

F.N. *[signature]*
Ricorrente obbligato al versamento
ulteriore del contributo
72/16

26418 - 20



ORIGINALE

C.L.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE Oggetto

TERZA SEZIONE CIVILE

RESPONSABILITA'
CIVILE GENERALE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. STEFANO OLIVIERI - Presidente -
Dott. MARIO CIGNA - Consigliere -
Dott. CHIARA GRAZIOSI - Rel. Consigliere -
Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Consigliere -
Dott. GABRIELE POSITANO - Consigliere -

R.G.N. 15935/2018

Cron. 26418

Rep.

Ud. 01/07/2020

CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 15935-2018 proposto da:

(omissis) SRL , elettivamente domiciliato in
(omissis) , presso lo
studio dell'avvocato (omissis) , che lo
rappresenta e difende unitamente agli
avvocati (omissis) , (omissis) ;

- **ricorrente** -

contro

2020

UNIVERSITA' DEGLI STUDI (omissis) ,
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DEI
PORTOGHESI 12, presso . AVVOCATURA GENERALE

745

DELLO STATO, che lo rappresenta e difende;
ARAP AZIENDA REGIONALE ATTIVITA' PRODUTTIVE
difeso dagli avvocati ISIDORO ISIDORI e
SIMONETTA DELI, che si dichiara domiciliata
presso l'avv. (omissis) in (omissis)
(omissis) ;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 507/2018 della CORTE
D'APPELLO di L'AQUILA, depositata il
15/03/2018;

udita la relazione della causa svolta nella
camera di consiglio del 01/07/2020 dal
Consigliere Dott. CHIARA GRAZIOSI;

Ritenuto che:

15935.2018

(omissis) S.p.A. il 29 maggio 1987 acquistava un'area inserita nel comprensorio consortile del
(omissis) , in cui costruiva - fruendo delle agevolazioni per il Mezzogiorno - uno
stabilimento industriale, attivo dal 1991.

Il Tribunale di Milano, con sentenza n. 227/2004, dichiarava il fallimento della suddetta
società; il Fallimento (omissis) metteva poi all'asta l'immobile e l'area circostante e, dopo un
primo esperimento d'asta senza esito, fissava il prezzo in € 3.500.000. Appreso questo, il 6
settembre 2006 il Consorzio per lo Sviluppo Industriale di (omissis) deliberava di dare mandato
al proprio presidente di compiere le procedure necessarie per esercitare la facoltà di riacquisto
ex articolo 63 l. 23 dicembre 1998 n. 448, come integrato dall'articolo 122 L.R. Abruzzo 8
febbraio 2005 n.6.

Avverso tale delibera consortile il curatore fallimentare proponeva ricorso al Tar Lombardia-
Milano chiedendone, previa sospensione, l'annullamento. Il Tar, con ordinanza 11 ottobre
2006, rigettava l'istanza di sospensione e ordinava la trasmissione degli atti al Tar Abruzzo-

L'Aquila in quanto competente per territorio. Il Fallimento (omissis) impugnava l'ordinanza cautelare davanti al Consiglio di Stato che con ordinanza 14 novembre 2006 disponeva la sospensione dell'efficacia della delibera consortile.

Con decreto 13 dicembre 2006 il giudice delegato al fallimento trasferiva a (omissis) S.r.l., che aveva offerto e in seguito versato la somma di € 3.600.000, lo stabilimento con annessa area, ordinando la cancellazione di tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, compresa la trascrizione della delibera consortile n.180/2006, e immettendo la società in possesso dell'immobile; decreto che diventava definitivo per difetto di specifica impugnazione.

Necessitando nuove sedi per le proprie facoltà in conseguenza del sisma avvenuto nel 2009, l'Università di (omissis) prendeva contatto con la società (omissis) per locare l'immobile. Il contratto di locazione tra la società e l'Università si concludeva, ed era registrato il 7 agosto 2009; ad esso veniva peraltro allegata una scrittura privata riguardante anche il Consorzio, con cui - pendendo la controversia tra il Consorzio e la società (omissis) sulla proprietà dell'immobile - il Consorzio, la società (omissis) e l'Università stabilivano che l'Università avrebbe pagato il canone locatizio alla società (omissis) fino alla definizione del giudizio di primo grado; se soccombente fosse stata la società (omissis) l'Università l'avrebbe poi pagato al Consorzio (articolo 3 n.5) senza opporre eccezioni sulla quantificazione dei lavori svolti, e la società (omissis) avrebbe trattenuto e/o avrebbe ricevuto le spese identificate come "quota B" necessarie per effettuare i lavori necessari all'adattamento dell'immobile alle esigenze dell'Università (articolo 3 n.1).

