



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 3

23110/20

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. ENRICO SCODITTI

- Presidente -

LOCAZIONE USO  
DIVERSO

Dott. CHIARA GRAZIOSI

- Rel. Consigliere -

Dott. FRANCESCO MARIA CIRILLO

- Consigliere -

Ud. 01/10/2020 - CC

Dott. MARCO DELL'UTRI

- Consigliere -

R.G.N. 34126/2019

Com 23.110

Dott. ANTONELLA PELLECCIA

- Consigliere -

Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 34126-2019 R.G. proposto da:

PIETRO, ROSARIO, in proprio e nella  
qualità di Amministratori della (

);

**- ricorrenti -**

**contro**

LO SPECCHIO COSTRUZIONI SRL, in persona del legale  
rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ,

**- resistente -**

**contro**

Cy

5218  
20

CONSORZIO BELLOLAMPO, LORENZINI LUCREZIA;

*- intimati -*

per regolamento di competenza avverso la sentenza n. 778/2019 del TRIBUNALE di TERMINI IMERESE, depositata il 04/10/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 01/10/2020 dal Consigliere Relatore Dott. CHIARA GRAZIOSI;

lette le conclusioni scritte del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. TOMMASO BASILE, che chiede il rigetto del ricorso.



osserva quanto segue.

1. Il Tribunale di Termini Imerese, con sentenza del 4 ottobre 2019, ha rigettato l'eccezione di incompetenza territoriale a favore del Tribunale di Palermo sollevata da Pietro Rosario e Constructa Plus S.r.l. quali opposenti a decreto ingiuntivo n. 978/2018 con cui il Tribunale di Termini Imerese aveva ordinato di pagare la somma complessiva di € 116.962,62, oltre interessi e spese, al Consorzio Bellolampo a titolo di canone in relazione a un contratto di affitto del 31 marzo 2014.

L'eccezione era stata tempestivamente proposta in riferimento all'articolo 21 c.p.c., per avere il contratto ad oggetto un terreno e l'annesso pozzo "Lorenzini" situati nel territorio del Comune di Palermo. L'opposta Lo Specchio Costruzioni S.r.l. si era costituita, insistendo nella domanda monitoriamente proposta e chiedendo il rigetto dell'eccezione di incompetenza, trattandosi di contratto di affitto di bene produttivo, non assoggettato quindi all'articolo 21 c.p.c.

Per quanto qui interessa, il Tribunale, nella sentenza con cui ha rigettato l'eccezione, ha osservato che l'articolo 21, alla luce della giurisprudenza di questa Suprema Corte, non è applicabile al contratto di affitto di bene produttivo (invocando Cass. 4503/2001, Cass. 24371/2006, Cass. 250/2008 e Cass. 19384/2012), e qualificato il contratto di cui è causa appunto come contratto di affitto per finalità produttiva. Sulla base di questo il Tribunale ha rigettato l'eccezione e rimesso in ruolo la causa per la prosecuzione in merito.

2. Pietro Rosario e Constructa Plus S.r.l. hanno proposto istanza di regolamento di competenza, da cui si è difesa con un atto intitolato "Scrittura Difensiva" Lo Specchio Costruzioni S.r.l.

3. Il ricorso si fonda su due motivi.

3.1 Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione dell'articolo 21 c.p.c., adducendo che solo due dei precedenti richiamati nell'impugnata sentenza (Cass. 4503/2001 e Cass. 2012/19384) avrebbero escluso l'applicabilità di detto articolo alle controversie relative ai contratti di affitto di bene produttivo, laddove gli altri arresti citati riguarderebbero solo la compatibilità del rito locatizio. D'altronde Cass. 4503/2001 - cui si sarebbe poi conformata Cass. 2012/19384 - sarebbe relativa all'abrogato articolo 8, secondo comma, n. 3 c.p.c., in relazione alla competenza



pretorile. Pertanto il Tribunale di Termini Imerese, nell'impugnata sentenza, si sarebbe sorretto su una giurisprudenza anteriore al vigente testo dell'articolo 21 c.p.c., ovvero su una giurisprudenza relativa all'epoca in cui il d.lgs. 19 febbraio 1998 n. 51 non aveva ancora abrogato l'ufficio del pretore e quindi l'articolo 8 c.p.c., che, nel secondo comma, al n.3, attribuiva al pretore la competenza funzionale "*tra le cause relative a rapporti di locazione e di comodato di immobili urbani e per quelle di affitto di aziende, in quanto non siano di competenza delle sezioni specializzate agrarie*"; quando vigeva quest'ultima norma, il testo dell'articolo 21 c.p.c. a sua volta prevedeva che per le cause "*di cui ai nn. 2 e 3 dell'articolo 8*" la competenza spettava al "*giudice del luogo dove è posto l'immobile*".

