

N. R.G. 2551/2018



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI FIRENZE
SEZIONE SECONDA – RITO LOCAZIONI**

Il Collegio nelle persone di:
dott. Emanuele Riviello
dott. Maria Grazia Damonte
dott. Ernesto Covini

Presidente
Consigliera
Consigliere Relatore

ha pronunciato, mediante lettura all'udienza del 21.2.2019 del dispositivo in calce, la seguente

SENTENZA

tra:

COMPARTICIPAZIONI ARMATORIALI S.R.L. (e nella forma abbreviata CO-ARMA S.R.L.)
IN LIQUIDAZIONE (C.F. 04917371009), in persona del legale rappresentante, con l'avv. DI
NUNZIO DANIELE e l'avv. LAGATTA NICOLETTA

APPELLANTE

VODAFONE ITALIA SPA (già VODAFONE OMNITEL B.V., già VODAFONE OMNITEL M.V.),
p.iva 08539010010, in persona del legale rappresentante, per il tramite della società procuratrice
LINDAM S.R.L., in persona del legale rappresentante, p.iva 12468191007, con gli avv. ALAIMO
ALESSANDRA e CUSUMANO GIUSEPPE

APPELLATA

Conclusioni:

Per l'appellante:

- In riforma della sentenza del Tribunale Civile di Grosseto n. 408/2018 pubblicata il 13/04/2018, all'esito del procedimento RG n. 1252/2017, accertare e dichiarare la finita locazione e la cessazione e la scadenza del contratto di locazione oggetto di causa tra le parti e per l'effetto ordinare alla Vodafone Italia spa l'immediato rilascio dell'immobile oggetto di causa, per tutte le ragioni esposte nel presente atto, nonché fissare in favore della Co Arma Srl in liquidazione una somma pari a Euro 2.000,00, o a quella ritenuta di giustizia, per ogni successivo e ulteriore mese di ritardo nel rilascio.
- Con vittoria di spese, competenze ed onorari del doppio grado di giudizio.

Per l'appellata:

Rigettare l'appello proposto dalla Co-Arma srl avverso la sentenza n. 408/2018 del Tribunale di Grosseto perché inammissibile e improcedibile oltre che infondato in fatto e diritto per i motivi meglio esposti in narrativa;



In ogni caso, nel merito:

ritenere e dichiarare che la comunicazione di disdetta del contratto di locazione, inviata dalla locatrice con lettera raccomandata del 3 dicembre 2013 è nulla per i motivi meglio esposti in narrativa;

accertare e dichiarare, con qualsivoglia statuizione, che il contratto di locazione avente ad oggetto la porzione di terreno identificata al Catasto di Castiglione della Pescaia (GR) foglio 77, particella n. 1764, già particella n. 26 oggi in essere tra la Co-Arma srl e Vodafone Italia s.p.a, si è rinnovato per un ulteriore periodo di sei anni a decorrere dalla prima scadenza del 30 giugno 2016.

per l'effetto, rigettare, con qualsivoglia statuizione, perché inammissibili ed improcedibili oltre che infondate in fatto ed in diritto, tutte le domande spiegate dalla CO-Arma srl, contenute nello sfratto per finita locazione, ivi compresa la domanda di convalida dello sfratto per finita locazione e la domanda di rilascio dell'immobile locato;

in subordine, accertare e dichiarare, ai sensi dell'art. 56 della legge 392/78, la sussistenza di circostanze eccezionali legittimanti la richiesta di fissazione della data per il rilascio degli immobili locati nel termine di dodici mesi dall'adozione del provvedimento di rilascio per i motivi meglio esposti in narrativa;

per l'effetto, fissare la data di rilascio delle porzioni dell'immobile locato alla scadenza del termine di dodici mesi dalla data di adozione della sentenza che ordina il rilascio.

MOTIVAZIONE

Dai documenti incontestati di causa emerge quanto segue.

