

**LOCAZIONE:** Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 21 agosto 2025, n. 23655, in Guida al Diritto n. 36 del 2025 p. 24, con commento di M. Piselli: “*Necessario un controllo del giudice sulla natura dell’attività esercitata*”, pag. 30.

**Locazione - Immobili - Ad uso diverso da quello abitativo - Disciplina transitoria - Clausola di durata inferiore a quella minima di sei anni - Liceità - Condizione - Carattere transitorio dell’attività da svolgere nell’immobile -Espressa specificazione delle ragioni di transitorietà - Necessità.**

Qualora una locazione di immobile destinato all'esercizio di una delle attività previste dall'art. 27 della l. n. 392 del 1978 sia stipulata per una durata inferiore a quella legale, il contratto, ove sorga controversia, potrà essere ritenuto conforme al modello legale della locazione non abitativa transitoria - e, quindi, sottratto alla sanzione di nullità di cui all'art. 79 della legge stessa e alla eterointegrazione *ex art.* 1339 c.c. -, a condizione che la transitorietà sia espressamente enunciata con specifico riferimento alle ragioni che la determinano, in modo da consentirne la verifica in sede giudiziale e sempreché risulti, in esito ad essa, che le ragioni dedotte (delle quali si postula l'effettività, ricorrendo, diversamente, una fattispecie simulatoria) siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario, vale a dire integrino ragioni obiettive che escludano esigenze di stabilità.

#### FATTI DI CAUSA

1. Con atto notificato il 15 dicembre 2015, En.Se. -premessi che con contratto di comodato la società Immobiliare Angela Srl in liquidazione le aveva concesso in godimento, per un anno, l'opificio ubicato in Nocera Inferiore, Via Provinciale San Mauro n. 141; che, in qualità di comodataria, con contratto del 7 luglio 2014, aveva locato il detto immobile, per un anno, alla società Nocerina Calcestruzzi Srl; e che, trascorso l'anno, aveva ricevuto disdetta dal contratto di comodato - intimò alla Nocerina Calcestruzzi Srl lo sfratto per finita

locazione alla data del 30 giugno 2015 con contestuale citazione per la convalida dinanzi al Tribunale di Nocera Inferiore, chiedendo, in caso di opposizione, l'emissione di ordinanza di rilascio immediatamente esecutiva.

Si costituì la Nocerina Calcestruzzi Srl, la quale resistette alla domanda e, previa chiamata in causa della Immobiliare Angela Srl, domandò, anche in via riconvenzionale: 1) la declaratoria della nullità del termine annuale apposto alla locazione stipulata in data 7 luglio 2014, per violazione delle norme imperative sulla durata minima del rapporto dettate dagli artt. 27 e 79 della legge n. 392/1978, con fissazione della prima scadenza al 30 giugno 2020, in virtù dell'operatività del meccanismo di sostituzione automatica della clausola nulla con la previsione legale concernente la durata sessennale del contratto; 2) in via subordinata, la declaratoria della validità ed efficacia del contratto di locazione dello stesso immobile da essa concluso con l' Immobiliare Angela Srl il 12 giugno 2013, previo accertamento della nullità o comunque del carattere simulato del comodato concluso tra quest'ultima ed En.Se., nonché del carattere relativamente simulato della stessa locazione del 7 luglio 2014, la quale avrebbe dissimulato un contratto di locazione reale da essa stipulato con Immobiliare Angela

Srl, in perfetta continuità, e senza interruzione nella detenzione dell'immobile, con la locazione del giugno 2013, nonché con quella successiva, conclusa il 10 settembre dello stesso anno, con l'Immobiliare Cammarota Srl; 3) la condanna di En.Se. e della Immobiliare Angela Srl al pagamento della somma di Euro 119.312,84 (o di quella maggiore o minore accertanda) a titolo di rimborso dei lavori di manutenzione svolti per rendere l'immobile idoneo all'uso cui era destinato.

