

**ORIGINALE**

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Diniego di
rinnovazione
ex art. 3
L.431/98 -
Ruolo della
D.I.A.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FRANCESCO TRIFONE

- Presidente -

R.G.N. 20334/2007

Dott. ALFONSO AMATUCCI

- Consigliere -

Cron. 12250

Dott. ANNAMARIA AMBROSIO

- Consigliere -

Rep. 2043

Dott. FRANCO DE STEFANO

- Rel. Consigliere -

Ud. 22/03/2013

Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO

- Consigliere -

PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 20334-2007 proposto da:

TR , elettivamente domiciliata in ROMA,
VIA CELIMONTANA 38, presso lo studio dell'avvocato
PANARITI PAOLO, che la rappresenta e difende
unitamente all'avvocato BIANCIFIORI ATTILIO giusta
delega in atti;

- *ricorrente* -

2013

681

contro

DP , elettivamente domiciliato in ROMA,
VIA CESARE FEDERICI 2, presso lo studio dell'avvocato
ALESSANDRINI MARIA CONCETTA, che lo rappresenta e

difende unitamente all'avvocato FRED A ETTOR E giusta
delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1061/2007 della CORTE
D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 19/04/2007 R.G.N.
2203/06;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 22/03/2013 dal Consigliere Dott. FRANCO
DE STEFANO;

udito l'Avvocato MARIA CONCETTA ALESSANDRINI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. CARMELO SGROI che ha concluso per il
rigetto del ricorso.



Svolgimento del processo

1. [PD], proprietario e locatore di un appartamento in Napoli [], comunicò alla conduttrice [RT] disdetta motivata, per la prima scadenza quadriennale, dal contratto di locazione abitativa ai sensi dell'art. 3 della legge 431 del 1998, indicando di dover procedere alla ristrutturazione dell'intero stabile, per la quale aveva già prodotto dichiarazione di inizio attività (d'ora in avanti, DIA). Su questa premessa, egli agì contro la [T], chiedendo dichiararsi cessato al 31 marzo 2005 il contratto di locazione, ma la convenuta si oppose, eccependo l'improcedibilità della domanda per insufficienza della DIA e carenza di concessione o autorizzazione edilizia, nonché lamentando riguardare i lavori l'intero fabbricato e non anche la singola unità immobiliare locata. Il tribunale di Napoli, con sentenza n. 12684 del 19.1.06, rigettò la domanda e condannò il [D] alle spese del grado.

Il gravame del locatore, peraltro, avverso il quale la [T] eccepì preliminarmente la carenza di elementi minimi di riconoscibilità del timbro del deposito del ricorso introduttivo, fu accolto dalla corte di appello, con sentenza n. 1061 del 5-19.4.06, con sostanziale riconoscimento della validità della disdetta ed equipollenza della DIA alla concessione od autorizzazione amministrativa per i lavori divisati, ritenuti pure compiutamente indicati e idoneamente riferiti all'intero stabile di cui faceva parte l'immobile locato.

Per la cassazione di tale sentenza, che riferisce notificata il 16.5.07, propone ricorso articolato su cinque motivi RT; resiste con controricorso il D
.

Motivi della decisione

2. La ricorrente RT formula cinque motivi ed in particolare:

2.1. un primo, di violazione e falsa applicazione dell'art. 3, commi 1, lett. E) e comma 2 della legge 431/98, in relazione al n. 3 dell'art. 360 cod. proc. civ.; che conclude col seguente testuale quesito: *dica la Suprema Corte di Cassazione, previa enunciazione di specifico motivo di diritto in tal senso, se la sentenza impugnata abbia violato o falsamente applicato, nel caso in esame, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., l'art. 3, commi 1, lett. E) e comma 2 della L. n. 431/98, in riferimento ai requisiti di validità del diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza e conseguente declaratoria di nullità dello stesso;*

