



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI ROMA
SEZIONE I CIVILE**

Nel collegio composto da:

Dott. Diego Rosario Antonio Pinto

Presidente rel.

Dott. Enrico Colognesi

Consigliere

Dott. Giovanna Giani

Consigliere

riunito in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile in grado di appello iscritta al Ruolo generale affari contenziosi al numero 316/2021 posta in deliberazione il giorno 19/11/2025

TRA

Parte_1 *P.IVA_1*)

Avv. SCROCCA EUGENIO; *Controparte_1* ;

E

CP_2 (*C.F._1*)

CP_3 (*C.F._2*)

Avv. CICCOTTI SABINA

E

Controparte_4 **IN PROPRIO E N.Q. EREDE** *CP_5*

[...] *C.F._3*)

Controparte_6 **N.Q.** *CP_7* *C.F._4*

Controparte_8 **N.Q.** *CP_7* *C.F._5*)

E

CP_9 **N.Q.** *CP_7* *C.F._6*)

Avv. VESPASIANI CAMILLO; *Controparte_10* *CP_11*

OGGETTO

Impugnazione di lodo arbitrale

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con sentenza non definitiva, cui si rinvia per il precedente svolgimento del processo, questa Corte ha così statuito: “ *La Corte, visto l’art. 278 cod. proc. civ., non definitivamente pronunciando sull’impugnazione proposta da Parte_1 nei confronti di [...] CP_5 contro il lodo arbitrale reso tra le parti il 14.10.2020, così provvede: annulla il lodo impugnato; dispone la prosecuzione del giudizio come da separata ordinanza.* ”

Con ordinanza in pari data questa Corte ha così disposto “ *Con sentenza non definitiva in data odierna questa Corte ha disposto la prosecuzione del giudizio di impugnazione avverso il lodo arbitrale reso tra le parti il 14 ottobre 2020, al fine di accertare il valore di mercato dell’immobile alla data dell’atto di compravendita a terzi (26.04.2017).* ”

Appare quindi necessario fissare apposita udienza per il conferimento di un incarico di consulenza tecnica d’ufficio, al fine di rivolgere al consulente tecnico il seguente quesito: «accerti il consulente, previo esame degli atti di causa e sopralluogo presso l’immobile, il valore di mercato, alla data del 26.04.2017, dell’immobile sito in Sabaudia (LT), località Tumoleti di Paola, strada Lungomare n. 10, costituito da locale commerciale posto al piano terra».

Espletata l’udienza, interrotto il giudizio per morte di Controparte_5, si sono costituiti in giudizio dopo la riassunzione i di lui eredi. Precisate le conclusioni, la causa è stata trattenuta in decisione all’udienza in epigrafe svoltasi con le modalità di cui all’art. 127 ter c.p.c. con i termini di cui all’art 127 ter c.p.c..

2. A seguito dell’annullamento totale del lodo, sia pure rilevando un difetto di motivazione sul quantum debeatur, la prosecuzione del giudizio ha ad oggetto l’intera fase rescissoria, senza che abbiano più rilievo i singoli motivi di impugnazione del lodo recepiti o meno, non essendovi stata alcuna ulteriore statuizione, ancorché di carattere non definitivo, sul merito della controversia.

Ciò esclude in radice la formazione di un giudicato interno se non in ordine all’annullamento del lodo, mentre del tutto aperto resta il giudizio di ordine rescissorio, in quanto questa Corte non ha mai affermato, né esplicitamente, né implicitamente, alla stregua dei motivi di impugnazione del lodo, con effetto di giudicato interno, la violazione del patto di prelazione.

3. La circostanza che sia intervenuta *medio tempore* la sentenza del tribunale di Latina 514/2023, tra CP_2 e Parte_1 e con la quale è stato “ *dichiarato che il contratto per cui è causa del 21.01.2006 meglio indicato e specificato in ricorso e in atti alla data del 31.12.2013* ” e che questa sia passata in giudicato priva dell’imprescindibile presupposto

logico-giuridico della vigenza di un contratto di affitto di azienda l'accertamento della violazione del diritto di prelazione ,

Il profilo dirimente nel presente giudizio è che è preclusa ormai ogni valutazione diversa del memorandum del 10. 4.2014. Detto memorandum ha infatti formato oggetto di specifico esame da parte del tribunale di Latina, sia per escludere una proroga del contratto, sia per escludere la rinnovazione dello stesso.

