

M

contributo unificato



ORIGINALE

-2659/2013

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Locazione - Indennità di avviamento

TERZA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 13150/2007

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 2659

Dott. FRANCESCO TRIFONE

- Presidente - Rep. 506

Dott. GIOVANNI BATTISTA PETTI

- Consigliere - Ud. 13/13/2012

Dott. MAURIZIO MASSERA

- Consigliere - EU

Dott. PAOLO D'ALESSANDRO

- Consigliere -

Dott. RAFFAELLA LANZILLO

- Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 13150-2007 proposto da:

[F] S.R.L. [] in persona

dell'amministratore unico e legale rappresentante

Rag. [F] [L] elettivamente domiciliata in

ROMA, LUNGOTEVERE DELLE NAVI 30, presso lo studio

dell'avvocato FASANO ORESTE MICHELE, che la

rappresenta e difende unitamente all'avvocato DEGLI

OCCHI CESARE giusta delega in atti;

2012

2076

- ricorrente -

contro

[F] [E] [] [D] [P]

[] nella loro qualità di soci della
M [] S.N.C. IN LIQUIDAZIONE, elettivamente
domiciliati in ROMA, VIA MARIANNA DIONIGI 17, presso
lo studio dell'avvocato SANTUCCI ROBERTO,
rappresentati e difesi dagli avvocati SANZO
SALVATORE, CATTANEO DANIELE giusta delega in atti;

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 442/2006 della CORTE D'APPELLO
di MILANO, depositata il 22/03/2006, R.G.N.
1353/2004;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 13/12/2012 dal Consigliere Dott.
RAFFAELLA LANZILLO;

udito l'Avvocato GIOVANNI PIERI NERLI per delega;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. TOMMASO BASILE che ha concluso per
l'inammissibilità in subordine rigetto;

RL

Svolgimento del processo

Con contratto 21 luglio 1995 la s.n.c. [C] di [L] & C. ha dato in locazione per sei anni alla s.n.c. [M] un immobile in Sesto S.Giovanni ad uso autofficina.

Con lettera racc. 20 luglio 2000 [C] ha comunicato alla conduttrice il proprio diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza del 31 luglio 2001.

Con contratto 22 dicembre 2000 ha poi venduto i locali oggetto del contratto di locazione alla s.r.l. [F], che è subentrata nella locazione ed alla quale i locali sono stati restituiti dalla conduttrice.

Con ricorso ex art. 447bis cod. proc. civ. la [M] ha proposto al Tribunale di Monza domanda di condanna di [C] e [F] al pagamento, fra l'altro, dell'indennità prevista dall'art. 34 legge 27 luglio 1978 n. 392, per avere svolto nei locali attività a diretto contatto con il pubblico.

Le convenute hanno resistito, richiamando la clausola 8 del contratto di locazione ove si dichiarava che i locali venivano utilizzati per attività che non comportava contatti diretti con il pubblico.

Il Tribunale ha condannato la s.r.l. [F] a pagare a [M] € 12.032,28, quale indennizzo ai sensi dell'art. 34 legge cit., oltre alle spese processuali e la Corte di appello di Milano, con la sentenza impugnata in questa sede, ha

confermato la condanna di a pagare l'indennità nella misura indicata.

propone ricorso per cassazione, a cui resistono con controricorso, notificato anche a , , e , già soci della s.n.c. , posta in liquidazione e cancellata dal Registro delle imprese il 21 aprile 2005.

Cofisa non ha depositato difese.

Motivi della decisione

1.- La sentenza impugnata - rilevato che il contratto di compravendita dell'appartamento locato è stato concluso prima che fosse venuto a scadenza il rapporto locativo, benché la disdetta fosse stata inviata in data anteriore - ha ritenuto che obblighi e diritti nei confronti del conduttore siano stati trasferiti in capo all'acquirente fin dalla data del passaggio di proprietà e che pertanto su quest'ultima gravasse l'obbligo di adempiere alle obbligazioni collegate alla fine del rapporto ed in particolare quella di corrispondere l'indennità di cui all'art. 34 legge 392/1978.