2.2. un secondo, di vizio motivazionale sui requisiti di validità della disdetta formulata dal locatore al conduttore ai sensi dell'art. dell'art. 3, commi 1, lett. E) e comma 2 della legge 431/98, in relazione al n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ.; che conclude col seguente testuale quesito: *dica la Suprema Corte di Cassazione se la impugnata sentenza della Corte di Appello è affetta, ai sensi dello art. 360 n. 5 cpc, da vizio di contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, quale è appunto quello relativo ai requisiti di validità*

dell'atto di diniego di rinnovo del contratto di locazione ai sensi dello art. 3, commi 1 e 2, L. n. 431/98, avendo fondato la sua decisione sulla base di entrambi i principi di diritto sopra enucleati, principi che si elidono a vicenda, in guisa da impedire la ricostruzione dell'iter logico-giuridico della pronuncia medesima e dunque l'individuazione della ratio decidendi, con conseguente lesione del diritto di difesa della parte soccombente;

2.3. un terzo, di omessa valutazione di un punto decisivo della controversia relativo ai requisiti di validità della disdetta comunicata dal locatore alla conduttrice ai sensi dello art. 3, commi 1 e 2, L. n. 431/98, in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ.; che conclude col seguente testuale quesito: dica la Suprema Corte di Cassazione se la impugnata sentenza della Corte di Appello è affetta, ai sensi dello art. 360 n. 5 cpc, da vizio di omessa valutazione di un punto decisivo della controversia, quale è appunto quello relativo alla specifica indicazione nella disdetta dei lavori di ristrutturazione che interessano l'immobile concesso in locazione al conduttore, quale requisito di validità dell'atto di diniego di rinnovo del contratto di locazione ai sensi dello art. 3, commi 1 e 2, L. n. 431/98;

2.4. un quarto, di omessa valutazione ed insufficiente motivazione su di un punto decisivo della controversia relativo alla esatta qualificazione dei lavori da eseguirsi sull'immobile concesso in locazione; che conclude col seguente testuale quesito: dica la Suprema Corte di Cassazione se la impugnata sentenza della Corte di Appello

è affetta, ai sensi dello art. 360 n. 5 cpc, da vizio di omessa ed insufficiente motivazione di un punto decisivo della controversia, quale è appunto quello relativo alla esatta qualificazione dei lavori da eseguirsi nello immobile concesso in locazione, ai sensi dello art. 3, comma 1, lett. E), l. n. 431/98;

2.5. un quinto, di "violazione e/o errata e/o falsa applicazione dell'art. 3, comma 1, lett. E), della L. n. 431/98, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c."; che conclude col seguente testuale quesito: dica la Suprema Corte di Cassazione, previa enunciazione di specifico motivo di diritto in tal senso, se la sentenza impugnata abbia violato o falsamente applicato, nel caso in esame, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., lo art. 3, comma 2, della L. n. 431/98, dichiarando, ai sensi di quest'ultimo articolo, la D.I.A. valida condizione di procedibilità dell'azione di rilascio dello immobile.

3. Il controricorrente D:

- eccepisce preliminarmente l'invalidità della notifica del ricorso per cassazione, eseguita ad un indirizzo errato, con conseguente sua inammissibilità per tardività e passaggio in giudicato della gravata sentenza;

- si duole della non autosufficienza del ricorso, nonché dell'incompletezza dell'esposizione in esso dei fatti di causa;

- quanto ai primi due motivi, rimarca come la gravata sentenza esplicitamente - e con motivazione congrua e logica - ritenga sussistere, nella comunicazione di diniego di rinnovo, l'analitica specificazione dei lavori da

eseguire, come da relazione tecnica di accompagnamento della DIA;

- quanto al terzo motivo di ricorso, oltre a richiamare il difetto di autosufficienza, deduce la correttezza delle argomentazioni, oltretutto in diritto, della corte territoriale sul riferimento dei lavori allo stabile e non alla singola unità immobiliare locata;

- del quarto motivo, qualificato come omessa pronuncia, deduce l'inammissibilità, in quanto proposto ai sensi del n. 5, anziché del n. 4, dell'art. 360 cod. proc. civ., ma pure l'infondatezza, per la correttezza della motivazione *per relationem* alla sentenza impugnata sulla necessità e sufficienza della c.d. DIA allargata per lavori correttamente qualificabili come intervento di ristrutturazione e non di restauro, alla stregua della normativa e della giurisprudenza sul punto;

- del quinto deduce l'infondatezza, per la correttezza dell'equiparazione della DIA alla concessione od autorizzazione edilizia, essendo la prima divenuta idonea a comprendere anche la tipologia di lavori con normativa successiva alla legge 431/98, essendo ormai previsti, quali titoli abilitativi a costruire, soltanto il permesso di costruzione e la DIA stessa.