Con ricorso depositato il 9 marzo 2012 l'Università adiva il Tribunale di L'Aquila: avendo nel frattempo sospeso il pagamento dei canoni alla società (omissis), e chiedeva il sequestro liberatorio ex articolo 687 c.p.c. dei canoni da essa dovuti fino alla definitiva risoluzione della controversia tra il Consorzio e la società locatrice, avendole in precedenza il Consorzio intimato di non versare la quota A dei canoni alla società e di trattenere la quota B (relativa ai lavori).

Con decreto *inaudita altera parte* del 14 marzo 2012 il Tribunale disponeva il sequestro delle somme dovute dalla ricorrente per canoni maturati e maturandi, sia per la quota A sia per la quota B, disponendone il deposito su un conto postale risolvibile e svincolabile "in forza di accordo tra la soc. (omissis) e il Consorzio o di sentenza". Il decreto, dispiegatosi il contraddittorio con costituzione sia della società locatrice sia del Consorzio, veniva sostanzialmente confermato con ordinanza del 16 aprile 2012. Con atto depositato il 30 aprile 2012 il Consorzio proponeva reclamo; il Tribunale, in composizione collegiale, lo respingeva e, in accoglimento dell'istanza proposta dalla conduttrice, disponeva il sequestro liberatorio anche delle somme dovute a titolo di quota B scadute e non corrisposte.

Con ricorso depositato il 14 giugno 2012 presso lo stesso Tribunale per il giudizio di merito, la conduttrice chiedeva di accertare quale tra i suddetti soggetti coinvolti era il proprietario dell'immobile cui dovesse pagare la quota del canone sub A, e chiedeva di determinare, quanto alla quota B dei canoni, in € 999.903,16 l'importo da essa dovuto, condannando la locatrice a restituirle la maggiore somma già riscossa. I convenuti si costituivano entrambi, proponendo anche domande riconvenzionali.

Con sentenza 570/2015 il Tribunale dichiarava che, in base al contratto di locazione e alla relativa scrittura privata stipulati dalle parti in causa, il Consorzio era il legittimo creditore della quota A, assegnandogli le somme sequestrate per tale quota; condannava la società (omissis) a restituire all'Università la somma di € 538.732,24, oltre interessi legali dalla data del primo pagamento al saldo; accogliendo domanda del Consorzio, dichiarava la società (omissis) inadempiente quanto alla clausola di cui all'articolo 3, secondo comma, della scrittura privata integrativa del contratto di locazione e la condannava a restituire al Consorzio i canoni locatizi percepiti dall'Università dalla stipulazione del contratto al luglio 2011, nonché al pagamento della clausola penale prevista; rigettava ogni domanda della società (omissis).

Quest'ultima proponeva appello; si costituivano le controparti e l'Università proponeva anche appello incidentale condizionato per ottenere l'accertamento che i lavori previsti in contratto a suo favore non superavano l'importo di € 999.909,16. Con sentenza 240/2015 la Corte d'appello dell'Aquila, per quanto qui interessa, in parziale accoglimento dell'appello principale, rigettava "la seconda domanda proposta in primo grado dall'Università degli Studi di (omissis) nei confronti della (omissis) s.r.l. per la riduzione della quota b) del canone di locazione", per l'effetto rigettando l'appello incidentale condizionato.

Contro questa sentenza la società (omissis) ricorreva per cassazione, le controparti resistendo e l'Università proponendo pure ricorso incidentale. Entrambi i ricorsi venivano disattesi.