2. Disposto il mutamento di rito e costituitasi in giudizio anche la terza chiamata, Immobiliare Angela Srl in liquidazione, riunito al presente giudizio quello successivamente introdotto dalla Nocerina Calcestruzzi Srl per ottenere la condanna della locatrice al rimborso della somma di Euro 33.550,00, corrispondente alle spese urgenti sostenute per la sostituzione di due silos presenti nell'opificio, il Tribunale di Nocera Inferiore, con sentenza n.614/2021, qualificato il contratto del 7 luglio 2014 come locazione per uso diverso da quello abitativo di natura transitoria, ne dichiarò la cessazione alla data del 30 giugno 2015 e condannò la Nocerina Calcestruzzi Srl al rilascio dell'immobile in favore della locatrice; dichiarò, inoltre, la nullità dei contratti del 2013, in quanto non registrati, la validità del contratto di comodato tra l' Immobiliare Angela Srl ed En.Se. (potendosi realizzare la traditio anche in via mediata, tramite consegna della cosa ad un terzo) e l'infondatezza della domanda di simulazione del comodato medesimo; rigettò, infine, la domanda riconvenzionale di rimborso delle spese dei lavori di manutenzione straordinaria e risarcimento dei danni, sul rilievo che questi ultimi non erano stati provati, mentre i primi, quali lavori di ordinaria amministrazione, restavano a carico della conduttrice.

3. La decisione del Tribunale nocerino è stata integralmente confermata dalla Corte d'Appello di Salerno, la quale, con sentenza 8 luglio 2022, n. 639, ha rigettato l'impugnazione proposta dalla Nocerina Calcestruzzi Srl, sulla base, per quanto ancora interessa, dei seguenti rilievi:

I- premesso che, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/1998, la durata delle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo non può essere inferiore a sei anni (art.27, primo comma) - ed evidenziato altresì che il termine legale si sostituirebbe automaticamente alla clausola contrattuale con cui, in violazione della detta regola imperativa, fosse invalidamente convenuta una durata inferiore (art.27, quarto comma e art.79) - nella fattispecie veniva tuttavia in considerazione, in conformità a quanto già ritenuto dal primo giudice, una "locazione non abitativa transitoria", riconducibile al modello legale previsto dall'art. 27, quinto comma, della legge n. 392/1978, validamente stipulata per una durata inferiore a quella minima ordinariamente stabilita e pertanto sottratta alla sanzione di nullità di cui all'art. 79 della stessa legge e al meccanismo di eterointegrazione di cui all'art. 1339 cod. civ.; la riconducibilità del contratto del 7 luglio 2014 al modello legale di cui al quinto comma dell'art. 27 della legge n. 392/1978 doveva affermarsi, precisamente, avuto riguardo all'orientamento della giurisprudenza di legittimità (è stata citata, ex

aliis, Cass. n. 18942/2019), in ragione del fatto che in esso era "espressamente enunciato il motivo della pattuita transitorietà del rapporto", ovverosia "la limitata disponibilità dell'immobile in capo alla locatrice, alla quale era stato concesso in comodato per un anno", mentre non assumeva rilevanza, invece, "la natura dell'attività esercitata";

II- sotto altro profilo, correttamente il Tribunale aveva rilevato la nullità dei contratti di locazione del 12 giugno e del 10 settembre 2013 (trattandosi di contratti non registrati) affermando comunque, ad abundantiam, il carattere novativo del contratto del 7 luglio 2014; allo stesso modo, doveva confermarsi il giudizio del primo giudice circa il carattere reale e non simulato del contratto di comodato concluso tra l'Immobiliare Angela Srl ed En.Se.: carattere che poteva desumersi dalla circostanza che esso contratto era stato "espressamente stipulato in vista della divisione dei beni societari e per garantire la continuità dell'attività aziendale", così mostrandosi "perfettamente funzionale agli obiettivi di liquidazione", senza potersi trarre argomento, in senso contrario, dalla dedotta preventiva detenzione dell'immobile medesimo da parte della Nocerina Calcestruzzi Srl, e trovando, invece, il carattere non simulato dell'operazione ulteriore conferma nel fatto che successivamente alla scadenza della locazione, in sede di liquidazione, l'immobile era stato effettivamente assegnato ad En.Se., il che evidenziava una volta di più la natura "reale" dell'operazione, in quanto posta in essere dai liquidatori della società in funzione delle operazioni di liquidazione;