4. Tutto ciò posto, deve premettersi che alla fattispecie si applica l'art. 366-bis cod. proc. civ.:

4.1. tale norma è stata introdotta dall'art. 6 del d.lgs. 2 febbraio 2006, n. 40 e resta applicabile - in virtù del comma secondo dell'art. 27 del medesimo decreto - ai ricorsi per cassazione proposti avverso le sentenze e

gli altri provvedimenti pubblicati a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto, cioè dal 2 marzo 2006, senza che possa rilevare la sua abrogazione - a far tempo dal 4 luglio 2009 - ad opera dell'art. 47, comma 1^{lett. d)}, della legge 18 giugno 2009, n. 69, in virtù della disciplina transitoria del suo art. 58, comma quinto (con ultra-attività ritenuta conforme a Costituzione, tra le altre, da Cass., ord. 14 novembre 2011, n. 23800);

4.2. i criteri elaborati per la valutazione della rilevanza dei quesiti vanno applicati anche dopo la formale abrogazione, nonostante i motivi che l'avrebbero determinata, attesa l'univoca volontà del legislatore di assicurare ultra-attività alla norma (per tutte, v. espressamente Cass. 27 gennaio 2012, n. 1194; Cass. 24 luglio 2012, n. 12887; Cass. 8 febbraio 2013, n. 3079);

4.3. quanto ai quesiti previsti dal primo comma di tale norma, in linea generale (tra le molte e per limitarsi alle più recenti, v.: Cass. Sez. Un., ord. 5 febbraio 2008, n. 2658; Cass., ord. 17 luglio 2008, n. 19769, Cass. 25 marzo 2009, n. 7197; Cass., ord. 8 novembre 2010, n. 22704), essi devono compendiare (e tanto che la carenza di uno solo di tali elementi comporta l'inammissibilità del ricorso: Cass. 30 settembre 2008, n. 24339): a) la riassuntiva esposizione degli elementi di fatto sottoposti al giudice di merito; b) la sintetica indicazione della regola di diritto applicata dal quel giudice; c) la diversa regola di diritto che, ad avviso del ricorrente, si sarebbe dovuta applicare al caso di specie;



4.4. inoltre, essi debbono porre questioni pertinenti alla *ratio decidendi*, perché, in contrario, essi difetterebbero di decisività (sulla indispensabilità della pertinenza del quesito, per tutte, v.: Cass. Sez. Un., 18 novembre 2008, n. 27347; Cass., ord. 19 febbraio 2009, n. 4044; Cass. 28 settembre 2011, n. 19792; Cass. 21 dicembre 2011, n. 27901);

4.5. quanto poi al capoverso dell'art. 366-bis cod. proc. civ., va rilevato che per le doglianze di vizio di motivazione, occorre la formulazione - con articolazione conclusiva e riassuntiva di uno specifico passaggio espositivo del ricorso - di un momento di sintesi o di riepilogo (come puntualizza già Cass. 18 luglio 2007, ord. n. 16002, con indirizzo ormai consolidato, a partire da Cass. Sez. Un., 1° ottobre 2007, n. 20603: v., tra le ultime, Cass. 30 dicembre 2009, ord. n. 27680), il quale indichi in modo sintetico, evidente ed autonomo rispetto al tenore testuale del motivo, chiaramente il fatto controverso in riferimento al quale la motivazione si assume omessa o contraddittoria, come pure - se non soprattutto - le ragioni per le quali la dedotta insufficienza della motivazione la rende inidonea a giustificare la decisione; tale requisito non può ritenersi rispettato quando solo la completa lettura dell'illustrazione del motivo - all'esito di un'interpretazione svolta dal lettore, anziché su indicazione della parte ricorrente - consenta di comprendere il contenuto ed il significato delle censure;

4.6. non è consentita la congiunta proposizione di doglianze ai sensi del n. 3 e del n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ. se non accompagnate tanto dal quesito di diritto previsto per il primo vizio che dal momento di sintesi o riepilogo imposto per il secondo (per tutte, *a contrario*: Cass. Sez. Un., 31 marzo 2009, n. 7770).