La società (omissis) - con atto iscritto al n. 1617/2015 R.G. - intimava sfratto per finita locazione all'Università davanti al Tribunale de L'Aquila esponendo che, avvalendosi della facoltà riconosciuta dall'articolo 2, secondo comma, del contratto, l'Università le avrebbe comunicato con nota 21 febbraio 2013, ex articolo 28 l. 392/1978, la volontà di non rinnovare la locazione oltre la prima scadenza del 10 agosto 2015, attribuendo espressamente a tale comunicazione valore di disdetta del contratto; con successiva nota datata 19 gennaio 2015 la conduttrice avrebbe confermato alla locatrice la disdetta. La locatrice pertanto avrebbe invitato il 7 agosto 2015 la conduttrice a procedere il 10 agosto 2015 alla riconsegna dell'immobile, previa verifica delle sue condizioni. Non avendo l'Università proceduto alla tempestiva riconsegna, con lettera del 24 agosto 2015 la locatrice avrebbe sollecitato detto adempimento, da attuarsi entro il 31 agosto 2015, con le modalità di cui al punto n. 3 dell'articolo 3 del

contratto e con la corresponsione della indennità di occupazione prevista dal punto n. 4 dello stesso articolo. Essendo inutilmente decorso il nuovo termine assegnato alla conduttrice per la spontanea riconsegna dell'immobile, la società aveva quindi intimato lo sfratto e chiesta la convalida.

La conduttrice si costituiva col patrocinio dell'Avvocatura dello Stato, adducendo, da un lato, di avere proceduto alla riconsegna dell'immobile all'Azienda Regionale Attività Produttiva, d'ora in poi ARAP (già Consorzio per lo Sviluppo Industriale di (omissis)), essendone questa proprietaria, e, dall'altro, che la domanda di sfratto sarebbe stata inammissibile perché l'immobile era stato riconsegnato fuoriuscendo dalla disponibilità della conduttrice. Interveniva ARAP, dispiegando tesi analoghe a quella della conduttrice.

Mutato il rito, con memoria autorizzata ex articolo 426 c.p.c. la società (omissis) chiedeva al Tribunale di dichiarare che la conduttrice si era resa inadempiente dell'obbligo di riconsegna alla locatrice dell'immobile al termine della locazione e che l'immobile era stato quindi indebitamente preso in consegna dall'ARAP, che ancora lo deteneva indebitamente; chiedeva pure di dichiarare che la conduttrice doveva corrispondere alla locatrice, ex articolo 1591 c.c., una somma pari, per ogni mese a decorrere dal 10 agosto 2015 e fino all'effettiva riconsegna, al canone mensilmente dovuto durante la locazione, e pertanto € 103.544; chiedeva altresì di dichiarare che ARAP era tenuta a restituire l'immobile indebitamente preso in consegna e a corrisponderle, quale risarcimento di danno, una somma per ogni mese, dal 1 ottobre 2015 fino alla restituzione, pari all'importo che la società avrebbe ottenuto a titolo di canone in caso di nuova locazione a terzi, da determinare in misura non inferiore a quello pattuito nel contratto di locazione stipulato con l'Università, cioè € 103.544.

Con sentenza 5 ottobre 2016 il Tribunale rigettava ogni domanda attorea.

La società (omissis) proponeva appello chiedendo alla corte territoriale di dichiarare che al termine del contratto l'Università era stata inadempiente all'obbligo di riconsegna dell'immobile, indebitamente consegnato ad ARAP, di condannare pertanto l'Università a consegnare l'immobile e a corrispondere, ai sensi dell'articolo 1591 c.c. e dell'articolo 4 del contratto locatizio, una somma pari, per ogni mese dal 10 agosto 2015 fino all'effettiva riconsegna, a € 103.544 oltre accessori, di dichiarare ARAP tenuta alla riconsegna e a conservare l'immobile e quanto in esso contenuto al 30 settembre 2015 in perfetto stato eseguendo le manutenzioni straordinarie e ordinarie necessarie e di condannarla al risarcimento del danno nella misura di € 103.544 oltre accessori al mese, dal 1 ottobre 2015 fino alla restituzione. Chiedeva altresì la vittoria sulle spese dei gradi.

Con sentenza del 15 marzo 2018, notificata il 19 marzo 2018, la Corte d'appello dell'Aquila rigettava l'appello. Avverso questa sentenza la società (omissis) propone ricorso sulla base di un

unico motivo. Si sono difese con rispettivo controricorso ARAP e l'Università degli Studi di (omissis). Tutte le parti hanno depositato memoria.

Considerato che:

Il motivo del ricorso denuncia violazione degli articoli 112-113 c.p.c. e 2909, 1362 e 1590 c.c. ex articolo 360, primo comma, nn.3 e 5 c.p.c.

