 2012, N. 13404.

Al fine di dimostrare il tacito rinnovo del contratto di locazione a tempo determinato, non è sufficiente la mera permanenza del conduttore nei locali, dopo la scadenza del termine finale, ma occorre che risulti in termini inequivoci la volontà di entrambe le parti, non quella del solo conduttore, di mantenerlo in vita, e che a tale scopo non bastano né il silenzio serbato dal locatore a fronte del protrarsi dell'occupazione di fatto, né l'accettazione del pagamento dei canoni da parte di lui.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FINOCCHIARO Mario	- Presidente -
Dott. SPIRITO Angelo	- Consigliere -
Dott. ARMANO Uliana	- Consigliere -
Dott. DE STEFANO Franco	- Consigliere -
Dott. LANZILLO Raffaella	- rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 8374/2007 proposto da:

SIDIS VISION S.P.A., in persona dell'Amministratore Delegato e legale rappresentante pro tempore Dott. S.A., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA CASTANO DONIZETTI 7, presso lo studio dell'avvocato FRISINA PASQUALE, che la rappresenta e difende giusta delega in atti;
- ricorrente -

Contro

RADIOMETRO S.R.L., in persona del suo legale rappresentante Sig. C.G., elettivamente domiciliata in ROMA, LUNGOTEVERE FLAMINIO 22, presso lo studio dell'avvocato MARTINO GIANLUIGI, che la rappresenta e difende giusta delega in atti;
- controricorrente -



avverso la sentenza n. 234/2006 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 14/03/2006 R.G.N. 5950/2004;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 04/07/2012 dal Consigliere Dott. RAFFAELLA LANZILLO;
udito l'Avvocato IDA DI DOMENICA per delega;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GOLIA Aurelio, che ha concluso per l'inammissibilità del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La s.p.a. Sidis Vision ha notificato alla s.r.l. Radioincontro decreto ingiuntivo recante condanna al pagamento di Euro 16.065.029, quale indennità per indebita occupazione di un immobile già concesso in locazione.

Radioincontro ha proposto opposizione, eccependo fra l'altro la prescrizione quinquennale del diritto al pagamento delle somme richieste.

Il Tribunale di Velletri, sez. distaccata di Frascati, ha ridotto ad Euro 6.000,00 la somma dovuta dall'opponente, accogliendo l'eccezione di prescrizione e ritenendo non dovuta la rivalutazione Istat, perchè non prevista dal contratto di locazione.

Proposto appello da Sidis Vision, la Corte di appello di Roma ha confermato la sentenza di primo grado.

Sidis Vision propone tre motivi di ricorso per cassazione, illustrati da memoria.

Resiste Radioincontro con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- Va premesso in fatto che il contratto di locazione di cui è causa è stato stipulato dalla s.p.a. IDA a decorrere dal 21 marzo 1991, con scadenza al 31.7.1992, ed ha per oggetto un locale di circa mq. 46, con attrezzature tecniche, all'interno di un casolare in (OMISSIS).

Il 28 ottobre 1993, essendo la conduttrice ancora in possesso del locale nonostante l'intervenuta scadenza del contratto, la società locatrice ha concesso in affitto alla s.p.a. Sidis Vision fino al 31 dicembre 1995 il ramo di azienda comprensivo del locale in locazione a Radioincontro, con ogni annesso diritto, ivi incluso quello di riscuotere i canoni di locazione.

Dal gennaio 1995 in avanti Sidis Vision ha emesso tre fatture a carico di Radioincontro per il pagamento di L. 18.269.116, corrispondenti all'importo dei canoni relativi ai mesi luglio - dicembre 1994 e luglio - dicembre 1995, oltre rivalutazione Istat; somma richiesta a titolo di indennità di occupazione.

Essendo rimaste le fatture in gran parte insolute, Sidis Vision ha notificato alla conduttrice decreto ingiuntivo 21.6.2000 n. 95 del Tribunale di Velletri - sezione distaccata di Frascati, recante condanna al pagamento di L. 16.065.029, oltre interessi e spese.



Radioincontro ha proposto opposizione, sollevando varie eccezioni, fra cui l'intervenuta prescrizione quinquennale del diritto al pagamento della maggior parte dei canoni, ed ha chiesto in via riconvenzionale la condanna della ricorrente al risarcimento dei danni per inadempimento contrattuale.

Il Tribunale ha accolto l'eccezione di prescrizione, riducendo ad Euro 6.000,00 la somma dovuta dall'opponente, e ha ritenuto non dovuta la rivalutazione Istat, perchè non prevista dal contratto di locazione.