5. Va disattesa la preliminare eccezione del controricorrente sull'inesistenza della notifica e sul conseguente passaggio in giudicato della gravata sentenza per tardività del ricorso, risultando comunque questa essere stata eseguita a mani di chi si è dichiarato portiere dei destinatari (come risulta dall'avviso di ricevimento della raccomandata recante il n. 389 di cron., firmato il 12.7.07) e quindi con modalità tali da escludere l'irritualità, in difetto di adeguati mezzi di reazione avverso tale relata.

Ciò posto:

5.1. il primo motivo è inammissibile, perché il quesito a suo corredo non specifica quali siano state le peculiarità del caso di specie - e, in particolare, le ragioni della violazione o falsa applicazione dei co. 1^{lett.} e 2 dell'art. 3 della legge 431 del 1998, né quale sia stata la *regula iuris* malamente applicata e quale doveva essere invece quella da applicare: così non rispondendo, *ictu oculi*, ai requisiti di cui *sub* 4.3;

5.2. il secondo motivo è del pari inammissibile, perché, anche ove mai potesse ritenersi il "quesito" come separato e finale "momento di sintesi" o di riepilogo, esso non indica i principi o le affermazioni che si vorrebbero tra



loro contraddittori e quindi non è idoneo a dar conto le ragioni della lamentata contraddittorietà;

5.3. il terzo motivo è comunque inammissibile, prima che infondato; infatti, anche ove mai potesse ritenersi il "quesito" come separato e finale "momento di sintesi" o di riepilogo:

- non è nel ricorso riportato, in violazione del n. 6 dell'art. 366 cod. proc. civ., il tenore testuale del documento che si intende non valutato dalla corte territoriale; eppure, il ricorrente che, in sede di legittimità, denunci il difetto di motivazione sulla valutazione di un documento o di risultanze probatorie o processuali, ha l'onere di indicare specificamente il contenuto del documento trascurato od erroneamente interpretato dal giudice di merito, provvedendo alla sua trascrizione, al fine di consentire al giudice di legittimità il controllo della decisività dei fatti da provare, e, quindi, delle prove stesse, che la Suprema Corte deve essere in grado di compiere sulla base delle deduzioni contenute nell'atto, alle cui lacune non è consentito sopperire con indagini integrative (con principio affermato ai sensi dell'art. 360-bis, comma 1, cod. proc. civ.: Cass., ord. 30 luglio 2010, n. 17915);

- comunque, la corte territoriale apprezza espressamente il contenuto della comunicazione di diniego di rinnovo, rilevando come in essa vi fosse idonea precisazione dei lavori di integrale ristrutturazione dell'intero immobile (piè di pag. 6 della gravata sentenza) e come correttamente (ma tanto implicando comunque l'interpretazione della



norma) abbia qualificato come legittimanti il diniego i lavori di ristrutturazione dell'intero immobile, secondo l'esegesi del tenore testuale della norma invocata dal locatore;

5.4. anche il quarto motivo è inammissibile, perché, anche ove mai potesse ritenersi il "quesito" come separato e finale "momento di sintesi" o di riepilogo, esso non indica i motivi per i quali sarebbe errata la qualificazione dei lavori, né prospetta come essi andavano invece qualificati e quali conseguenze avrebbe avuto sulla decisione tale diversa qualificazione: in particolare, non trasfondendosi nel momento di sintesi, neppure sommariamente o per riassunto, alcuna argomentazione su tali questioni; e senza considerare che, ai sensi dell'art. 22, co. 3, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dall'art. 1, co. 1, lett. e), del d.lgs. 27 dicembre 2002, n. 301, possono essere soggetti a semplice dichiarazione di inizio di attività, in alternativa al più oneroso permesso di costruire ed a scelta dell'interessato, anche alcuni degli specifici interventi di cui all'art. 10 del medesimo d.P.R., tra i quali appunto quelli di ristrutturazione edilizia, da intendersi come comportanti un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente ed al contempo un aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici (ovvero come quelli che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso);



5.5. il quinto motivo, se non inammissibile per non conformità del quesito a suo corredo ai rigorosi requisiti di cui *sub* 4.3, è comunque manifestamente infondato:

- i lavori da eseguire nella fattispecie sono stati reputati oggetto, secondo la normativa urbanistica vigente, di semplice dichiarazione di inizio attività: tale circostanza, per l'inammissibilità delle censure di cui al quarto motivo di doglianza, non è più revocabile in dubbio in questa sede;

