



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

FRANCO DE STEFANO	Presidente
PASQUALE GIANNITI	Consigliere
STEFANO GIAIME GUIZZI	Consigliere
RAFFAELE ROSSI	Consigliere
ALBERTO CRIVELLI	Consigliere Rel.

OPPOSIZIONE A PRECETTO - TITOLO STRAGIUDIZIALE - INDETERMINATEZZA DELL'OGGETTO

Ad. 11/11/2025

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 20845/2023 R.G. proposto da:

A.S.D. sedente in Grosseto, in persona del
legale rappresentante, con avv. ;
- ricorrente -
contro

POLISPORTIVA sedente in Grosseto,
in persona del legale rappresentante pro-tempore, con Avv.
;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1199/23 resa dalla Corte d'Appello di Firenze e depositata in data 6 giugno 2023;

udita la relazione della causa svolta alla camera di consiglio dell'undici novembre 2025 dal consigliere Alberto Crivelli.

FATTI DI CAUSA

1. Le odierne parti stipulavano un contratto di comodato biennale con cui la Polisportiva concedeva all'A.S.D. (d'ora in avanti, anche solo "A.S.D.") l'uso di un impianto sportivo, con previsione alla scadenza dell'obbligo per la comodataria di concludere un contratto di affitto di durata almeno quadriennale. A seguito delle incomprensioni fra le



parti in merito alla stipulazione del suddetto contratto di affitto, si instaurava un procedimento di mediazione ad esito del quale il 22 marzo 2019 si raggiungeva un accordo.

Quest'ultimo prevedeva la concessione in locazione all'A.S.D. dell'impianto, subordinando però la validità dello stesso al rilascio di una garanzia a prima richiesta per assicurare il regolare pagamento dei canoni; il contratto di garanzia doveva essere consegnato nel termine di quaranta giorni; mancando la consegna della garanzia, il bene andava restituito. Nel frattempo, il bene era lasciato in detenzione precaria dell'A.S.D.

Lo schema di contratto di locazione, documento citato dall'accordo come allegato, risultava non sottoscritto.

Il 5 luglio 2019, a fronte del mancato rilascio della garanzia, la Polisportiva notificava precetto per rilascio dell'impianto.

L'A.S.D. proponeva opposizione, eccependo l'assenza di titolo esecutivo e, dunque, di diritto a procedere ad esecuzione forzata, chiedendo altresì accertarsi l'avvenuta conclusione del contratto di locazione tra essa e la Polisportiva; in gradata ipotesi, chiedeva emanarsi sentenza costitutiva che tenesse luogo del contratto di locazione; in ulteriore denegata ipotesi, chiedeva la condanna della Polisportiva al pagamento della somma minima di € 87.134,00 per migliorie apportate all'immobile. In ogni caso, chiedeva accertarsi tutti i danni subiti, pari al costo d'acquisto di una tensostruttura, nonché alla differenza tra quanto incassato nel 2017 e la minor somma incassata nell'anno 2018, nonché alla perdita di iscritti e sponsor, per € 149.634,00, e a quelli subendi per il mancato godimento dell'impianto, oltre ancora ai danni di qualunque genere e specie, di immagine o patrimoniale, da lucro cessante e da danno emergente, per effetto del contegno dei convenuti in solido tra loro.



Si sosteneva, in particolare, che non vi era valido titolo, perché il testo contrattuale relativamente alla fideiussione era generico e indeterminato e, comunque, il testo dell'accordo era privo di formula esecutiva.

2. Il Tribunale di Grosseto, con sentenza n. 729/2020, accoglieva l'opposizione, ritenendo il difetto funzionale di titolo esecutivo, non potendosi ritenere certo, liquido ed esigibile un diritto che non poteva essere esercitato prima dell'adempimento o meno di una determinata prestazione; rigettava le ulteriori domande e compensava tra le parti il 50% delle spese di giudizio, condannando l'attrice opponente a pagare il residuo.