Giova riportare le parti salienti della sentenza del Tribunale di Latina per cogliere appieno la portata di quel giudicato.

“ Con ricorso in riassunzione, depositato in data 14.12.2021 **CP_2** adiva l'intestato Tribunale al fine di sentire accertare e dichiarare la cessazione del contratto di affitto di azienda del 26.1.2006 alla data del 31.12.2013 ovvero alla successiva data del 31.12.2017 o ancora del 31.12.2021 e comunque alla scadenza di legge, con rilascio immediato degli immobili. A tal fine deduceva di aver adito il Tribunale di Latina con ricorso r.g. 867/2018, che detto giudizio si concludeva con sentenza n. 1214/2020 che dichiarava improponibili le domande per essere oggetto di clausola compromissoria, che con ordinanza n. 32528/2021 la Suprema Corte, in accoglimento del regolamento di competenza, rimetteva la causa innanzi al Tribunale di Latina, dichiarandone la competenza a decidere sull'oggetto del giudizio.

Nel merito, esponeva che in data 26.4.2017 l'odierno ricorrente acquistava la proprietà dell'immobile sito in Sabaudia alla via Lungomare n. 10, ove era esercitata attività di bar/ristorante, in forza di contratto di affitto di azienda del 1.1.2006 con scadenza al 31.12.2009, con facoltà di tacito rinnovo quadriennale, in assenza di disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R almeno 6 mesi prima della data di scadenza, che in data 17.1.2012 il **Controparte_5** , dante causa del **CP_2** inviava formale disdetta del contratto di affitto di azienda per la scadenza del 31.12.2013, che alla data della proposizione della domanda, l'immobile non era ancora rilasciato.

Si costituiva in giudizio **Controparte_12** eccependo l'intervenuta revoca della disdetta, stante l'esistenza di un “memorandum” del 10.4.2014 sottoscritto dal **CP_12** dal **CP_2** e dal **CP_5** con cui era dato atto della prosecuzione del contratto di affitto d'azienda con la formula del tacito rinnovo. In via riconvenzionale chiedeva di disciplinare, con convenzione ad hoc, l'uso dell'area di parcheggio adiacente il bar ristorante sito in Sabaudia (LT), via Lungomare, 10, ovvero, in subordine, condannare il ricorrente a rifondere tutti i danni patrimoniali e non patrimoniali.... Nel merito, va osservato che con raccomandata A/R del 17.12.2012, regolarmente ricevuta dal resistente **Controparte_12** [...] in pari data, il **Controparte_5** , all'epoca proprietario dell'immobile locato e titolare dell'azienda in affitto, comunicava regolare disdetta al 31.12.2013, secondo quanto previsto dall'art. 2 del contratto di affitto d'azienda, ampiamente nel termine di 6 mesi prescritti.

Il resistente **Controparte_12** ha prodotto in atti “memorandum” del 10.4.2014 sottoscritto dal **CP_12** dal **CP_5** e dal **CP_2** con cui si dichiarava che il contratto scaduto in data 31.12.2013 sarebbe proseguito con la formula del tacito rinnovo... Pertanto nel caso de quo la disdetta ricevuta in data 17.12.2012 per la scadenza del 31.12.2013 produrrà effetto alla data di scadenza prevista.

Orbene è ben possibile la revoca della disdetta, tuttavia la stessa, per essere efficace, secondo i principi in materia di atti recettizi, deve giungere a conoscenza del destinatario prima che si sia verificato l'effetto derivante dalla comunicazione dell'originaria disdetta.

In altri termini è possibile la revoca della disdetta solo se questa pervenga prima della data di cessazione del contratto, determinatasi per effetto della prima comunicazione di disdetta.

Una volta che si sia verificato l'effetto legale connesso alla disdetta (cioè decorso il termine di scadenza del contratto), non sarà più possibile revocare la disdetta, ma occorrerà stipulare ex novo il contratto, ormai irrevocabilmente scaduto a seguito del perfezionarsi del termine di scadenza.

Pertanto, essendo intervenuto il c.d. “memorandum” in data 10.4.2014, lo stesso, successivo allo spirare del termine per la disdetta, non sarà idoneo a farne venire meno gli effetti. Quanto alla circostanza della condotta per fatti concludenti del locatore che ha tollerato la permanenza nell'immobile e riscosso i canoni, la giurisprudenza sul punto è pacifica nel ritenere che *“la rinnovazione tacita del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1597 c.c. postula la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontà contraria da parte del locatore, cosicché, qualora questi abbia manifestato con la disdetta, la sua volontà di porre termine al rapporto, la suddetta rinnovazione non può desumersi dalla permanenza del locatario nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone di locazione senza proporre tempestivamente azione di rilascio, occorrendo invece un suo comportamento positivo, idoneo ad evidenziare una nuova volontà contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto”* (Cassazione 18 gennaio 2021, n. 708).