L'articolo 21 c.p.c. nel testo vigente si riferisce a tutte le "*le cause in materia di locazione e comodato di immobili e di affitto di azienda*", essendo stato est. Il riferimento restrittivo ai soli "*immobili urbani*". Sostengono pertanto i ricorrenti: "L'impropria associazione tra art. 21 c.p.c. e art. 447 *bis* c.p.c. compiuta dal Tribunale costituisce ... nient'altro che un retaggio storico, non più compatibile con l'odierna formulazione del codice di rito". E "l'interpretazione ampia e inclusiva" prospettata come fondamento della eccezione sarebbe d'altronde coerente con la giurisprudenza di legittimità per cui l'espressione "*cause in materia di locazione*", di cui all'articolo 21 c.p.c. nel testo novellato dal d.lgs. 51/1998, include tutte le controversie comunque collegate alla "materia" (ampia nozione) locatizia (si citano Cass. 581/2003, Cass.3014/2012 e Cass. 11319/2009). Da tutto ciò deriverebbe che, qualunque qualificazione si attribuisca al contratto di cui è causa, la competenza spetterebbe al Tribunale di Palermo.

3.2 Il secondo motivo, presentato in subordine, lamenta erronea qualificazione del contratto nonché violazione e falsa applicazione dell'articolo 21 c.p.c. in relazione agli articoli 1571, 1607, 1615, 2555 e 2562 c.c.

Si prospetta che Il Tribunale abbia erroneamente ricondotto il contratto "nella tipologia dell'affitto di bene produttivo anziché nella locazione di immobile urbano ovvero nell'affitto di azienda", in sostanza esaminando al riguardo il contenuto del regolamento negoziale.

4. Il Procuratore Generale ha concluso per il rigetto del ricorso. Prendendo le mosse, quale questione logicamente pregiudiziale, dalla valutazione del secondo motivo di ricorso, ha affermato che il Tribunale, per quanto riguarda appunto l'individuazione



della natura del contratto di cui è causa, compie una cognizione corretta e condivisibile, e ne desume l'inapplicabilità del criterio di competenza territoriale di cui all'articolo 447 bis c.p.c.

5.1 Le ampie argomentazioni che il primo motivo offre non trovano riscontro, a ben guardare, nel testo vigente dell'articolo 21 c.p.c. e soprattutto nella normativa sostanziale che, come si vedrà *infra*, gli è correlata: i rilievi dei ricorrenti, in effetti, si riducono a non pertinenti osservazioni relative al testo, ormai da più di vent'anni abrogato, che regolava la competenza pretorile.

L'articolo 21 c.p.c., al primo comma, ovviamente nel testo vigente, conferisce al "*giudice del luogo dove è posto l'immobile o l'azienda*", oltre alle cause ulteriori ivi indicate (cause relative a diritti reali su beni immobili, cause relative ad apposizione di termini e ad osservanza delle distanze relative al piantamento degli alberi e delle siepi), "*le cause in materia di locazione e comodato di immobili e di affitto di aziende*". Parallelamente, l'articolo 447 bis c.p.c. delinea poi il cosiddetto rito locatizio per questo gruppo di cause.

È dunque evidente che il contratto di affitto rientra nel *cluster* che ne deriva esclusivamente se ha per oggetto un'azienda. Non rientra, invece, il contratto di affitto di cosa produttiva di cui agli articoli 1615 ss. c.c., che costituisce ovviamente un paradigma diverso.

5.2 Ciò è stato inequivocamente ribadito, da ultimo tra gli arresti massimati,, proprio da Cass. sez. 6-3, ord. 8 novembre 2012 n. 19384 - insegnamento che questo collegio intende di condividere *in toto* -, la cui massima recita: "*Il contratto avente ad oggetto la concessione del godimento di un fondo destinato a cava di lapillo e deposito di inerti, ivi compresi rifiuti pericolosi, va qualificato come affitto e non come locazione, con la conseguenza che, in caso di controversia avente ad oggetto il suddetto contratto, non troveranno applicazione le speciali norme sulla competenza dettate, in tema di locazione, dagli artt. 21 e 447 bis c.p.c.*".

La motivazione di detta ordinanza lascia intendere *sine dubio* la inconferenza, per pervenire all'insegnamento appena rilevato, dell' "aggiustamento" normativo derivato dall'unificazione di Pretura e Tribunale effettuata nel 1998, regolando la scelta interpretativa invece la distinzione delle *species* contrattuali che è di natura sostanziale (locazione, comodato, affitto, affitto d'azienda) e come tale si riverbera



sulla interpretazione delle norme processuali attinenti alla competenza, che pertanto ingaggiano un rapporto di strumentalità con i tipi sostanziali.