Osserva che il Tribunale, nella sua sentenza, dopo aver riassunto i fatti che avevano originato contenzioso, ha rigettato le domande attoree sulla base di quanto segue:

"Le parti ... hanno minuziosamente regolamentato non solo l'esercizio del diritto di percepire i canoni di locazione, ma anche quello della sorte della locazione stessa alla scadenza del termine previsto in contratto, nel caso in cui l'Università non avesse voluto rinnovare la locazione, nell'ipotesi in cui la (omissis) fosse ritenuta soccombente nel giudizio amministrativo. Poiché la (omissis) è risultata soccombente nel giudizio amministrativo predetto, è evidente che essa non ha affatto diritto alla restituzione del bene da parte dell'Università alla scadenza del termine di durata del contratto, e correttamente l'Università ha restituito il bene all'ARAP, subentrata al Consorzio. Invece, ha un diritto di prelazione sull'affitto o sulla vendita del complesso immobiliare, che non è oggetto di domanda. Tutto ciò prescinde dalla proprietà del complesso immobiliare, questione che è ancora controversa tra le parti, derivando la presente statuizione direttamente dagli obblighi contrattuali assunti dalle parti liberamente nella scrittura privata citata".

L'attuale ricorrente ha proposto appello deducendo, *in parte qua*, che la sentenza di primo grado è errata per due ragioni:

"- non ha fatto retto governo delle pattuizioni contenute nel contratto di locazione ..., avendone travisato il contenuto ed operata una errata interpretazione, contraria alla volontà espressa dai contraenti, al significato letterale delle clausole pattizie ed ai canoni ermeneutici per l'interpretazione dei contratti, avendo ritenuto che il contratto abbia attribuito il diritto alla riconsegna dell'immobile, al termine della locazione, in base all'esito del giudizio in corso dinanzi al giudice amministrativo al momento della sottoscrizione del contratto stesso.

- ha obliterato il giudicato esterno formatosi sul capo della sentenza n. 240/2015 ... con la quale la Corte territoriale abruzzese ha affermato il diritto della soc. (omissis) a disporre dell'immobile, dandolo in locazione, e quindi ad ottenere la restituzione al termine della locazione stessa".

Nella sentenza impugnata il giudice d'appello non ha accolto il motivo di gravame in quanto, "posto che la soluzione della presente controversia non richiede l'accertamento della titolarità

dell'immobile, ma solo la ricognizione degli accordi contrattuali intercorsi tra le parti, non può farsi altro che richiamare quanto le stesse hanno pattuito nella scrittura privata allegata al contratto di locazione, laddove hanno previsto che il giudizio pendente dinanzi al giudice amministrativo "determinerà conseguenze sugli atti di disposizione sia della proprietà che della detenzione dell'area anche in ordine al godimento dei frutti dell'intero complesso ed in particolare nel caso di specie in ordine al soggetto beneficiario del canone di affitto e dei diritti ed obblighi tutti del contratto stesso", con la conseguenza che, stante la soccombenza della (omissis) s.r.l. nel giudizio amministrativo, legittimamente il primo giudice ha riconosciuto la titolarità del rapporto locatizio in capo all'ARAP, in linea con quanto aveva già statuito questa Corte nella sentenza n. 240/15".

Ritiene la ricorrente che con tale motivazione il giudice d'appello non abbia risposto al capo dell'appello con cui essa stessa aveva addotto che la sentenza di primo grado era errata, perché, pur avendo affermato che "la presente decisione è coerente con i principi espressi ... in particolare nella sentenza d'appello", non si sarebbe avveduto che il Tribunale contrastava con la sentenza 240/2015 della corte territoriale, adottando quindi una decisione contraria al giudicato. Nella sentenza 240/2015 la Corte d'appello aveva affermato: "la natura personale del rapporto di locazione non suppone necessariamente che la c.d. legittimazione del locatore derivi dalla condizione di proprietario esclusivo del bene o di soggetto titolare del potere giuridico di disporre, essendo all'uopo sufficiente la semplice lecita disponibilità di fatto dell'immobile, sicuramente sussistente in capo alla (omissis) s.r.l. per aver conseguito il lecito possesso del bene a seguito dell'aggiudicazione della procedura fallimentare a carico dell'ex proprietà (omissis) e del conseguente decreto di trasferimento del giudice delegato del Tribunale di Milano"

