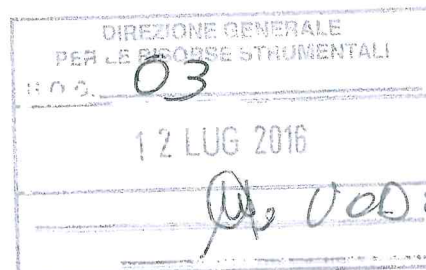




*Giunta Regionale della Campania*

Ufficio Speciale - Avvocatura Regionale  
UOD Demanio e Patrimonio, Enti Locali,  
Politiche Culturali, Assistenza Sociale  
60 01 10 00



D.G. 55-15-03

Direzione Generale per le Risorse Strumentali  
Via P. Metastasio, 25/29

80125 - NAPOLI -

REGIONE CAMPANIA

Prot. 2016. 0462459 07/07/2016 09,03  
Mitt. : Avvocatura Regionale

Ass. : UOD Patrimoniale regionale

Classifica : 4.



D.G. 55-13-00

Direzione Generale per le Risorse Finanziarie  
Centro Direzionale Is.C/5

80143 - NAPOLI -

**Prat. C.C. 5279/09 – avv. Parente**



Oggetto: Trasmissione sentenza – locazione fondo in Galliciano del Lazio.

Si trasmette, per quanto di rispettiva competenza, copia della sentenza negativa di seguito indicata.

| Sentenza | Autorità Giudiziaria | Resistente      |
|----------|----------------------|-----------------|
| 1285/16  | Tribunale di Tivoli  | AVIOCAIPOLI srl |

IL DIRIGENTE UOD 10  
avv. Giuseppe Calabrese

avv. Paola Parente

L'AVVOCATO CAPO  
avv. Maria D'Elia

CC 5279/09  
Au Serenità

10

Sentenza n. 1285/2016 pubbl. il 01/07/2016  
RG n. 300574/2016  
Repert. n. 1815/2016 del 01/07/2016

N. R.G. 300574/2011



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI TIVOLI

in persona del Giudice dott. Marco Piovano,

ha pronunciato, dando lettura del dispositivo all'udienza del 30.6.2016, la seguente

Sig. Partile  
per l'udienza  
tenuta in persona  
Piovano  
10/7/16  
ll

### SENTENZA

nella causa civile di I grado, di rito lavoro, iscritta al n° 300574/2011 R.G. promossa da:

**REGIONE CAMPANIA**, in persona del Presidente pro tempore della Giunta Regionale, rappresentata e difesa dall'avv. Paola Parente, dall'avv. Rosanna Panariello e dall'avv. Gaetano Cennamo per procura notarile in atti ed elettivamente domiciliata presso la sede di Roma, via Poli n° 29,

**RICORRENTE, RESISTENTE IN RICONVENZIONE,**

nei confronti di

**AVIOCAIPOLI SRL**, in persona dell'amministratore unico sig. Michele Deodati, rappresentata e difesa dall'avv. Maria Concetta Silvestre per procura posta in calce alla memoria di costituzione e risposta con domanda riconvenzionale, ed elettivamente domiciliata presso Enrico Casale in Palestrina, via Lago Maggiore n° 39,

**RESISTENTE, RICORRENTE IN RICONVENZIONE,**

avente ad oggetto: locazione.

Conclusioni delle parti: come dai rispettivi atti.

### FATTO E DIRITTO

La presente sentenza è stesa senza l'esposizione del fatto processuale, ovvero ai sensi dell'art. 132, secondo comma cpc così come modificato dall'art. 45, comma diciassettesimo, della Legge 69/2009.

Letti gli atti difensivi delle parti, esaminata la documentazione prodotta, valutate le prove orali, nonché la CTU espletata – alle cui conclusioni il Tribunale si riporta in quanto frutto di esaustiva indagine, condotta con metodo condivisibile e privo di errori - il Tribunale osserva quanto segue.

pagina 1 di 5

REGIONE CAMPANIA  
Prot. 2016. 0449808 01/07/2016 14,37  
Mitt. : AVIOCAIPOLI S.R.L.  
Ass. : Avvocatura Regionale



Firmato Da: PIOVANO MARCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 77690



La Regione Campania, con il suo ricorso *ex art. 447 bis cpc*, deduceva:  
di essere proprietaria di un fondo di mq 380.000 in Galliciano del Lazio, meglio descritto in atti;  
di averlo locato alla Aviocaipoli Srl con contratto ad uso diverso del 28.6.2002, regolarmente registrato l'1.7.2002;

che l'art. 4 del contratto prevedeva che il canone annuo fosse pari ad €. 5.000,00 "... *salvo adeguamento e conguaglio ... all'esito del parere di congruità espresso dalla competente Agenzia del Territorio ...*";

che quest'ultima, in virtù di relazione prot. 33803/2003, valutava il canone annuo dovuto nella misura di €. 22.230,00.