III- in base al regolamento pattizio validamente ed efficacemente convenuto nel contratto del 7 luglio 2014, non sussisteva, infine, il diritto della Nocerina Calcestruzzi Srl ad essere rimborsata delle spese sostenute per i lavori di manutenzione dell'immobile; infatti, in deroga alle regole (di carattere dispositivo e non imperativo) dettate dagli artt. 1576 e 1578 cod. civ., nel contratto si era stabilito (artt. 2, 5 e 9) che la conduttrice avrebbe dovuto procedere a proprie spese alla manutenzione ordinaria, che non avrebbe potuto apportare alcuna miglioria, addizione o modifica senza il consenso della locatrice e che eventuali miglie, addizioni o modifiche comunque effettuate non avrebbero determinato alcun diritto al rimborso o indennizzo in capo alla conduttrice; inoltre la Nocerina Calcestruzzi Srl, al momento della stipula, aveva dichiarato di aver preso visione dell'immobile e di averlo valutato idoneo alla destinazione convenuta, accollandosi l'onere di realizzare le opportune miglie; infine, la locatrice En.Se. non aveva assunto alcun impegno contrattuale per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative necessarie all'esercizio dell'attività imprenditrice, risultando dunque a carico della conduttrice anche le spese per l'ottenimento dell'autorizzazione unica ambientale.

4. Avverso la sentenza della Corte salernitana ha proposto ricorso per cassazione la Nocerina Calcestruzzi Srl, sulla base di cinque motivi.

Ha risposto con controricorso En.Se..

Non ha svolto difese l'intimata Immobiliare Angela Srl in liquidazione.

La trattazione del ricorso, già fissata in adunanza camerale (in vista della quale la società ricorrente aveva depositato memoria) è stata rinviata alla pubblica udienza con ordinanza interlocutoria 3 settembre 2024, n. 23637.

il Pubblico Ministero presso la Corte, nella persona del Sostituto Procuratore Generale Michele Di Mauro, ha depositato memoria con conclusioni scritte, chiedendo l'accoglimento del primo e del terzo motivo del ricorso, con declaratoria di inammissibilità o rigetto degli altri.

Ulteriori memorie per l'udienza sono state depositate anche dalle parti private costituite.

## **Diritto**

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo viene denunciata, ai sensi dell'art. 360 n. 3 cod. proc. civ., "violazione e falsa applicazione artt. 27 comma 1, 4, 5 e 35 con riferimento agli artt. 79 e 80 dalla legge n. 392 del 1978 e 1417 e 2697 c.c."

Viene censurata la statuizione con cui è stata confermata la declaratoria di cessazione della locazione alla data del 30 giugno 2015, sul presupposto della sua riconducibilità al modello legale di cui all'art.7, quinto comma, legge n. 392/1978, quale locazione ad uso diverso di carattere transitorio, con conseguente ritenuta sottrazione al regime ordinario dettato dal primo e dal quarto comma del citato art.27 e con conseguente rilievo di validità del termine di durata annuale ad essa apposto.

La ricorrente evidenzia che, ai fini del giudizio di validità della clausola appositiva del termine di durata annuale, la Corte territoriale ha attribuito rilievo al motivo della pattuita transitorietà espressamente enunciato nel contratto, consistente nella limitata disponibilità dell'immobile in capo alla locatrice, alla quale era stato concesso in locazione per un anno, escludendo, per converso, che assumesse rilevanza, al riguardo, la natura dell'attività in esso esercitata, pacificamente consistente nell'attività di produzione di calcestruzzo mediante impianti di betonaggio.

In tal modo, però, la Corte d'Appello si sarebbe posta in contrasto con il principio affermato dalla giurisprudenza di legittimità nella sentenza da essa stessa richiamata (Cass. n.18942/2019), secondo il quale, tutt'al contrario, "la nozione di locazione non abitativa di natura transitoria, prevista dalla L. n. 392 del 1978, art. 27, riferisce la transitorietà all'attività esercitata o da esercitare nell'immobile da parte del locatario senza altro riferimento alle esigenze di eguale natura del locatore".