La Corte di appello ha confermato la decisione di primo grado, con la motivazione che, non avendo la locatrice chiesto il rilascio dell'immobile, il contratto di locazione è da ritenere in corso ed il credito per il pagamento dei canoni soggetto alla prescrizione quinquennale, ai sensi dell'art. 2948 c.c., n. 3; che in ogni caso anche il credito avente ad oggetto il pagamento dell'indennità di occupazione è soggetto a prescrizione quinquennale, nei limiti in cui corrisponde all'importo dei canoni, trattandosi di prestazione periodica inerente ad un contratto di locazione, ancorchè risolto.

Ha confermato il rigetto della domanda di pagamento della rivalutazione Istat, con la motivazione che l'obbligo di corrispondere la rivalutazione monetaria del canone non è previsto dal contratto di locazione; nè può ritenersi tacitamente accettato dalla conduttrice per il solo fatto che essa non ha contestato il relativo addebito, contenuto nelle fatture.

2.- Con il primo motivo, denunciando violazione degli artt. 1491, 1596 e 1597 c.c., nonché omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione, la ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto che il contratto di locazione sia stato tacitamente rinnovato, in base alla sola circostanza che la conduttrice è rimasta nel godimento del locale. Afferma che la Corte di appello avrebbe dovuto accertare se la locatrice avesse manifestato anche solo tacitamente il consenso alla prosecuzione del rapporto, e che ciò deve in fatto escludersi, considerato anche che i pagamenti sono stati sempre richiesti a titolo di indennità di occupazione.

Richiama la giurisprudenza di questa Corte, secondo cui il solo fatto che il conduttore sia lasciato nel possesso dei locali non è sufficiente a dimostrare la rinnovazione tacita della locazione, nè la rinuncia del locatore ad avvalersi degli effetti dell'intervenuta scadenza del termine finale del rapporto (Cass. civ. 5949/2004 ed altre).

2.1.- Il motivo è fondato.

Va premesso che la Corte di appello ha affrontato il problema dell'avvenuta rinnovazione del contratto di locazione solo in via incidentale e quale argomentazione aggiuntiva a sostegno dell'applicabilità al caso in esame del termine di prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948 c.c., n. 3; considerato anche che la questione della tacita rinnovazione del contratto di locazione non risulta avere costituito oggetto di specifiche domande od eccezioni delle parti, nel corso del giudizio di merito.

In ogni caso l'accertamento sul punto avrebbe dovuto essere assistito da ben più ampia e specifica motivazione.

Vanno condivise le censure della ricorrente circa il fatto che non è sufficiente la mera permanenza del conduttore nei locali, al fine di dimostrare il tacito rinnovo del contratto di



locazione a tempo determinato, dopo la scadenza del termine finale, ma occorre che risulti in termini inequivoci la volontà di entrambe le parti, non quella del solo conduttore, di mantenerlo in vita, e che a tale scopo non bastano nè il silenzio serbato dal locatore a fronte del protrarsi dell'occupazione di fatto, nè l'accettazione del pagamento dei canoni da parte di lui (cfr. da ultimo Cass. civ. Sez. 3, 6 maggio 2010 n. 10963).

Nel caso in esame, per di più, il termine dell'originario contratto di locazione era venuto a scadere il 31 luglio 1992, oltre un anno prima che Sidis Vision subentrasse nei diritti dell'originaria locatrice, poichè il contratto di affitto di azienda risale all'ottobre 1993.

Ne consegue che i requisiti per la rinnovazione tacita avrebbero dovuto essere accertati con riferimento alle parti originarie del rapporto ed alla scadenza del 31 luglio 1992. Solo se fin da quest'ultima data il contratto di locazione si fosse potuto considerare trasformato in contratto a tempo indeterminato, ai sensi dell'art. 1597, 2 comma, cod. civ., si sarebbero potuti addebitare a Sidis Vision - subentrata nella stessa posizione della locatrice - gli effetti della rinnovazione del rapporto per mancata disdetta (art. 1595 c.c., comma 2); contrariamente a quanto ha ritenuto la sentenza impugnata, omettendo ogni accertamento ed ogni motivazione sul punto.

3.- Con il secondo motivo la ricorrente denuncia violazione degli artt. 1591, 2946 e 2948 c.c., nonchè vizi di motivazione, nel capo in cui la Corte di appello ha ritenuto che il credito avente ad oggetto l'indennità di occupazione sia anch'esso soggetto alla prescrizione quinquennale.

3.1.- Il motivo è fondato.

La giurisprudenza di questa Corte ha più volte chiarito che l'indennità di occupazione è dovuta a titolo di risarcimento dei danni da inadempimento contrattuale (nella specie da inadempimento del conduttore all'obbligo di restituire il bene alla scadenza).