Ha ritenuto che la clausola n. 8 del contratto di locazione - ove le parti hanno dichiarato che l'immobile non era adibito ad attività a diretto contatto con il pubblico - avesse efficacia meramente dichiarativa di una circostanza di fatto rivelatasi non veritiera e non obbligasse il conduttore ad astenersi da

contatti con il pubblico a fronte dell'attività di autofficina, dichiarata nel contratto.

2.- Con l'unico motivo la ricorrente addebita alla Corte di appello di avere violato le norme degli art. 1322, 1362 ss., 1599, 1602, 1414 ss. cod. civ., 34, 35 e 79 legge n. 392/1978, e di essere incorsa in insufficiente e contraddittoria motivazione, nella parte in cui ha affermato che la clausola n. 8 del contratto di locazione è da ritenere irrilevante e priva di effetti, perché meramente dichiarativa.

Richiamato il testo letterale della clausola ("L'unità immobiliare viene concessa in locazione ad uso autofficina. La conduttrice non può sublocare o cedere il contratto di locazione salvo che nei modi e nei limiti di cui all'art. 36 legge 392/1978 ed ai fini del contenuto e delle conseguenze di cui agli art. 34, 35 e 37 della legge 27 luglio 1978 n. 392 la conduttrice dichiara che l'immobile oggetto della locazione viene utilizzato per attività che non comportano contatti diretti con il pubblico"), assume che le parti hanno voluto così definire l'uso che il conduttore avrebbe potuto fare della cosa locata, ed il fatto che questi si è impegnato a non svolgere nell'immobile attività a diretto contatto con il pubblico; che l'accordo costituirebbe normale e legittima esplicazione dell'autonomia privata e non verrebbe a confliggere con le norme imperative in tema di locazione, come definite dall'art. 79 della legge stessa, in quanto è consentito al locatore

richiedere che il conduttore non svolga determinate attività all'interno dell'immobile locato (richiama Cass. n. 15080/2000); che potrebbe essere negata efficacia alla clausola stessa solo sul presupposto che essa fosse simulata e formulata allo scopo di eludere l'obbligo del locatore di corrispondere al conduttore l'indennità di cui all'art. 34 cit.; che comunque in tal caso la simulazione non sarebbe opponibile ad essa acquirente, quale soggetto terzo rispetto alle parti dell'accordo simulato (richiama Cass. n. 113/1988).


3.- Il motivo non è fondato.

La ricorrente pone, nella sostanza, un problema di interpretazione della clausola n. 8 del contratto di locazione, alla quale attribuisce un significato opposto a quello ritenuto dalla Corte di appello, nel senso che essa avrebbe obbligato la società conduttrice a non esercitare attività a diretto contatto con il pubblico.

Tuttavia, pur richiamando nell'epigrafe del motivo la violazione delle norme in tema di interpretazione dei contratti (art. 1362 ss. cod. civ.), non specifica quali di tali norme imporrebbero l'adozione della sua interpretazione e sarebbero state violate dalla sentenza appellata.

L'attività interpretativa dei contratti è attività essenzialmente di merito ed è suscettibile di riesame in sede di legittimità non per il solo fatto che il giudice del merito abbia attribuito al contratto od alla clausola uno od altro

significato, ma solo nei casi in cui l'interpretazione adottata si riveli in contrasto con alcuna delle norme di legge in materia, o qualora la motivazione sia tale da dimostrare illogicità, incongruenze, petizioni di principio, ecc., tali da risultare inidonea a giustificare la decisione.

Nella specie la Corte di appello ha ritenuto meramente dichiarativa, e non precettiva per il conduttore, la frase per cui "l'immobile viene utilizzato per attività che non comportano contatti diretti con il pubblico" per il fatto che essa fa seguito all'esplicita dichiarazione che l'immobile sarebbe stato utilizzato per attività di autofficina, attività che, secondo la comune esperienza, è tale da richiedere necessariamente rapporti diretti con il pubblico. Sicché - assegnando alla clausola il significato voluto dalla ricorrente - essa avrebbe assunto il significato di un tentativo di elusione della normativa inderogabile circa il diritto garantito alla conduttrice dall'art. 34 legge n. 392/1978. 