Su tali basi, precisando come la conduttrice non avesse dato seguito agli inviti ed alle diffide di pagamento di quanto dovuto effettivamente, rendendosi così morosa per un importo – calcolato al mese di giugno 2010 – pari ad €. 147.890,68, chiedeva che il Tribunale dichiarasse la risoluzione del contratto per inadempimento della Aviocaipoli Srl, con sua condanna al pagamento dei canoni dovuti.

Si costituiva in giudizio la conduttrice, contestando la domanda e deducendo:

la nullità della clausola di cui all'art. 4 del contratto per violazione della norma di cui all'art. 79 Legge 392/1978;

di non essere mai stata posta a conoscenza, da parte della locatrice, dell'avvenuta devoluzione dell'accertamento del canone al terzo, con conseguente violazione dei principi di lealtà e correttezza contrattuale;

in ogni caso, la vessatorietà della clausola perché prevista a solo vantaggio del locatore, prevedendo l'applicazione del nuovo canone solo nel caso in cui lo stesso fosse stato accertato in misura superiore a quella prevista in contratto;

di non essere mai stata informata dell'avvio del procedimento da parte dell'Agenzia del Territorio e di non avervi, dunque, potuto partecipare;

di essere stata costretta a sue spese, alla bonifica dell'area degradata ed inquinata per la presenza di elementi plastici non degradabili;

che circa 8 ettari dell'area concessa in locazione non era mai stata messa a disposizione in quanto ancora occupati dall'azienda agricola preesistente, senza che la locatrice ponesse in essere alcuna azione recuperatoria.

Su tali basi: eccepiva l'intervenuta prescrizione relativamente agli importi antecedenti il quinquennio ai sensi dell'art. 2948 n° 3 cc; contestava la valutazione compiuta dall'Agenzia del Territorio; chiedeva il rigetto dell'avversa domanda e, in via riconvenzionale, il risarcimento dei danni per i vizi occulti, da liquidarsi equitativamente; la condanna al pagamento dell'indennità dovuta per le migliorie apportate ai sensi dell'art. 1592 cc, nella indicata misura di €. 320.000,00; il risarcimento del danno tenendo conto della mancata consegna di parte della cosa locata con violazione dell'art. 1575 cc; la condanna della ricorrente per mala fede contrattuale.

Con memoria depositata nei termini concessi, la Regione Campania replicava deducendo a sua volta:

l'infondatezza della dedotta violazione dell'art. 79 Legge 392/1978, avendo le parti convenuto il possibile aumento – peraltro rimesso alla valutazione di organo pubblico – sin dal contratto e non per causa di patti diversi ed ulteriori rispetto al contratto medesimo;

l'infondatezza dell'eccezione di nullità della clausola di cui all'art. 4 del contratto, di cui negava la vessatorietà;

l'infondatezza di tutte le domande riconvenzionali svolte.

Rileva il Tribunale.



L'art. 1349 cc stabilisce che *“se la determinazione della prestazione dedotta in contratto è deferita ad un terzo e non risulta che le parti vollero rimettersi al suo mero arbitrio, il terzo deve procedere con equo apprezzamento ... La determinazione rimessa al mero arbitrio del terzo non si può impugnare se non provando la sua mala fede ...”*.

E' pacifico che l'art. 1349 cc possa trovare applicazione anche nei contratti di locazione (Cass. 4258/1997, che consente la possibilità di conferire al terzo l'incarico di determinare, ai sensi dell'art. 1349 cc, il canone di locazione).

L'art. 4 del contratto, come visto, stabilisce il canone annuo in €. 5.000,00 *“... salvo adeguamento e conguaglio, se superiore, all'esito del parere di congruità espresso dalla competente Agenzia del Territorio ...”*.