Il giudicato formatosi sul diritto dell'attuale ricorrente "di disporre, in qualità di possessore, dell'immobile" - si sostiene nel motivo in esame - "determina l'erroneità della sentenza impugnata, dato che la Corte ha ritenuto, incorrendo nel medesimo errore già commesso dal Tribunale con la sentenza appellata, che ai fini della determinazione del soggetto avente diritto alla restituzione dell'immobile fosse necessario procedere alla "ricognizione degli accordi contrattuali", mentre invece tale indagine non era necessaria, dato che la precedente sentenza avrebbe stabilito, in maniera irrevocabile, che titolare del diritto alla restituzione dell'immobile fosse la (omissis), avendone conseguito pacificamente la disponibilità ed il possesso a seguito dell'acquisto all'incanto fallimentare." Pertanto sussisterebbe il vizio denunciato nel motivo, giacché la sentenza impugnata avrebbe violato sia l'articolo 2909 c.c., obliterando il giudicato formatosi nel precedente giudizio *inter partes*, sia l'articolo 112 c.p.c., per cui il giudice deve pronunciare su tutta la domanda, nel rispetto della corrispondenza chiesto-pronunciato.

Sarebbe "macroscopico" pure "l'errore commesso (peraltro in un *obiter dictum*)" dal giudice d'appello laddove, all'inizio della pagina 7 della sentenza, afferma che "legittimamente il primo giudice ha riconosciuto la titolarità del rapporto locatizio in capo all'ARAP, in linea con quanto aveva già statuito questa Corte nella sentenza 240/15". In realtà con tale sentenza si era statuito, con efficacia di giudicato, che titolare del rapporto locatizio instaurato con l'ateneo era solo l'attuale ricorrente, per avere conseguito il lecito possesso del bene a seguito dell'aggiudicazione della procedura fallimentare e del conseguente decreto di trasferimento del giudice delegato del Tribunale di Milano.

La sentenza, peraltro, andrebbe cassata per avere la Corte territoriale erroneamente ritenuto, condividendo la decisione di primo grado, che "la scrittura privata collaterale al contratto di locazione ... abbia legato all'esito del giudizio all'epoca pendente dinanzi al Giudice Amministrativo anche la riconsegna dell'immobile al termine del contratto di locazione. Così non è, in realtà, perché nessuna deroga alla *regola juris (sic)* è stata prevista né con detta scrittura, né con il contratto di locazione, ragione per cui rispetto alla riconsegna dell'immobile al termine della locazione non è stata pattuita alcuna deroga rispetto alla *regola juris* costituita dall'art. 1590 cod. civ., il cui primo comma prevede che il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato in cui l'ha ricevuta".

Costituirebbe *jus receptum*, in quanto sempre ribadito dalla giurisprudenza di legittimità, "che il contratto di locazione che si instaura tra locatore e conduttore ha natura personale, con la conseguenza che chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico può validamente concederla in locazione, in comodato o costruirvi altro rapporto obbligatorio ed è, in conseguenza, legittimato a richiederne la restituzione allorché il rapporto venga a cessare". Nel caso in esame sarebbe "pacifico che la libera disponibilità dell'immobile al momento della locazione derivava per la soc. (omissis) dal decreto di trasferimento della proprietà del compendio immobiliare operata a suo favore dal Giudice del Tribunale di Milano delegato al fallimento ... e quindi detto titolo certamente non era contrario all'ordine pubblico, come del resto riconosciuto dalla stessa Corte abruzzese con la precedente sentenza 240/2015 passata in giudicato (che ... ha stabilito, ben diversamente da quanto erroneamente ritenuto dalla sentenza che ora si impugna, che il rapporto locatizio instaurato con l'Università faccia capo alla soc. (omissis) e non all'ARAP). D'altro canto l'obbligo di riconsegna alla soc. (omissis), comunque derivante dalla pacifica giurisprudenza di legittimità sopra richiamata, è stato specificamente ribadito e stabilito anche dal contratto di locazione ... il quale all'articolo 3 prevede che la riconsegna debba avvenire mediante redazione di un verbale di riconsegna relativa allo stato dei locali e degli impianti (v. punto n.3) e che in caso di ritardato rilascio "il conduttore sarà tenuto a pagare al locatore un'indennità ..." (che il locatore nei confronti del quale provvedere fosse la soc. (omissis), e non l'ARAP, è reso