La società PUNTA ALA PROMOZIONE E SVILUPPO SRL, dante causa di CO-ARMA SRL, aveva stipulato il 16.10.2010 con l'allora VODAFONE OMNITEL contratto di locazione sessennale di un fondo rustico di 100 mq di proprietà in quel di Castiglione della Pescaia destinato a impianti di diffusione del segnale voce/dati della compagnia telefonica.

CO-ARMA era subentrata del giugno 2013 nella proprietà del fondo e dunque nel contratto *de quo*.

Il 6.10.2013 VODAFONE aveva inviato alla locatrice missiva nella quale manifestava il proprio intendimento di procedere a ristrutturazione nazionale della rete, con possibilità di dismettere e/o smantellare taluni impianti per ottimizzare risorse e costi di gestione.

In tale ambito, spiegando a controparte di dovere in via preliminare acquisire dati per le necessarie valutazioni del caso, Vodafone Italia spa le proponeva di rinegoziare il contratto di locazione in essere tra le parti, formulando due proposte alternative di riduzione del canone e precisando che, in mancanza di accordo, sarebbe stata costretta "*a dover valutare soluzioni alternative, nonché l'esercizio del recesso anticipato ex art. 3 del contratto di locazione attualmente in essere*".

Il 6.12.2013 CO-ARMA aveva invece comunicato a VODAFONE il proprio "*recesso anticipato*" ai sensi dell'art. 2 bis del contratto, con diffida a smantellare gli impianti non oltre 15 giorni dalla scadenza naturale del contratto (30.6.2016).

Nel gennaio 2017, non avendo la conduttrice rilasciato l'immobile, la locatrice aveva proceduto con atto intitolato "intimazione di licenza" (in realtà di sfratto) "per finita locazione e contestuale citazione per la convalida".



VODAFONE, costituendosi, aveva eccepito il rinnovo automatico del contratto per altro sessennio causa l'invalidità della missiva di recesso del dicembre 2013 per difetto dell'indicazione dei gravi motivi di legge.

L'adito Tribunale di Grosseto aveva concesso il rilascio provvisorio, ritenendo l'assenza di prova scritta dell'eccezione del resistente, la dubbia l'applicabilità dell'art. 29 L. 392/1978 ad un fondo rustico, la circostanza che Vodafone stessa aveva manifestato volontà di scioglimento del contratto con la missiva sopra citata dell'ottobre 2013.

Aveva mutato il rito (ed inviato le parti in mediazione obbligatoria, negativa) senza tuttavia fissare i termini per memorie integrative (rimediando dopo istanza di parte).

All'esito dell'istruttoria, esclusivamente documentale, con **sentenza n. 408/2018** il Tribunale di Grosseto (in diversa composizione), ha respinto la domanda di accertamento della finita locazione e dichiarato la rinnovazione del contratto per un ulteriore periodo di sei anni dalla prima scadenza del 30.6.2016, revocato l'ordinanza provvisoria di rilascio e condannato la ricorrente alle spese di lite.

La motivazione è stata la seguente:

-“La CO-ARMA, nel dicembre 2013, ha comunicato la disdetta dal contratto in essere, richiamando espressamente l'art. 2 bis del contratto vigente tra le parti, senza l'indicazione tuttavia, pur trattandosi del diniego di rinnovazione alla prima scadenza, di alcuno dei motivi indicati nell'art. 29 della legge n. 392/1978”.

-“A prescindere dal fatto che la porzione di terreno locata è adibita ad un'attività da considerarsi industriale, in quanto finalizzata alla produzione di servizi, e dunque di per sé riconducibile alla disciplina degli artt. 27 e ss. legge n. 392/1978, (...) la volontà delle parti era chiara nel ritenere applicabile la suddetta disciplina al contratto de quo (v. anche il richiamo esplicito alla legge n. 392/1978 contenuto nell'art. 10 del contratto inter partes) e nel prevedere espressamente che, alla prima scadenza, la locatrice potesse esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 legge citata;

-Tale disdetta è pertanto nulla, così come previsto dall'art. 29 quarto comma legge n. 392/1978”.