Per le locazioni non abitative, la nozione di locazione di natura transitoria sarebbe dunque del tutto diversa da quella prevista in ordine alle locazioni ad uso abitativo dall'art. 5, comma 1, della legge n. 431 del 1998: mentre quest'ultima disposizione, modificando la disciplina dettata dalla legge sull'equo canone, rapporterebbe la transitorietà alle particolari esigenze delle parti (escludendo la rilevanza di

una sfera predeterminata di interessi, allo scopo di rendere conveniente da parte dei locatori immettere nel mercato locativo i propri immobili, senza preoccuparsi dei limiti minimi di durata stabiliti ex lege), al contrario, l'art. 27, quinto comma, della legge n. 392/1978 rapporterebbe la transitorietà delle locazioni non abitative alla peculiare natura dell'attività svolta nell'immobile locato, omettendo di attribuire rilevanza alle ragioni di transitorietà del locatore, che resterebbero estranee all'esecuzione del rapporto.

Avuto riguardo alla specifica nozione di locazione non abitativa di natura transitoria prevista dalla norma in esame, dovrebbe dunque concludersi che, nella fattispecie, diversamente da quanto ritenuto dalla Corte d'Appello, le parti avevano convenuto un termine inferiore rispetto a quello ordinario, senza che ricorresse il presupposto di derogabilità previsto dalla legge; la clausola appositiva di tale termine avrebbe quindi dovuto essere dichiarata nulla e soggetta al meccanismo di sostituzione automatica richiamato dall'art. 79, primo comma, della legge n. 392/1998.

1.1. Il motivo è fondato.

Questa Corte ha da tempo affermato (cfr. Cass.18/04/1996, n. 3663) che nel sistema della legge n. 392/1998, articolato nei due tipi contrattuali di carattere generale delle locazioni ad uso di abitazione e delle locazioni ad uso diverso, nell'ambito di queste ultime, il sottotipo contrattuale "locazione non abitativa transitoria" identifica la locazione di immobile da adibire all'esercizio di una delle attività previste dall'art.27, commi primo, secondo e terzo, che siano destinate, per loro natura, e cioè per ragioni obiettive ed intrinseche, a non esplicarsi con

carattere di stabilità, bensì ad esaurirsi in un arco di tempo relativamente breve.

Ciò risulta dall'esame congiunto delle due disposizioni che considerano espressamente il tipo contrattuale in esame, e cioè gli artt. 27 e 35.

L'art. 27, dopo aver imposto, a tutela dell'esigenza di stabilità che caratterizza (normalmente) l'esercizio, in immobili locati, delle attività di impresa o di lavoro autonomo considerate nei primi tre commi (attività industriali, commerciali, artigianali, di interesse turistico, di lavoro autonomo, alberghiere), un ampio termine di durata del rapporto (anni sei, elevati a nove per le attività alberghiere, operanti ex lege qualora sia pattuita una durata inferiore o non sia convenuta alcuna durata: commi primo, terzo e quarto) stabilisce, al comma quinto, che il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve "qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio".

La norma, di imperfetta formulazione, sembra aver riguardo alla attività transitoria come autonoma categoria ontologica, ma è agevole opporre che, configurando essa una deroga al regime di durata proprio delle locazioni di immobili destinati all'esercizio di una delle attività ricomprese nei tipi indicati dai primi tre commi dell'art. 27, il suo ambito applicativo va ristretto all'ipotesi della locazione

di immobile da destinare all'esercizio di una delle attività suindicate che presenti caratteri di transitorietà.

È stato del resto già osservato da questa Corte (esemplificando, con riferimento all'attività di vendita degli arredi di un immobile di prestigio o di un compendio ereditario, destinata a cessare con l'esaurimento dei beni, ovvero all'esercizio di attività collegate ad avvenimenti particolari, quali manifestazioni sportive o culturali o solennità civili o religiose) che non v'è dubbio che l'espletamento di una delle attività ricomprese nei tipi indicati dai primi tre commi dell'art.27 non è necessariamente caratterizzato da stabilità, ben potendosi riscontrare, nella realtà economica, una attività di impresa o di lavoro autonomo destinata a durare, per ragioni obiettive, un tempo relativamente breve (cfr. la citata Cass. n.3663 del 1996).