irrefutabile dall'incipit del contratto, nel quale è specificato, in maniera inequivoca, che il locatore è la soc. (omissis). Erroneamente, quindi, i giudici del merito hanno ritenuto di dover accertare, ricorrendo alla interpretazione della volontà delle parti, quale fosse il soggetto titolare del diritto alla restituzione dell'immobile al termine della locazione, dato che il contratto stesso lo individuava inequivocamente nella soc. (omissis), e tale indicazione è perfettamente coerente con il succitato costante orientamento di codesta S. Corte relativo alla titolarità del diritto alla riconsegna in capo al soggetto che, avendone il possesso, abbia proceduto alla locazione dell'immobile. Né può attribuirsi al contratto "ancillare" l'interpretazione che ne hanno dato i giudici di merito, secondo la quale l'esito del giudice amministrativo avrebbe comportato la cessione della titolarità del contratto di locazione e di tutti i diritti derivanti dallo stesso. Non è possibile, infatti, far discendere la cessione della titolarità del contratto dalla locuzione "*determinerà conseguenze sugli atti di disposizione sia della proprietà che della detenzione dell'area*". Con quella anodina locuzione, infatti, certamente le parti non hanno inteso derogare alla *regola juris* dettata dall'art. 1590 cod. civ. ..., nè hanno inteso trasferire la titolarità del contratto e delle obbligazioni e dei diritti dallo stesso derivanti in capo alla parte risultata vincitrice di quel contenzioso. Non è possibile, infatti, interpretare in quel senso il contratto "ancillare", perché l'art. 1362 cod. civ. stabilisce, come principale regola ermeneutica, che nell'interpretare il contratto debba indagarsi quale sia stata la comune intenzione delle parti, e nel caso di specie detta indagine conduce alla affermazione del diritto della soc. (omissis) alla riconsegna dell'immobile conseguente al riconoscimento, operato dalla stessa Corte territoriale con la sentenza 240/2015, con efficacia di giudicato, che il contratto è stato validamente stipulato dal (omissis), quale legittimo possessore, che come tale ha diritto a vedersi restituire l'immobile ed il possesso, non essendovi atti negoziali, o titoli giudiziari, che abbiano determinato l'interversione del possesso stesso (l'Università, quale conduttore, ha semplicemente detenuto, nella vigenza del contratto, l'immobile, che è rimasto sempre nel possesso della ricorrente)."

Si conclude pertanto per la cassazione della sentenza d'appello e perché il giudice del rinvio, in accoglimento delle domande proposte in primo grado con memoria ex articolo 426 c.p.c. dall'attuale ricorrente, dichiarò, in riforma della sentenza di primo grado, che la conduttrice non ha adempiuto all'obbligo di riconsegna del compendio immobiliare al termine della locazione e deve pertanto essere condannata ex articolo 1591 c.c. nonché in applicazione di quanto al riguardo non diversamente pattuito all'articolo 4 del contratto di locazione, a pagare all'attuale ricorrente un indennizzo pari mensilmente al canone di locazione, a decorrere dal 10 agosto 2015 fino al momento in cui l'immobile sarà tornato nella disponibilità della locatrice, immobile ancor oggi detenuto *sine titulo* dall'ARAP, che dovrà rilasciarlo avendolo indebitamente ricevuto dall'Università in forza del verbale 30 settembre 2015 prodotto in primo grado dai resistenti, e dovrà essere condannata al risarcimento del danno come richiesto dall'attuale ricorrente. "Né

si comprende come la Corte territoriale abbia potuto ritenere "di dubbia ammissibilità" tali domande in ragione dell'avvenuto rilascio a favore dell'ARAP, dato che l'Università ha violato l'obbligo di riconsegna a favore del locatore, e l'ARAP, senza averne alcun diritto, ha ricevuto indebitamente, e continua detenerlo contro la volontà della ricorrente, l'immobile che spettava in riconsegna a quest'ultima".

2. Poiché il motivo, come emerge chiaramente dall'ampia illustrazione del suo contenuto appena espletata, sovente si riferisce a specifici passaggi della sentenza oggetto di impugnazione, appare opportuno, anteriormente al suo esame, riportare il contenuto di tale sentenza nella parte qui rilevante.