L'appello di CO-ARMA verte su unico motivo, intitolato “OMESSA PRONUNCIA DEL GIUDICE DI PRIMO GRADO SULLA MISSIVA DI VODAFONE DEL 7.10.2013, CON CUI QUEST'ULTIMA COMUNICAVA LA VOLONTA' DI SMANTELLARE E DISMETTERE L'IMPIANTO SITO NELL'IMMOBILE PER CUI E' CAUSA E DI RECEDERE ANTICIPATAMENTE DAL CONTRATTO, IN CASO DI MANCATO ACCORDO SULLA RINEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO”.

L'impugnante lamenta il silenzio del Tribunale sulla missiva 6.10.13, da essa interpretata come volontà di recesso di VODAFONE condizionato al mancato accordo sul mutamento delle condizioni contrattuali da quella proposte.

La tesi di CO-ARMA è che la propria missiva di disdetta di due mesi dopo consisteva in una mera presa d'atto del recesso anticipato chiesto da controparte come condizionato al mancato raggiungimento di un accordo sulla modifica delle condizioni economiche.

La Corte ritiene il gravame palesemente infondato.



In primo approccio generale va ribadito l'orientamento di legittimità costante secondo cui il Giudice non è tenuto a replicare espressamente su tutte le questioni sollevate dalle parti, essendo sufficiente una motivazione che le superi, anche in via assorbente.

Nella specie, come sopra visto, il Tribunale ha preso atto del contenuto esplicito ed inequivocabile della missiva del dicembre 2013 di CO-ARMA, di esercizio della facoltà di non dar corso al rinnovo del contratto di locazione entro il termine pattuito di 12 mesi prima della scadenza naturale del contratto.

In essa non si faceva alcun cenno alla precedente missiva di controparte né si indicavano le ragioni della decisione presa.

Nel contratto le parti avevano richiamato espressamente la legislazione sulle locazioni commerciali e dunque anche l'art. 29 l. 392/1978; ne conseguiva linearmente l'invalidità della disdetta per difetto dei motivi.

L'appellante, anziché confrontarsi con questa (insuperabile) argomentazione, ha proposto per la prima volta in questo grado l'insostenibile tesi del recesso anticipato di controparte, condizionato al mancato accordo modificativo del contratto, cui CO-ARMA si sarebbe semplicemente adeguata, e si è dolta del mancato esame di un profilo che non aveva mai prospettato (l'esistenza di un recesso anticipato del conduttore temporalmente antecedente alla missiva del dicembre 2013 della locatrice).

In realtà il Tribunale non poteva certo dare un valore di recesso anticipato del conduttore ad una missiva che non lo aveva espresso (cfr. il suo contenuto sopra riassunto): si trattava di scritto interlocutorio in cui VODAFONE proponeva modifiche contrattuali prima di verificare in concreto la scelta delle possibili opzioni tenuto conto della situazione della propria rete, tra cui anche (ma non solo) il recesso anticipato, senza tuttavia essere stata seguita da alcuna decisione in quest'ultimo senso.

Per apprezzare il mutamento copernicano di prospettiva dell'appellante basti rilevare che in atto di citazione per la convalida di licenza di finita locazione, essa non aveva minimamente indicato che la controparte era receduta, bensì esclusivamente che *“la Co-Arma Srl, a mezzo lettera raccomandata a./r., in data 6 dicembre 2013 (all. 4), ai sensi dell'art. 2 bis del contratto di locazione, ha manifestato la propria volontà di risolvere il contratto al fine di evitare la rinnovazione dello stesso”*.

Ancora in note conclusive del primo grado CO-ARMA si limitava a scrivere:

“Preliminarmente, giova ricordare che, in data 7 ottobre 2013, parte conduttrice comunicava alla Co-Arma Srl, la propria volontà di dismettere e/o smantellare la propria infrastruttura di rete, al fine di ottimizzare la gestione delle risorse e di contenere i costi, valutando «sopra la media» l'ammontare del canone annuo pattuito per quella determinata porzione di terreno.