Il relativo credito è pertanto soggetto al termine di prescrizione ordinario di dieci anni, applicabile in tema di responsabilità contrattuale (Cass. civ. Sez. 3, 17 dicembre 1999 n. 14243; Idem, 14 febbraio 2006 n. 3183; Cass. civ. Sez. 1, 5 maggio 2011 n. 9977).

La circostanza che, a norma dell'art. 1591 cod. civ., il danno subito dal locatore venga in certa misura commisurato al canone, è irrilevante e non snatura la funzione risarcitoria dell'indennità, poichè la legge si limita a stabilire un parametro per la quantificazione del danno nel suo importo minimo.

Sarebbe del resto singolare che il medesimo credito risarcitorio, derivante dal medesimo illecito, venisse assoggettato a diverso termine di prescrizione in relazione al diverso ammontare del danno:

secondo che si tratti dell'importo minimo di cui all'art. 1591 c.c., o delle eventuali conseguenze dannose ulteriori.

5.- Con il terzo motivo la ricorrente denuncia violazione dell'art. 1362 c.c., comma 2, ed omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione, nella parte in cui la Corte di appello le ha negato il diritto di esigere dalla conduttrice la rivalutazione monetaria delle somme dovute a titolo di canoni.



Assume che, pur se l'obbligo di corrispondere la rivalutazione monetaria non è espressamente stabilito nel contratto, esso è da ritenere comunque pattuito dalle parti, come si dovrebbe desumere dal comportamento concludente delle parti medesime, che nella specie andrebbe desunto dal fatto che la conduttrice non ha mai contestato l'importo delle fatture che contenevano l'addebito della rivalutazione monetaria sulle somme richieste a compenso dell'indebita occupazione.

5.1.- Il motivo è inammissibile oltre che non fondato.

A parte il fatto che la ricorrente propone, con questo terzo motivo, criteri di interpretazione della volontà contrattuale diversi ed opposti rispetto a quelli prospettati nel primo motivo, quanto al significato da attribuirsi al silenzio di una delle parti come manifestazione di volontà (quanto alla rinnovazione del contratto il silenzio è considerato irrilevante; quanto all'accettazione della rivalutazione monetaria lo si considera invece come comportamento inequivocamente concludente), le censure sono inammissibili perchè, pur se prospettate come violazione di legge, pongono in realtà questioni che attengono al merito della vertenza, cioè all'interpretazione del contratto ed alla ricostruzione della volontà delle parti.

Trattasi di questione che, com'è noto, è rimessa alla discrezionale valutazione dei giudici del merito ed è censurabile in sede di legittimità solo sotto il profilo dei vizi di motivazione: vizi che nella specie non sussistono. La Corte di appello ha adeguatamente motivato la soluzione adottata, rilevando che non può attribuirsi al comportamento della conduttrice significato univoco e determinante al fine di dimostrare l'asserita accettazione dell'obbligo di corrispondere la rivalutazione monetaria, poichè essa ha tenuto un comportamento meramente negativo (mancata contestazione degli addebiti), senza manifestare in positivo la sua volontà di accettare l'addebito, per esempio provvedendo spontaneamente e senza riserve al pagamento delle somme richieste: pagamento che non risulta essere mai avvenuto. E' appena il caso di ricordare che il comportamento delle parti ha rilievo ai fini dell'interpretazione del contratto, purchè il significato che gli si attribuisce risulti univoco e certo, oltre che compatibile con il testo letterale degli accordi.

Il solo fatto di non avere espressamente manifestato il proprio dissenso sulla richiesta di pagamento della rivalutazione monetaria - che peraltro, si ripete, non è stata pagata - non ha di per sè alcun significato, così come in genere non ha significato il silenzio sull'altrui proposta contrattuale, se non accompagnato da ulteriori indici inequivocabili circa la volontà di accettazione dell'altrui proposta: indici che nella specie non sussistono, nè sono stati prospettati.

6.- In accoglimento del primo e del secondo motivo di ricorso, la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio della causa alla Corte di appello di Roma, in diversa composizione, affinchè decida la controversia uniformandosi ai principi di diritto sopra indicati (in grassetto) e con congrua e completa motivazione.

7.- Il giudice di rinvio deciderà anche sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.



La Corte di cassazione accoglie il primo e il secondo motivo di ricorso e rigetta il terzo motivo.

Cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia la causa alla Corte di appello di Roma, in diversa composizione, che deciderà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, il 4 luglio 2012.

Depositato in Cancelleria il 27 luglio 2012