5.3 Nella motivazione dell'ordinanza, infatti, si osserva che la disciplina del codice civile *"fonda la distinzione tra locazione ed affitto -che fa di questo secondo contratto una species del primo (cfr. Cass. n. 24371/06)- sulla diversa tipologia dell'oggetto del contratto, definendo come affitto la locazione che "ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile" (art. 1615 cod. civ.); la peculiarità dell'oggetto connota le obbligazioni dell'affittuario poiché questi "deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione" (art. 1615 cod. civ.); connota altresì i suoi diritti, poiché gli "spettano i frutti e le altre utilità della cosa" (art. 1615 cod. civ.). La determinazione della durata del contratto non rileva ai fini sostenuti dal Tribunale, ma ai ben diversi fini di cui all'art. 1616 cod. civ.. In particolare, la determinazione della durata rende inapplicabile tale ultima norma, ma è assolutamente coerente con la figura tipica del contratto di affitto di bene produttivo (cfr., da ultimo, Cass., sez. 5, n. 5391/12). La disciplina del contratto di affitto, che si rinviene nei citati artt. 1615 e 1616 cod. civ., oltretutto negli articoli successivi fino all'art. 1627 cod. civ., non consente, inoltre, di escludere la qualificazione del contratto per cui è causa in termini di affitto solo perché, come invece affermato dal Tribunale, il corrispettivo sia "forfetizzato"; il canone di affitto è il corrispettivo della locazione che, in quanto non espressamente disciplinato nella sezione 3<sup>a</sup> dedicata all'affitto, trova i suoi riferimenti normativi nelle disposizioni sulla locazione degli artt. 1571 e 1587 cod. civ.; l'applicabilità di tali norme al contratto di affitto di bene produttivo, attenendo alla disciplina sostanziale del rapporto, non ne muta certo la natura ne' rende ad esso applicabili le previsioni processuali dettate in tema di locazione (cfr., Cass. n. 24371/06 cit). Va perciò ribadito che il contratto che ha per oggetto lo sfruttamento di una cava, che è un bene produttivo, va inquadrato nello schema dell'affitto e non nella diversa figura contrattuale della locazione, con la conseguenza che ad esso non sono applicabili le leggi speciali riguardanti le locazioni urbane (cfr. Cass. n. 4503/01 ed altre precedenti ivi richiamate), ne', in ragione della tassatività della previsione dell'art. 657 cod. proc. civ., lo speciale procedimento di convalida di licenza o di sfratto (cfr. Cass. n. 250/08). Ne consegue che non sono applicabili le norme poste a fondamento della declinatoria di incompetenza del Tribunale di Roma, in particolare l'art. 447 bis cod. proc. civ., letto in combinato con l'art. 21 cod. proc. civ., e che non è configurabile una competenza territoriale inderogabile secondo il criterio del forum rei sitae ...".*



Il motivo, pertanto, risulta manifestamente infondato.

6. È infondato anche il secondo - e subordinato - motivo, in quanto determinante al riguardo è il riferimento nell'articolo 2 del contratto dalle parti stipulato, avente effettivamente ad oggetto un pozzo per l'attività di sollevamento di acqua e distribuzione; in tale contesto il richiamo alla consistenza complessiva dell'immobile - oltre al pozzo, gli impianti e la cabina dei comandi elettrica - non vale a condurre il bene nella *species* locatizia e a distoglierlo, pertanto, dal paradigma dell'affitto di cui agli articoli 1615 ss. c.c., perché si tratta, a ben guardare, di componenti dell'unica cosa produttiva, la quale tale non sarebbe, appunto, senza suddetti ulteriori elementi; e ciò del tutto a prescindere pure dal rilievo, sollevato dai resistenti, che una siffatta consistenza risulta da verbale redatto più di dieci anni prima del contratto.

7. In conclusione, rigettando il ricorso, deve essere dichiarata la competenza del Tribunale di Termini Imerese.

I ricorrenti, per soccombenza, devono essere condannati - in solido, per il comune interesse processuale - a rifondere alla controparte le spese processuali del presente giudizio, le quali - non essendo in caso di regolamento di competenza applicabile alcuno dei criteri previsti dall'articolo 5 d.m. 10 marzo 2014 n. 55 trattandosi di giudizio che ha rilievo meramente processuale (cfr. Cass. sez. 6-1, ord. 4 settembre 2018 n. 21613) - devono rapportarsi al valore indeterminabile della causa (v. Cass. sez. 6-3, ord. 14 gennaio 2020 n. 504) e pertanto liquidate come da dispositivo.

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 dei ricorrenti, 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.**

Dichiara la competenza del Tribunale di Termini Imerese, condannando solidalmente i ricorrenti a rifondere alla controparte le spese processuali, liquidate in complessivi € 2500, oltre a € 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 dei ricorrenti, 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 ottobre 2020

Il Presidente  
Enrico Scoditti

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, 22 OTT. 2020



Il Funzionario Giudiziario  
Cinzia DIPRIMA

*Cinzia Diprima*