In tali ipotesi, non configurandosi un'esigenza di stabilità del rapporto, e risultando, per converso, incompatibile il vincolo di durata legale per un contratto destinato a soddisfare esigenze occasionali ed effimere, la norma consente la stipulazione di contratti aventi durata più breve, modulata in funzione del concreto atteggiarsi dell'interesse da soddisfare.

La liberalizzazione, sotto tale aspetto, delle locazioni non abitative transitorie si giustifica, quindi, in ragione della insussistenza di esigenze di stabilità del rapporto.

A sua volta, l'art. 35 della legge n. 392/1978 dichiara inapplicabili alle locazioni di immobili destinati all'esercizio di "attività di carattere transitorio" le disposizioni in materia di indennità di avviamento previste, per le locazioni di cui all'art. 27, dall'art. 34, e l'inapplicabilità è estesa alle disposizioni in materia di prelazione e riscatto in forza del richiamo all'art. 35 operato dall'art. 41.

Ed anche tale esclusione trova fondamento nel carattere occasionale ed effimero delle locazioni di immobili destinati all'esercizio in via transitoria di una delle attività economiche di cui all'art. 27, avendo il legislatore ritenuto che una attività svolta per breve periodo non sia idonea a creare avviamento né a radicare aspettative di unificazione della titolarità dell'attività e della proprietà del locale o di preferenza nel caso di nuova locazione.

Va pertanto data continuità al principio, ripetutamente affermato da questa Corte (cfr., oltre alla citata risalente Cass. n. 3663 del 1996, Cass. 8/07/2010, n. 16117, nonché, più recentemente, Cass. 16/07/2019, n.18942), secondo cui, qualora sia stipulata per durata inferiore a quella legale una locazione di immobile destinato all'esercizio di una delle attività previste dall'art. 27 della legge n. 392/1978, il contratto, ove sorga controversia, potrà essere ritenuto conforme al modello legale "locazione non abitativa transitoria", e quindi sottratto alla sanzione della nullità ex art. 79 ed alla eterointegrazione ex art.1339 cod. civ., a condizione che la transitorietà sia espressamente enunciata, con specifico riferimento alle ragioni che la determinano, in modo da consentirne la verifica in sede giudiziale, e sempreché risulti, in esito ad essa, che le ragioni dedotte (delle quali si postula

l'effettività, ricorrendo, diversamente, una fattispecie simulatoria) siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario, e cioè siano ragioni oggettive che escludano esigenze di stabilità.

Sarà quindi ravvisabile una "locazione non abitativa transitoria" qualora la ragione pratica dell'operazione contrattuale consista nella concessione del godimento dell'immobile per l'esercizio di una delle attività di cui all'art. 27, destinata, per ragioni oggettive espressamente enunciate, ad esaurirsi in un arco di tempo relativamente breve.

Non è sufficiente, in altri termini, il dato formale, dell'espressa enunciazione delle ragioni che hanno determinato la pattuizione della "transitorietà" (presupposto comunque necessario in funzione della possibilità di consentirne la verifica in sede giudiziale), ma è necessario che, sul piano sostanziale, l'attività svolta o da volgere nell'immobile locato presenti oggettivamente un carattere tale da escludere l'esigenza di stabilità del rapporto.

Ai suindicati principi non si è attenuto il giudice di merito, che ha qualificato la locazione come "transitoria", avendo riguardo alla situazione soggettiva della locatrice e alla sua esigenza, espressamente enunciata nel contratto, di circoscrivere temporalmente la locazione dell'immobile al periodo di un anno, in conformità alla durata del precedente contratto di comodato con cui ne aveva ottenuto il godimento, escludendo espressamente la rilevanza, a tal fine, della natura dell'attività esercitata nell'immobile medesimo ed omettendo la necessaria verifica se tale attività fosse destinata o meno, appunto per la sua natura, e cioè per ragioni obiettive ed intrinseche, a non esplicarsi con carattere di stabilità, bensì ad esaurirsi in un arco di tempo relativamente breve.

1.2. L'accoglimento del primo motivo impone la cassazione della sentenza impugnata in relazione ad esso, con rinvio della causa ad altra Sezione della Corte d'Appello di Salerno, comunque in diversa composizione.