Ed invero, in base all'interpretazione proposta dalla ricorrente la clausola risulterebbe intrinsecamente contraddittoria, poiché da un lato autorizza il conduttore a svolgere un'attività che necessariamente richiede il contatto con il pubblico; dall'altro lato obbliga a non dare corso a tali contatti, rendendo così ingestibile l'attività stessa.

Sarebbe stato onere del ricorrente dimostrare in che senso, come e perché ~~che~~ tale interpretazione avrebbe avuto comunque un

senso rispondente al significato letterale delle parole ed alla volontà delle parti, dimostrando per esempio che - contrariamente alle nozioni di comune esperienza richiamate dalla Corte di appello - anche le attività tipiche di un'autofficina potrebbero essere esercitate senza contatti diretti con il pubblico; che di tale circostanza le parti avevano trattato ed il conduttore era stato reso consapevole, e così via.

In mancanza, è da ritenere legittima e sufficientemente motivata l'interpretazione della Corte di appello secondo cui la dichiarazione che l'attività non comporta contatti diretti con il pubblico, riferita ad una destinazione d'uso che tali contatti inevitabilmente richieda e che sia stata esplicitamente autorizzata, non può che essere interpretata nel senso che o si tratta di dichiarazione destinata a rimanere inefficace, oppure è da ritenere nulla, perché formulata non allo scopo di delimitare l'oggetto del contratto - il che sarebbe incompatibile con la natura dell'attività autorizzata - ma solo allo scopo di preconstituire un pretesto per eludere l'obbligo della locatrice di corrispondere l'indennità di avviamento.

Si ricorda che il principio richiamato dal ricorrente, secondo cui le parti possono legittimamente convenire che il bene locato non sia destinato ad attività a contatto con il pubblico, salvo che si dimostri la simulazione, è stato formulato dalla giurisprudenza con riferimento ad un caso in cui era pacifico e

indiscusso che l'attività autorizzata dal contratto (laboratorio di ebanisteria), poteva essere svolta con o senza diretto contatto con il pubblico (Cass. civ. Sez. 3, 22 novembre 2000 n. 15080, che specifica, nella motivazione, che la clausola contenente il divieto di contatto con il pubblico non entrava in conflitto con l'art. 79 legge 392 cit. proprio in quanto l'attività autorizzata poteva essere limitata al commercio all'ingrosso. Cfr. anche Cass. civ. Sez. 3, 20 settembre 2006 n. 20331 e 19 ottobre 2007 n. 21995).

Vero è, infine, che l'interpretazione della Corte di appello rende inefficace parte della clausola n. 8; ma ciò non comporta violazione del principio di conservazione di cui all'art. 1367 cod. civ. per cui, nel dubbio, il contratto o la clausola debbono essere interpretati nel senso in cui possano produrre effetto, anziché in quello per cui non ne produrrebbero alcuno. L'interpretazione contraria - proposta dalla ricorrente - avrebbe invero effetti anticonservativi ben più ampi e radicali, poiché verrebbe implicitamente ma inequivocabilmente a privare di effetti il contratto nella parte in cui autorizza l'esercizio dell'attività del conduttore.

La clausola non può essere infatti interpretata nel senso che l'attività può essere svolta, ma il conduttore non ha diritto all'indennizzo, poiché ciò sarebbe in violazione degli art. 34 e 79 legge n. 392, circa la nullità degli accordi tendenti ad

escludere il diritto del conduttore al pagamento dell'indennità di avviamento, come ha rilevato la Corte di appello.

4.- Il ricorso deve essere rigettato, restando assorbita ogni ulteriore censura.

5.- Le spese del presente giudizio, liquidate nel dispositivo, seguono la soccombenza

P.Q.M.

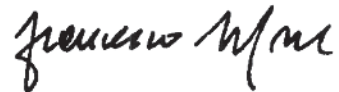
La Corte di cassazione rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate complessivamente in € 2.000,00, di cui € 200,00 per esborsi ed € 1.800,00 per compensi, oltre agli accessori previdenziali e fiscali di legge.

Così deciso in Roma il 13 dicembre 2012

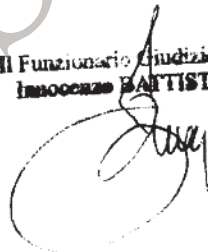
L'Estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 13/12/2012
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