La Corte d'appello, adita dall'A.D.S., anzitutto riteneva che il contenuto dell'accordo di mediazione fosse integrato da quello dello schema di contratto di locazione e che, alla luce di ciò, la clausola che prevedeva il rilascio della fideiussione non fosse affatto indeterminata, trattandosi di una fideiussione bancaria a prima richiesta, che garantiva il pagamento dei canoni fino all'effettivo rilascio dell'impianto sportivo; fideiussione che poi A.D.S. si impegnava a rinnovare di anno in anno.

Di conseguenza, secondo la Corte territoriale, l'inadempimento doveva ritenersi imputabile ad A.D.S. e, per l'effetto, andavano confermate le statuizioni del primo giudice.

Anche l'offerta reale di tre canoni e delle altre somme che parte ricorrente aveva formulato non escludevano, secondo il giudice d'appello, l'inadempienza della stessa all'obbligo essenziale di prestare la fideiussione, poiché aveva un contenuto diverso e non copriva né il canone iniziale né la durata del contratto. Essa poi era altresì tardiva rispetto al termine di quaranta giorni.

La Corte poi respingeva anche la richiesta di ritenere il contratto di locazione concluso, in quanto lo stesso era chiaramente subordinato al rilascio della garanzia, come si ricavava tra l'altro da numerosi dati contenuti negli accordi.



Altresì la domanda di risarcimento dei danni reclamati, in quanto dipendenti dall'inadempimento della ricorrente, era da rigettare.

Quanto, infine, al vizio di ultrapetizione relativo al rigetto della domanda inerente al rimborso delle migliorie, lo stesso non veniva ravvisato dalla Corte territoriale, poiché il primo giudice aveva respinto la domanda formulata ex art. 2932 cod. civ. e verificato l'obbligo di rilascio.

Anche in punto spese la sentenza di primo grado veniva confermata.

Propone l'A.S.D. ricorso in cassazione affidato a due motivi, mentre la Polisportiva resiste con controricorso.

Da ultimo entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

La causa è stata quindi trattata all'adunanza camerale in epigrafe ed il Collegio si è riservato il deposito dell'ordinanza nel termine di cui al secondo comma dell'art. 380-bis.1, cod. proc. civ.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Pregiudizialmente deve escludersi la ricorrenza di un'ipotesi di c.d. "doppia conforme" ai sensi dell'art. 348 ter, quinto comma, cod. proc. civ., posto che la norma in argomento esclude in tal caso la proponibilità del motivo di cui al n. 5) del primo comma dell'art. 360, cod. proc. civ., mentre nella specie la questione attiene ad un'assunta violazione di legge e in ogni caso il motivo non si basa affatto sull'omesso esame di un fatto storico decisivo, fondamento del motivo di cui al n. 5 del citato primo comma dell'art. 360, cod. proc. civ.

2. Con il primo mezzo si deduce "Erronea applicazione di norma di Legge ex art. 360 n. 3 c.p.c.: violazione dell'art. 1346 c.c. per avere il giudice di merito ritenuto l'accordo di mediazione, nella parte in cui viene stabilito il contenuto della fidejussione da rilasciare determinato pur in presenza di clausola che non stabilisce il termine dell'obbligazione da garantire e quindi indeterminato e indeterminabile".



La clausola, infatti, secondo la parte ricorrente, "non determina cosa accadrà tra la cessazione del rapporto e l'effettivo momento del rilascio, quindi ancora non fissa e determina l'importo del rischio che deve sopportare il terzo garante che non intende stipulare un contratto aleatorio (...) non permettono al garante di predeterminare l'ammontare massimo della propria obbligazione pecuniaria verso il terzo in caso di riconsegna forzata del bene ...".

Quanto chiesto dal Giudice del merito all'A.S.D. sarebbe per la parte ricorrente impossibile e non tiene conto che, se i terzi garanti ritengono impossibile la stipula della garanzia, perché è indeterminata la clausola, alcuna garanzia poteva ASD depositare.

1.1. Il motivo è inammissibile.

La Corte territoriale ha proceduto all'interpretazione degli accordi ritenendo anzitutto di accertare la volontà delle parti sulla base (anche) del testo dello schema di contratto di locazione (allegato all'accordo di mediazione e richiamato dallo stesso, sebbene non sottoscritto) che sanciva l'obbligo della ricorrente di munirsi di fideiussione nei termini che si sono ricordati e, in particolare, osservando che l'inadempimento era verificato tra l'altro dal fatto che "L'impossibilità all'adempimento non è quindi apprezzabile, posto che A.S.D. avrebbe potuto liberarsi dell'obbligazione assunta ottenendo una fideiussione annuale che avrebbe poi dovuto rinnovare entro e non oltre il quinto giorno dalla data di scadenza annuale del contratto di locazione fino alla cessazione del rapporto ed alla riconsegna ancorché forzata dell'impianto, in tal modo offrendo l'esatta esecuzione dell'accordo".

Procedendo, dunque, nell'interpretazione degli accordi, senza che la parte ricorrente abbia censurato la violazione di alcuna delle norme che presiedono a tale attività - unico profilo in base al quale può essere rilevato nell'attività interpretativa un profilo denunciabile in questa Sede di legittimità (*ex multis* Cass. n. 10745/2022) - il giudice d'appello ha



operato un accertamento in fatto, individuando gli obblighi contrattuali delle parti ed in particolare interpretando la clausola inerente alla fideiussione come portante l'obbligo di ottenere una garanzia annuale da presentare anno per anno entro il giorno cinque dalla data di scadenza contrattuale.

Una volta, dunque, ricostruito da parte del giudice del merito il contenuto dell'obbligo, sulla base dell'interpretazione della volontà delle parti, nel senso che l'affittuario era tenuto a stipulare ogni anno un contratto appunto annuale di fideiussione a garanzia del pagamento del canone predeterminato, con la conseguenza che non si pretendeva di addossare al fideiussore una garanzia potenzialmente senza limiti temporali (nel senso che il rilascio sarebbe potuto essere procrastinato per un tempo non prevedibile; mentre, invece, era da interpretarsi un obbligo di stipulare di anno in anno la garanzia, fino all'effettivo soddisfo, sicché ogni singola garanzia aveva una durata ed un oggetto ben determinati), risulta non censurabile la conclusione per cui in tal caso l'accordo ed in particolare la clausola che conteneva l'obbligo di garanzia non erano affetti dal vizio di nullità per indeterminatezza dell'oggetto di cui all'art. 1346 cod. civ.

2. Col secondo mezzo si deduce "Erronea applicazione di norma di Legge ex art. 360 n. 3 c.p.c.: violazione dell'art. 1321 c.c. e 1346 c.c. per avere il giudice di merito utilizzato, per interpretare l'accordo di mediazione, clausola, contenuta in altro testo contrattuale non firmato dalle parti, comunque contraddittoria anche con quella utilizzata in mediazione".

2.1. Il motivo, oltre che affetto dall'estrema genericità del suo contenuto, viene a censurare ancora una volta lo stesso accertamento in fatto svolto dal giudice del merito nell'interpretazione dell'accordo (in particolare, per essersi avvalso di un documento certamente proveniente dalle parti - a prescindere dalla sua specifica sottoscrizione - e richiamato nel testo dell'accordo di mediazione, tanto da poterlo adeguatamente integrare) senza allegare la violazione di alcuna delle disposizioni previste per



l'interpretazione dei contratti, nei termini di cui al motivo precedente, per cui è assorbito dalla declaratoria di inammissibilità del medesimo.

3. In conclusione, il ricorso va dichiarato inammissibile, con aggravio di spese in capo al ricorrente soccombente.

Sussistono in capo alla ricorrente i presupposti processuali per dichiarare l'obbligo di versare al competente ufficio di merito, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte dichiara l'inammissibilità del ricorso.

Condanna il ricorrente al pagamento delle spese di lite che liquida in € 6.600,00, oltre rimborso forfettario nel 15 % dell'onorario, i.v.a. e c.p.a., se dovute, ed oltre ad esborsi per € 200,00.

Dichiara la sussistenza, in capo alla ricorrente, dei presupposti processuali per l'obbligo di versare al competente ufficio di merito un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, se dovuto.

Così deciso in Roma, l'undici novembre 2025

Il Presidente
(Franco De Stefano)