Dopo avere descritto la complessa vicenda anteriore alla presente causa - che già si è esposta più sopra - la Corte d'appello nega il contrasto sostenuto dall'appellante tra la propria precedente sentenza n. 240/2015, passata in giudicato, e la sentenza del Tribunale appellata. Ciò perché nella sentenza n. 240/2015 si era affermato che la questione della titolarità del diritto di proprietà dell'immobile locato era irrilevante, essendo oggetto della controversia il rapporto locatizio nonché i "connessi rapporti economici" tra le parti di esso e il Consorzio, "consacrati nella scrittura privata, collegata al contratto di locazione, e concernenti pur sempre situazioni soggettive derivanti da quest'ultimo contratto" (passo, questo, tratto dalla sentenza n. 240/2015). Da questo è derivato - aveva affermato ancora la sentenza n. 240/2015, e concorda con essa la sentenza impugnata - che la decisione delle contrapposte domande discende dalla interpretazione dei titoli contrattuali.

A ciò si è adeguata - osserva ancora la sentenza impugnata - la sentenza di primo grado della presente controversia, sentenza che, in particolare, ha valorizzato il patto "ancillare" allegato al contratto di locazione, per giungere ad affermare che l'attuale ricorrente, essendo risultata soccombente nel giudizio amministrativo considerato in tale patto, non aveva più diritto alla restituzione del bene alla scadenza del contratto locatizio, per cui correttamente la conduttrice ha restituito il bene all'ARAP.

Affermato dunque che il prospettato contrasto tra la sentenza n. 240/2015 della Corte d'appello abruzzese e la sentenza di primo grado pronunciata in questa causa non sussiste, la corte territoriale sposa nuovamente la centralità degli accordi contrattuali come unico elemento in relazione al quale evincere la soluzione della presente controversia. E come il giudice di prime cure, individua quindi come effetto, in caso di soccombenza amministrativa come sopra detto, dell'accordo ancillare il trasferimento del rapporto locatizio dall'attuale ricorrente "in capo all'ARAP", come già ritenuto nella sentenza n. 240/2015, avendo la società assunto in effetti posizione soccombente nel giudizio amministrativo.



È qualificabile invece come un mero *obiter* il successivo rilievo relativo al già intervenuto rilascio dell'immobile all'ARAP, dal momento che la stessa corte non attinge ad un livello di certezza al riguardo ("la attuale domanda di rilascio appare di dubbia ammissibilità ecc.").

3. A questo punto, meglio si comprende il contenuto del motivo, che è identificabile in due elementi.

In primo luogo, vi si sostiene che sia stata compiuta una violazione del giudicato, sia in primo grado sia in secondo grado: giudicato rappresentato dalla sentenza n. 240/2015. Ad avviso del ricorrente, il giudicato consisterebbe nell'accertamento del suo diritto di disporre, in qualità di possessore, dell'immobile, e il contrasto con esso risiederebbe nell'aver affermato che, per determinare il soggetto avente diritto alla restituzione dell'immobile, occorresse la ricognizione degli accordi contrattuali. Invece il diritto alla restituzione sarebbe già stato accertato come sussistente in capo all'attuale ricorrente, in conseguenza del giudicato suddetto.

L'argomento è palesemente infondato, in quanto oggetto della presente controversia è il rapporto locatizio, e non la proprietà o comunque il possesso del bene di per sé, da cui la ricorrente tenta, per schivare appunto l'oggetto effettivo della controversia, di far discendere il diritto alla restituzione dell'immobile. Il diritto dell'attuale ricorrente "di disporre, in qualità di possessore, dell'immobile" non ha invece alcuna incidenza, poiché lo stesso locatore non ha esercitato un'azione di rivendica né tantomeno un'azione possessoria, bensì ha intimato uno sfratto per finita locazione alla conduttrice; e anche quando, nella memoria integrativa, ha rivolto pretesa pure nei confronti dell'intervenuta ARAP, a tacer d'altro il fondamento della pretesa risulta ancora correlato al contratto di locazione, in quanto, dopo avere insistito anche in tale memoria sull'inadempimento dell'obbligo di riconsegna a sé quale locatrice dell'immobile per scadenza della durata di godimento da parte della conduttrice, l'attuale ricorrente ha fondato la pretesa nei confronti dell'intervenuta sul fatto che essa avrebbe indebitamente preso in consegna l'immobile dalla conduttrice, come se, ricevendo l'immobile dalla conduttrice non essendo - ad avviso della società (*omissis*) - locatrice, l'ARAP avesse, in ultima analisi, condiviso l'illecito contrattuale che avrebbe posto in essere la conduttrice (e nulla cambia, *ictu oculi*, l'ulteriore proposizione di una conseguente domanda risarcitoria).