Il giudice del rinvio rinoverà, alla luce degli enunciati principii, il giudizio di merito circa la riconducibilità della locazione del 7 luglio 2014 al modello legale di cui all'art. 27, quinto comma, legge n. 392/1978, avendo specifico riguardo alla natura oggettiva dell'attività esercitata nell'immobile locato e non alle ragioni soggettive della locatrice, e pronuncerà, all'esito di tale verifica, sull'eccezione di nullità del termine apposto al predetto contratto, eventualmente applicando il meccanismo di sostituzione automatica della clausola pattizia invalida con la previsione legale di cui di cui al primo comma dell'art.27 legge n. 392/1978, in conformità alle disposizioni di cui agli artt. 27, quarto comma e 79 della stessa legge e a quelle più generali di cui agli artt. 1339 e 1419, secondo comma, cod. civ.

2. Con il secondo motivo viene denunciata, ai sensi dell'art. 360 n. 3 cod. proc. civ., "violazione e falsa applicazione art. 27 comma 1, 4 e 5 con riferimento agli artt. 79 e 80 e violazione degli artt. 1362 e 1363 c.c.art. 1344 e 2697 c.c.".

3. con il terzo motivo viene denunciata, ai sensi dell'art. 360 n. 4 cod. proc. civ., la "nullità della sentenza per omessa pronuncia o motivazione apparente".

3.1. Il secondo e il terzo motivo restano assorbiti per effetto dell'accoglimento del primo.

3.1.a. Infatti, con il terzo motivo viene censurata, sotto il profilo del vizio motivazionale, la medesima statuizione censurata con il primo motivo sotto il diverso profilo della violazione di legge, ovverosia la statuizione con cui è stata confermata la declaratoria di cessazione della locazione alla data del 30 giugno 2015, sul presupposto della sua riconducibilità al modello legale di cui all'art. 27, quinto comma, legge n. 392/1978, quale locazione ad uso diverso di carattere transitorio.

L'accoglimento del primo motivo, comportando, come si è veduto, la cassazione della predetta statuizione, implica, dunque, l'assorbimento del terzo.

3.1. b. Invece, con il secondo motivo, viene censurata la diversa statuizione con cui, per un verso, è stata esclusa l'eccepita nullità e il dedotto carattere simulato del contratto di comodato concluso tra l'Immobiliare Angela Srl ed En.Se., mentre, per altro verso, è stata dichiarata la nullità dei contratti di locazione del 12 giugno e del 10 settembre 2013 stipulati dalla Nocerina Calcestruzzi Srl, rispettivamente, con l'Immobiliare Angela Srl e con l'Immobiliare Cammarota Srl.

Poiché i profili oggetto di questo motivo concernono una domanda proposta dalla Nocerina Calcestruzzi Srl in via meramente subordinata rispetto a quella di nullità del termine annuale apposto alla locazione stipulata in data 7 luglio 2014 (ovverosia, la domanda avente ad oggetto la declaratoria della validità ed efficacia del contratto di locazione concluso con l'Immobiliare Angela Srl il 12 giugno 2013, previo accertamento della nullità o comunque del carattere simulato del comodato concluso tra quest'ultima ed En.Se.), essi profili sono stati decisi dal giudice del merito in via consequenziale rispetto alla statuizione emessa sulla domanda principale, oggetto di cassazione in seguito all'accoglimento del primo motivo; pertanto, trattandosi di profili dipendenti, ex art.336 cod. proc. civ., dall'esito della decisione sulla domanda principale, le relative statuizioni risultano caducate ed il giudice di rinvio dovrà procedere ad una nuova decisione solo se, all'esito di quella sul disposto rinvio, il nesso di subordinazione venga risolto.

Anche il secondo motivo, dunque, resta assorbito dall'accoglimento del primo.

4. Con il quarto motivo viene denunciato, ai sensi dell'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., "omesso esame di documenti decisivi".



Viene censurata la mancata considerazione, da parte del giudice del merito, di documenti da cui avrebbe dovuto desumersi con certezza la prova che la Nocerina Calcestruzzi Srl era, sin dall'anno 2013, nella detenzione dell'immobile.

4.1. Questo motivo non deve essere deliberato poiché, in sede di discussione, la difesa della società ricorrente ha espressamente dichiarato di rinunciarvi.