A ragion veduta, la locatrice, in data 12 dicembre 2013, manifestava, tramite raccomandata a/r, con ampio preavviso, la propria volontà di interrompere il rapporto tra le parti e disdire quindi il contratto de quo” (sottolineatura dell'estensore).

CO-ARMA passava poi a sostenere la tesi (qui abbandonata) dell'inapplicabilità dell'art. 29 l. 392/1978 all'affitto di fondi rustici, unica sua difesa di merito.

Come si vede, ancora *in limine* alla sentenza del Tribunale l'odierna appellante riferiva solo *“ad colorandum”* il fatto che controparte intendesse dismettere e/o smantellare la propria infrastruttura di rete, senza far cenno alcuno ad una comunicazione di recesso anticipato di VODAFONE.



Quest'ultima allegazione è quindi manifestamente nuova ed inammissibile nel presente grado (oltre che inconsistente per le ragioni viste) e certo il Tribunale non è incorso nel lamentato *error in iudicando* nel non esaminarla, visto che non gli era stata affatto prospettata.

Vano è infine il tentativo di CO-ARMA di attribuire al silenzio di VODAFONE seguito alla missiva 6.12.13 il contenuto di un'adesione tacita alla disdetta di essa locatrice.

E' noto infatti che il mero silenzio non comporti alcun comportamento giuridicamente concludente (es. Cass., ord. 2739/2018: *La rinuncia ad un diritto oltre che espressa può anche essere tacita; in tale ultimo caso può desumersi soltanto da un comportamento concludente del titolare che riveli in modo univoco la sua effettiva e definitiva volontà abdicativa; al di fuori dei casi in cui gravi sul creditore l'onere di rendere una dichiarazione volta a far salvo il suo diritto di credito, il silenzio o l'inerzia non possono essere interpretati quale manifestazione tacita della volontà di rinunciare al diritto di credito, la quale non può mai essere oggetto di presunzioni*).

Il tenore temerario dell'impugnazione comporta per chi l'ha proposto sia la condanna alle spese di lite del grado, sia d'ufficio la sanzione ex art. 96 u.c. cpc, nella misura che si ritiene congrua pari alla metà del compenso per difesa liquidato in favore di controparte, al netto degli oneri di legge.

Visto il DM 55/2014, valutati l'impegno difensivo medio per fase di studio ed introduzione e minimo per discussione (orale e stringata), il valore della causa sino ad euro 52.000 (ex art. 12 comma 1 cpc – il 2 è abrogato- il valore della “parte di rapporto in contestazione” sarebbe di sei anni di locazione ad euro 21.600 l'uno; tuttavia è in giudicato il valore di cui sopra, attribuito dal Tribunale nella liquidazione delle spese di lite, in difetto d'impugnazione sul punto), si liquidano:

Fase di studio € 1.960,00

Fase introduttiva € 1.350,00

Fase decisionale € 1.653,00

Spese generali (15%) € 744,45

Totale € 5.707,45 oltre oneri di legge.

Ex art. 96 u.c. cpc si determina la sanzione nella misura di metà con arrotondamento al ribasso.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda, istanza, eccezione, deduzione disattesa od assorbita:

Respinge l'appello avverso la sentenza n. 408/2018 del Tribunale di Grosseto, che conferma integralmente.

Condanna l'impugnante COMPARTECIPAZIONI ARMATORIALI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE al pagamento in favore dell'appellata in epigrafe di € 5.707,45 oltre oneri di legge per spese processuali del presente grado e di € 2.850,00 ai sensi dell'art. 96 u.c. c.p.c.

Dà atto ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater dpr 115/2002 che l'esito del giudizio comporta l'obbligo per l'appellante al pagamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il procedimento.



Firenze, dispositivo del 21.2.2019

Il Presidente
dott. Emanuele Riviello

Il Consigliere Estensore
dott. Ernesto Covini

Nota

La divulgazione del presente provvedimento al di fuori dell'ambito processuale è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy.