L'art. 79 Legge 392/1978 stabilisce, dal suo canto, la nullità di *“... ogni pattuizione diretta ... ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto ...”*.

Quanto alla dedotta vessatorietà della clausola.

La clausola non è vessatoria essendo stata liberamente pattuita dalle parti: non risulta che ci si trovi dinanzi a *“... condizioni generali di contratto predisposte da uno dei contraenti ...”* ai sensi dell'art. 1341 cc, posto che di vessatorietà di clausole può parlarsi soltanto nel caso del contratto per adesione, cioè *“solo quando, alla stregua del contenuto dei relativi patti, risulti predisposto unilateralmente da un contraente, in base ad uno schema destinato ad essere utilizzato per una pluralità di rapporti, si da escludere una sua formazione in esito a trattativa negoziale ...”* (Cass. 3091/1988; 3184/2006; 12153/2006), trattativa che invece, *sub specie*, appare palese trasparendo incontestabilmente dall'esame delle singole clausole e dal loro esame complessivo (cfr. ad esempio, art. 3, riguardante la preventiva autorizzazione concessa alla conduttrice di eseguire determinati lavori edili relativi all'area locata, ecc.).

La relativa eccezione di nullità va quindi respinta.

\* Quanto alla nullità del predetto art. 4 del contratto in relazione all'art. 79 Legge 392/1978.

E' pacifico che *“in relazione al principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, la clausola convenzionale che prevede la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, ovvero prevede variazioni in aumento in relazione ad eventi oggettivi predeterminati nel contratto (e del tutto diversi ed indipendenti rispetto alle variazioni annue del potere di acquisto della moneta) deve ritenersi in linea generale legittima (ex artt. 32 e 79 della legge sull'equo canone); solo nell'ipotesi in cui costituisca un espediente diretto a canalizzare gli effetti della svalutazione monetaria è invece illegittima e quindi nulla”* (Cass. 4210/2007; cfr. da ultimo, ex multis, Cass. 5849/2015).

*Sub specie*: l'art. 1349 cc è, come detto, applicabile alla locazione; le parti hanno liberamente pattuito di vincolare l'eventuale aumento del canone alla determinazione di un terzo arbitratore (nel caso, l'Agenzia del Territorio); tale previsione integra un *“evento oggettivo predeterminato nel contratto”*; indi, la clausola deve ritenersi perfettamente valida.

Anche questa eccezione va dunque respinta.

Quanto alla determinazione dell'ammontare del canone da parte dell'Agenzia del Territorio.

Dalla lettura del più volte citato art. 4 del contratto non risulta che le parti abbiano voluto rimettersi al mero arbitrio del terzo; ritiene il Tribunale che tale volontà – proprio per la profonda incidenza che una decisione svincolata da ogni parametro può avere sul rapporto sinallagmatico – avrebbe dovuto essere espressa in forma espressa; non risultando ciò, è evidente come vada invece applicato il criterio dell'equo apprezzamento stabilito dall'art. 1349 cc; la determinazione è quindi impugnabile nel caso di



manifesta iniquità o erroneità; *indi*, l'impugnazione della valutazione fatta dall'Agenzia del Territorio è ammissibile.

La CTU eseguita in corso di causa ha stabilito come il canone annuo dell'area locata sia pari ad €. 3.350,00. Questa valutazione, che il Tribunale fa propria e che l'ausiliario ha convincentemente ribadito anche rispondendo alle note critiche delle parti, deve far ritenere manifestamente iniqua la misura del canone così come determinata dal terzo, posto che di manifesta iniquità può parlarsi, ai sensi dell'art. 1349 cc ed in mancanza di un criterio legale, facendo riferimento al principio desumibile dall'art. 1448 cc, sicché essa ricorre in presenza di una valutazione inferiore alla metà di quella equa (Cass. 24183/2004) o, trasportando il principio al caso in esame, qualora la valutazione del terzo sia superiore di più della metà rispetto a quella equa: caso che qui ricorre, avendo il CTU accertato, come detto, un canone annuo pari ad €. 3.350,00 ed ammontando la valutazione dell'Agenzia del Territorio ad oltre €. 20.000,00.

L'aumento richiesto dalla locatrice deve quindi essere considerato iniquo ed erroneo e deve essere disatteso.

Quanto alle domande riconvenzionali.