4. Corretto allora è stato il collocamento nel centro del *thema decidendum* dell'interpretazione dei due contratti collegati - quello locatizio e quello trilaterale "ancillare"- operato dal giudice d'appello, come già dal primo giudice. E quest'ultimo rilievo conduce al secondo elemento di cui si nutre il motivo.

Nella doglianza, invero, si tenta anche di affrontare i due suddetti contratti modificandone l'interpretazione, e in particolare criticando l'interpretazione che i giudici di merito hanno riservato al contratto ancillare. Peraltro, se è vero che l'articolo 1362 c.c. indica all'interprete di

indagare su quale sia stata la comune intenzione delle parti, è altrettanto vero che l'invocazione di tale norma funge in realtà da schermo di una valutazione fattuale che viene presentata come alternativa rispetto a quella adottata dal giudice d'appello, laddove la ricorrente afferma che l'indagine relativa all'intenzione comune delle parti nel caso di specie "conduce alla affermazione del diritto della soc. (omissis) alla riconsegna dell'immobile conseguente al riconoscimento, operato dalla stessa Corte territoriale con la sentenza 240/2015, con efficacia di giudicato, che il contratto è stato validamente stipulato dal (omissis), quale legittimo possessore, che come tale ha diritto a vedersi restituire l'immobile ed il possesso, non essendovi atti negoziali, o titoli giudiziari, che abbiano determinato l'interversione del possesso stesso". Mischiando un'interpretazione fattuale dei due contratti collegati con la qualità di possessore che il giudicato avrebbe riconosciuto alla ricorrente, e quindi inserendo nuovamente l'asserto della violazione di giudicato si scherma con l'invocazione di quest'ultimo, al pari che con quella dell'articolo 1362 c.c., una prospettata interpretazione fattuale che *ictu oculi* svuota il contenuto dell'accordo ancillare laddove questo ha disposto, a ben guardare, che, se la società originariamente locatrice fosse risultata soccombente nel giudizio amministrativo, nel collegato contratto locatizio doveva subentrarle il Consorzio, "adattando" comunque la fattispecie locatizia traslata - unico elemento qui rilevante, per quanto si è sopra osservato sull'oggetto esclusivamente locatizio della controversia - mediante la preservazione del diritto al pagamento da parte della conduttrice della cosiddetta quota B in capo alla precedente locatrice.

Anche in altri passi del motivo - si nota infine - come agevolmente si evince dall'ampia illustrazione sopra riportata, cui si rimanda, la venatura fattuale si insinua, senza peraltro, in questa sede di legittimità, raggiungere ovviamente alcuna rilevanza, bensì introducendo rilievi inammissibili.

5. In conclusione il ricorso va rigettato, con conseguente condanna della ricorrente alla rifusione delle spese del grado - liquidate come da dispositivo - a ciascuno dei controricorrenti.

Seguendo l'insegnamento di S.U. 20 febbraio 2020 n. 4315 si dà atto, ai sensi dell'articolo 13, comma 1 quater, d.p.r. 115/2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

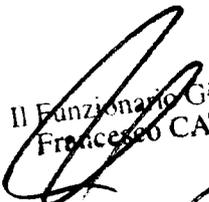
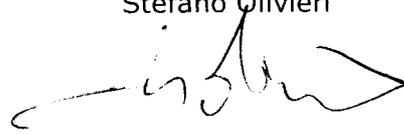
Rigetta il ricorso, condannando la ricorrente a rifondere a ciascun dei controricorrenti le spese processuali, liquidate in complessivi € 5500, oltre a ^{non liquidate a debito} € 200 per gli esborsi e al 15% per spese generali, nonché agli accessori di legge.

Ai sensi dell'articolo 13, comma 1 quater, d.p.r. 115/2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 1 luglio 2020

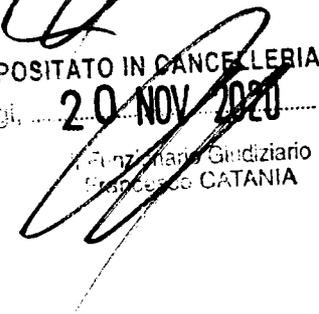
Il Presidente

Stefano Olivieri



Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi 20 NOV 2020



Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA