

Contributo integrativo



M

ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA

252487/2011

Oggett

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

[]

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 26401/2009

TERZA SEZIONE CIVILE

Cron. 25248

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. e.l.

- Dott. FRANCESCO TRIFONE - Presidente - Ud. 09/11/2011
- Dott. GIOVANNI BATTISTA PETTI - Consigliere - PU
- Dott. CAMILLO FILADORO - Rel. Consigliere -
- Dott. FULVIO UCCELLA - Consigliere -
- Dott. GIOVANNI CARLEO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 26401-2009 proposto da:

C.F. , elettivamente domiciliato in ROMA, VIA COSSERIA 5, presso lo studio dell'avvocato TRICERRI LAURA, che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati ANTONELLA PODAVITTE, BONA ARONNE, giusta delega in atti;

- ricorrente -

2011

contro

2535

l.A. DI B.A. , in persona del legale rappresentante sig.ra B.A. , elettivamente domiciliata in ROMA, CORSO TRIESTE 87,

presso lo studio dell'avvocato BELLI BRUNO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato PIETRO BONARDI giusta delega in atti;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 920/2008 della CORTE D'APPELLO di BRESCIA, depositata il 23/10/2008; R.G.N. 874/2005.

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 09/11/2011 dal Consigliere Dott. CAMILLO FILADORO;

udito l'Avvocato GIUSEPPE MARIA FRANCESCO RAPISARDA per delega;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. VINCENZO GAMBARDELLA che ha concluso per l'accoglimento.

A large, handwritten signature in black ink is located in the lower right quadrant of the page. To its left, a long, thin, slightly curved diagonal line extends from the bottom left towards the top right, possibly representing a signature or a mark.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza 23 ottobre 2008 (~~dunque d.l.vo 40 del 2006~~) CA di Brescia ha rigettato la domanda del conduttore C.F. medico dentista, intesa ad ottenere la risoluzione del contratto di locazione dell'immobile adibito a studio dentistico per inadempimento della locatrice I.A. ed ha accolto invece la domanda di risoluzione per inadempimento del conduttore (rigettando domanda riconvenzionale del C.F. riguardante la restituzione dei canoni per il periodo settembre-dicembre 1992).

Ha rilevato la Corte che il contratto di locazione del 1 marzo 1993 non riportava alcuna clausola esplicita relativa all'utilizzo dell'immobile ad uso medico/dentistico o genericamente professionale, né altro elemento dal quale potesse desumersi che la comune volontà fosse appunto quello di concedere i locali per quell'uso (si parla infatti nel contratto solo di un immobile da adibirsi ad uso ufficio).

Anche le prove orali non consentivano di ricostruire la manifestazione di una volontà del genere.

Non è onere del locatore ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato, Nel caso in cui il conduttore non ottenga tale autorizzazione non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento del locatore, quand'anche il diniego di

autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche del bene locato.

La destinazione particolare dell'immobile locato - tale da richiedere che l'immobile sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative - (prosegue la decisione impugnata) diventa rilevante quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o infine quale contenuto di obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, soltanto se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stata stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore (Cass. 5836 del 2007).

La mancanza del certificato di abitabilità/agibilità dei locali affittati non poteva porsi a carico della locatrice I.A. (tra l'altro il certificato era stato rilasciato alcuni mesi dopo: il giorno 8 marzo 1994 dal Comune competente).

Essendosi il C.F. reso inadempiente, recedendo unilateralmente dal contratto attraverso la riconsegna delle chiavi pur in mancanza delle condizioni di cui all'art. 27 ultimo comma legge 392 del 1978, lo stesso era tenuto al pagamento anche dei canoni relativi al periodo

luglio-agosto 1993 (considerato che i locali erano stati affittati nuovamente nel mese di settembre 1993).

Ricorre il C.F. con tre motivi, riguardanti violazione di legge e vizi della motivazione, illustrati da memoria.

La società intimata resiste con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve innanzi tutto essere esaminata la eccezione di inammissibilità del ricorso perché proposto da difensore privo di procura speciale.

La stessa è priva di fondamento, considerato che la procura risulta apposta a margine del ricorso per cassazione del C.F. .

Con il primo motivo, il ricorrente deduce la violazione dell'art. 1575 c.c.. la giurisprudenza di questa corte si era sempre espressa in senso diverso rispetto a quanto ritenuto dalla Corte territoriale.

La società I.A. aveva consegnato al C.F. un immobile privo di agibilità ed abitabilità, che era stata conseguita solo a distanza di un anno dalla stipula del contratto.

La mancanza di tali requisiti era tale da comportare la risoluzione del contratto per inadempimento della parte locatrice.

Il secondo motivo riguarda la violazione dell'art. 115 c.p.c., censurando la decisione della Corte territoriale la quale aveva rilevato che durante i due giudizi di merito

non era emersa alcuna specifica pattuizione tra le parti, intesa a destinare l'immobile a studio professionale.

In tal modo di giudici di appello avevano dimostrato di non tener conto della documentazione prodotta, dalla quale risultava che il C.F. aveva richiesto ed ottenuto il rifacimento di tutto l'impianto elettrico ed idraulico, "in modo da rispondere alle specifiche esigenze di uno studio dentistico". Tale circostanza, del resto non era mai stata specificamente contestata dalla parte locatrice.

Infine, il terzo motivo prospetta la omessa motivazione circa un punto decisivo della controversia. La mancata pronuncia della Corte territoriale su una ammissione della controparte (relativa alla adibizione dell'immobile ad uso dentistico) rappresentava un fatto decisivo ai fini della controversia.

I tre motivi da esaminare congiuntamente in quanto connessi tra di loro, non sono fondati.

Il quesito da risolvere nel caso di specie non è se l'immobile fosse - o meno - destinato a studio dentistico né se la locatrice si fosse impegnata ad effettuare alcuni lavori necessari per rendere l'immobile (accatastato come negozio) idoneo alla destinazione di studio medico/dentistico.

Il tema sollevato, infatti, nel tre motivi di ricorso riguarda la individuazione degli obblighi posti a carico della parte locatrice dall'art. 1575 c.c.: in particolare

se tra questi obblighi sia ricompreso anche quello di ottenere il certificato di abitabilità ed agibilità (ovvero se questo obbligo possa discendere solo da una espressa pattuizione delle parti).

Il Collegio intende qui confermare il consolidato insegnamento di questa Corte, secondo il quale, in via generale (Cass. 7 giugno 2911 n. 12286) "nel contratto di locazione di un immobile per uso diverso da quello di abitazione, la mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e- in particolare la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di una attività commerciale - costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 c.c. a meno che il conduttore non sia a conoscenza della situazione e l'abbia consapevolmente accettata".

Tale principio, tuttavia, deve essere letto alla luce delle decisioni di questa stessa Corte, secondo le quali "nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento della specifica attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni. (Cass. 25 gennaio 2011 n. 1735).

Nello stesso senso è stato precisato che: "stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso (nella specie: non abitativo) grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento della attività ripromessavi, ed altresì adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento della attività ripromessasi, ed altresì adeguate a quanto necessario per ottenere le necessarie autorizzazioni amministrative". (Cass. 30 aprile 2005 n. 9019).

Ed ancora: "Una volta che sia stato stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività per cui è stato locato, anche in relazione al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative" (Cass. 31 marzo 2008 n. 8303).

Infine, la destinazione particolare dell'immobile locato, tale da richiedere che l'immobile stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in

relazione all'uso convenuto soltanto se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore (Cass. 11 aprile 2000 n. 4598, 13 marzo 2007 n. 5836).

I giudici di appello, nella sentenza impugnata, hanno escluso che le parti avessero espresso una comune volontà di adibire l'immobile ad uso studio medico/dentistico: infatti nel contratto si accennava solo alla volontà di adibire l'immobile ad uso ufficio.

Nel caso di specie, il C.F. aveva chiesto ed ottenuto in locazione un immobile destinato a negozio e, pertanto, era del tutto naturale che per ottenere le autorizzazioni e concessioni necessarie per un mutamento di destinazione (peraltro del tutto particolare, come quella di studio medico/dentistico) egli dovesse compiere tutti gli opportuni adattamenti.

Solo al termine dei lavori, infine, sarebbe stato possibile completare le pratiche amministrative necessarie per la utilizzazione dell'immobile. E dunque non poteva essere considerato come inadempimento imputabile alla parte locatrice il mancato rilascio (ottenuto solo a distanza di un anno) di tutte le licenze ed autorizzazioni prescritte. Conclusivamente il ricorso deve essere rigettato.

Il diverso esito del giudizio nel primo e secondo grado
giustifica la compensazione integrale delle spese.

PQM

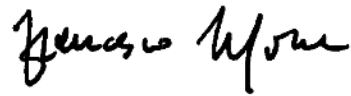
La Corte rigetta il ricorso. Compensa le spese del giudizio
di cassazione.

Così deciso in Roma, in Camera di Consiglio, il 9 novembre
2011.

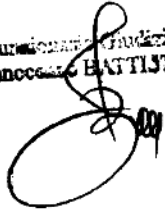
IL CONSIGLIERE ESTENSORE



IL PRESIDENTE



Il Funzionario Giudiziario
Incaricato BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oppi 29 NOV 2011
Il Funzionario Giudiziario
Incaricato BATTISTA