Va respinta quella relativa al risarcimento del danno derivante dagli asseriti vizi del bene locato, certamente sussistenti (vedi la certa presenza di una discarica *in situ*, della quale la Regione Campania era certamente a conoscenza, cfr. pagine da 5 a 8 elaborato, che qui debbono considerarsi trascritte), ma non quantificabili in termini risarcitori in assenza di adeguata prova e dell'indicazione di criteri e parametri cui eventualmente ancorare la richiesta liquidazione in via equitativa.

Va respinta quella riguardante la richiesta delle spese sostenute dalla conduttrice per le migliori apportate al bene, avendo il CTU accertato che tutte dette migliorie (costruzione strada interpoderale, recinzione, capannone, pista di decollo e atterraggio) erano già previste nelle clausole contrattuali (articoli 3, 5 e 6) e quindi già da considerarsi ricomprese e contabilizzate nel canone previsto.

Va invece accolta la domanda riconvenzionale relativa alla richiesta di risarcimento del danno dovuto per la mancata consegna del bene locato, nella sua integrità, alla conduttrice. Il CTU, in accordo con le parti (cfr. pag. 5 elaborato) ha effettivamente accertato come la superficie dell'area nella disponibilità della Aviocaipoli Srl fosse inferiore di circa 8 ettari a quella pattuita in contratto (circa 38 ettari); anche sulla base di tale accertamento ha valutato il canone annuo in €. 3.350,00 annui, inferiore di €. 1.650,00 (valore attuale) annui rispetto al canone di €. 5.000,00 annui previsto in contratto.

Osserva il Tribunale che, a riguardo, la resistente non ha richiesto la rideterminazione del canone ma soltanto il risarcimento del danno conseguente alla mancata, integrale consegna della *res*, chiedendo di parametrarlo alla differenza tra il canone pattuito e quello accertato dal CTU. Pertanto, considerando che la ricorrente ha introitato €. 1.650,00 in più nel periodo che va dal 2003 (inizio del rapporto) alla data di introduzione del presente giudizio (anno 2011), per un importo complessivo di €. 14.850,00 (€. 1.650,00 x 9 anni), si ritiene equo liquidare detta somma in favore della Aviocaipoli Srl, a titolo di risarcimento del danno, cui dovranno essere aggiunti gli interessi legali dalla data della presente decisione al saldo.

In conclusione: va respinta la domanda della parte ricorrente; va confermato l'importo del canone pari ad €. 5.000,00 annui, così come stabilito in contratto; va accolta la domanda riconvenzionale della resistente limitatamente al richiesto inadempimento derivante dalla mancata integrale consegna della cosa locata, nonché il conseguente risarcimento del danno nella misura sopra indicata; vanno respinte tutte le ulteriori domande.



Le spese della CTU vanno poste a definitivo carico della Regione Campania nella misura già liquidata.

In considerazione del rigetto della domanda avanzata dalla parte ricorrente e della maggior parte di quelle spiegate in via riconvenzionale dalla parte resistente, nonché tenendo presente le questioni di diritto trattate, appare equo compensare integralmente le spese di giudizio tra le parti.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Tivoli, in persona del Giudice unico dott. Marco Piovano, ogni contraria istanza disattesa, definitivamente pronunciando sulle domande avanzate da Regione Campania con ricorso ex art. 447 *bis* cpc ritualmente depositato e notificato a Aviocaipoli Srl, nonché sulle domande riconvenzionali spiegate da quest'ultima nei confronti della parte ricorrente, provvede:

- 1) Respinge la domanda della Regione Campania;
- 2) Accoglie parzialmente le domande riconvenzionali;
- 3) Per l'effetto, accerta e dichiara che il canone di locazione relativo al rapporto *inter partes* relativo al contratto per cui è stata causa è di €. 5.000,00 annui;
- 4) Per l'effetto, condanna la Regione Campania, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al pagamento, in favore della Aviocaipoli Srl, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, della somma di €. 14.850,00, oltre interessi legali come in motivazione;
- 5) Respinge ogni ulteriore domanda;
- 6) Pone a definitivo carico della Regione Campania le spese della CTU, nella misura già liquidata;
- 7) Compensa integralmente le spese di giudizio tra le parti.

Tivoli, 30.6.2016

Il Giudice  
dott. Marco Piovano