5. Con il quinto motivo viene denunciata, ai sensi dell'art. 360 n. 3 cod. proc. civ., la "violazione e falsa applicazione degli artt.1362 e 1363 c.c.", nonché "omesso esame di un fatto decisivo".

Viene censurata la statuizione di rigetto della domanda riconvenzionale avente ad oggetto l'accertamento del diritto della Nocerina Calcestruzzi Srl ad essere rimborsata delle spese sostenute per i lavori di riparazione e manutenzione dell'immobile e la conseguente condanna dell'attrice e della terza chiamata al pagamento, in favore della convenuta, della somma di Euro 119.312,84 o di quella diversa che fosse stata dimostrata in corso di causa.

La società ricorrente critica la sentenza impugnata per non aver considerato che le esclusioni pattizie del diritto al rimborso della convenuta (desumibili dagli artt. 2, 5 e 9 del contratto) erano circoscritte alle spese di manutenzione ordinaria, nonché a quelle effettuate per le migliorie e le addizioni apportate alla cosa locata, non estendendosi alle spese per le riparazioni straordinarie previste dall'art. 1621 cod. civ. e da questa norma poste in capo al locatore.

Sostiene pertanto la Nocerina Calcestruzzi Srl che la Corte di merito, esclusa per previsione contrattuale la rimborsabilità delle spese sostenute in relazione all'immobile, avrebbe però dovuto riconoscerle il diritto ad essere rimborsata delle spese effettuate in relazione all'impianto produttivo, ovverosia ai macchinari e alle attrezzature, che erano stati oggetto di lavori straordinari.

5.1. Questo motivo è inammissibile.

Con esso, infatti, viene attinto il motivato e insindacabile giudizio di fatto espresso dalla Corte d'Appello, sulla base di una plausibile interpretazione delle clausole negoziali, in ordine alla ritenuta deroga pattizia alla regola generale dispositiva che pone a carico del locatore le spese relative a tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione.

Inoltre, come correttamente osservato dal Procuratore Generale, la ricorrente, con il motivo in esame, introduce in sede di legittimità la questione (estranea al thema decidendum del giudizio d'appello) relativa alla rimborsabilità, ai sensi dell'art.1621 cod. civ., dei lavori di riparazione straordinaria asseritamente effettuati in relazione ai macchinari e alle attrezzature dell'azienda affittata, senza specificare se essa fosse stata già ritualmente dedotta nei precedenti gradi di giudizio e senza dar conto, in ipotesi positiva, della sedes processuale in cui era stata posta all'attenzione del giudice del merito.

Il motivo in esame è allora inammissibile, in quanto il ricorso per cassazione deve investire questioni già comprese nel thema decidendum del giudizio di appello (essendo preclusa alle parti, in sede di giudizio di legittimità, la prospettazione di questioni o temi di contestazione nuovi, non trattati nella fase di merito e non rilevabili di ufficio) e in quanto, nel prospettare in sede di legittimità questioni di cui non vi è cenno nella sentenza impugnata, il ricorrente ha l'onere, a pena di inammissibilità della censura, non solo di allegarne l'avvenuta loro deduzione dinanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale specifico atto del grado precedente ciò sia avvenuto (cfr., ex multis, Cass. 9/08/2018, n. 20694; Cass. 13/08/2018, n. 20712; Cass. 1/07/2024, n. 18018).

6. In conclusione, va accolto il primo motivo, vanno dichiarati assorbiti il secondo e il terzo, rinunciato il quarto e inammissibile il quinto.

La sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio al giudice a quo, in diversa composizione, il quale, nel rinnovare l'esame della questione della validità del termine di durata apposto al contratto di locazione del 7 luglio 2014 (nei limiti evidenziati, supra, al Punto 1.2. e in conformità ai principii enunciati al Punto 1.1.), regolerà anche le spese del presente giudizio di legittimità (art.385, terzo comma, cod. proc. civ.).

**PQM**

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti il secondo e il terzo, rinunciato il quarto e inammissibile il quinto.

Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra Sezione della Corte d'Appello di Salerno, comunque in diversa composizione. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 14 luglio 2025.

Depositato in Cancelleria il 21 agosto 2025