Nel medesimo tenore si è espressa Cass. sent. n. 10644/2002: *“La rinnovazione tacita del contratto di locazione non è desumibile dal solo fatto della permanenza del conduttore nell'immobile oltre la scadenza del termine, ma occorre che dall'univoco comportamento tenuto dalle parti dopo la scadenza del contratto possa desumersi la tacita volontà di entrambe di mantenere in vita il rapporto locativo”* (nella specie, la S.C., in applicazione dell'enunciato principio, ha cassato la sentenza che aveva ritenuto tacitamente rinnovato il contratto per il solo fatto che il locatore aveva accettato i canoni versati dal conduttore successivamente alla scadenza del contratto). Di pari tenore già Cass. n. 8833/2007; Cass. n. 13346/2006; Cass. n. 5464/2006; Cass. n. 2211/1990 Cass. n. 8753/1994 nonché Cass. n. 269/1998: *“Se il locatore ha comunicato al conduttore la disdetta (art. 1596 cod. civ.), anche se per un considerevole lasso di tempo – nella specie oltre quattro anni, in relazione ad un immobile adibito ad uso abitativo – non ha agito in giudizio per il rilascio, ed ha continuato a percepire i canoni di locazione, non perciò il contratto si è rinnovato (art.1597 ultimo comma cod civ.) mancando una volontà contraria a quella manifestata, si che la permanenza del conduttore costituisce occupazione di fatto”*. Pertanto, in difetto di espressa volontà contrattuale di ritenere proseguito il vincolo (che non può limitarsi al contenuto del memorandum in questione, ma richiede una manifestazione di volontà negoziale espressa con altresì il rispetto dei requisiti di forma), la tolleranza del locatore nell'occupazione dell'immobile e la percezione delle mensilità (comunque dovute per l'occupazione indebita) non sono indici sufficienti della volontà di proseguire il rapporto contrattuale.

Tanto anche in considerazione della circostanza che nel suddetto memorandum si dà atto che il contratto è *“scaduto il 31/12/2013”*, rendendo, quindi, impossibile il meccanismo della proroga tacita che presuppone un contratto ancora efficace e non ancora scaduto.

Nessuna pronuncia deve adottarsi in ordine al rilascio, essendo l'immobile stato spontaneamente rilasciato in data 20.1.2023 (cfr. verbale in atti).

Per effetto del giudicato esterno – rilevabile anche d'ufficio- derivante dalla sentenza del Tribunale di Latina, resa in un giudizio di cui era parte proprio Parte_1 e che aveva ad oggetto il contratto de quo - è pertanto preclusa alla Corte ogni valutazione in ordine alla ultrattività del contratto di locazione , affermata dal Collegio arbitrale espressamente, ma

incidenter tantum (pag.14 e pag.19 del lodo), con conseguente insussistenza della violazione di un diritto di prelazione discendente da un contratto scaduto.

Ed è irrilevante il fatto che gli eredi CP_5 che intendono avvalersi del giudicato favorevole, non abbiano partecipato al giudizio del quale era parte il CP_2 avente causa del CP_5 in quanto l'accertamento contro la CP_12 in ordine al difetto di vigenza del contratto fa pieno stato nei suoi confronti, non potendo questi dolersi – per difetto di interesse – della mancata partecipazione a quel giudizio del CP_5

Va pertanto respinta la domanda risarcitoria proposta dalla CP_12

5. Avuto riguardo alla peculiarità della vicenda ed alla obiettiva controvertibilità delle questioni trattate (specie in ordine alla valutazione del memorandum del 10.4.2014) le spese di lite possono essere integralmente compensate. Le spese della ctu vanno poste definitivamente a a carico dell'impugnante.

PQM

La Corte, definitivamente pronunciando, così provvede:

rigetta la domanda risarcitoria di Parte_1 e compensa le spese del procedimento arbitrale e del giudizio di impugnazione; pone definitivamente a carico di Parte_1 [...] le spese di ctu.

Roma, 28.1.2026

IL PRESIDENTE EST