- ora, tale dichiarazione di inizio attività - come ora regolamentata dagli artt. 22 e 23 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modifiche e integrazioni - costituisce, se non altro fino all'introduzione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (con effetto dal 31.7.10, come introdotta dall'art. 49, co. 4-bis, legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78), l'unico presupposto di legittimità dei lavori edilizi diversi da quelli liberi, in uno al ben più oneroso permesso a costruire;

- pertanto, la stessa DIA (ovvero, oggi, la SCIA) o il permesso a costruire, a seconda dei casi in cui sono consentiti o richiesti dalla disciplina urbanistica via via vigente, devono ritenersi equipollenti alla concessione od all'autorizzazione edilizia, uniche ad essere espressamente contemplate dalla prima parte del comma 2 dell'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ma oramai abrogate dalla successiva legislazione urbanistica ed edilizia;

- infatti, sia pure senza la pretesa o la possibilità di approfondire la questione in questa sede (potendo rinviarsi alla recente sistemazione della materia di cui a Cons. St., ad. Plen., decisione n. 15 del 29 luglio 2011, con specificazione della natura non provvedimentale della DIA, ma con l'affermazione della persistenza di un'attività soggetta a controllo amministrativo, pure sotto il profilo della permanente potestà di autotutela della P.A. anche dopo il termine perentorio per l'esercizio del potere di inibizione; v. pure Cons. St., sez. VI, 14 novembre 2012, n. 5751), la DIA - anche solo nella sua previsione originaria e per il combinato disposto di cui agli artt. 2, comma 60, della legge n. 662 del 1996 e 1 del d.lgs. n. 301 del 2002 - può bene qualificarsi - in sostanziale adesione alla ricostruzione della corte territoriale - come un vero e proprio titolo edilizio che si forma a seguito dell'omesso esercizio, da parte della P.A., del proprio potere inibitorio;

- orbene, la previsione, quale condizione di procedibilità dell'azione del locatore, del "possesso ... della concessione o dell'autorizzazione edilizia" deve ritenersi una codificazione specifica, quanto alle relative cause di diniego di rinnovo, della serietà - e non preordinazione o maliziosità - delle cause di giustificazione di questo, ribadita come generale esigenza dalla giurisprudenza di questa Corte (tra le ultime e con specifico riguardo al diniego di rinnovazione ex art. 3 legge 431 del 1998: Cass. 18 maggio 2010, n. 12127; Cass. 17 dicembre 2009, n. 26526), con riguardo alla

realizzabilità tecnica e giuridica dell'intento, sia pure senza la necessità di dimostrarne la concreta ed effettiva realizzazione (Cass. 21 gennaio 2010, n. 977);

- sicché il richiamo alla concessione o all'autorizzazione quale condizione di procedibilità, a dispetto della rigidità della formula adoperata dal legislatore del 1998 (ed effettivamente con riferimento ad un regime già modificato, sicché sarebbe stato perfino impossibile condizionare l'azione a provvedimenti non più previsti: ma con la paradossale conseguenza che il condizionamento, siccome riferito ad un evento giuridicamente impossibile, avrebbe poi dovuto qualificarsi come non apposto), deve intendersi un rinvio non fisso, ma mobile;

- in altri termini, esso deve intendersi *ab initio* riferito a quegli specifici atti amministrativi che consentano, in relazione alla normativa via via vigente, al locatore di eseguire gli specifici interventi di integrale ristrutturazione posti a base del diniego di rinnovo: tanto integrando la sussistenza delle condizioni di legge per la giuridica realizzabilità dei medesimi e, quindi, di uno degli elementi per la connotazione di serietà della relativa intenzione;

- pertanto, la gravata sentenza è esente dalle censure mosse, dovendo applicarsi alla fattispecie il seguente principio di diritto: **attesa la modificazione della disciplina comportante la concessione o l'autorizzazione quale titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi edilizi, la previsione, quale condizione di**

procedibilità dell'azione del locatore ai sensi della prima parte del comma secondo dell'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, del "possesso ... della concessione o dell'autorizzazione edilizia" deve intendersi riferita a quegli specifici atti, tra cui la dichiarazione inizio attività o la segnalazione certificata inizio attività o il permesso a costruire, eventualmente richiesti dalla normativa vigente per la tipologia di intervento da realizzare e posto a base del diniego di rinnovo alla prima scadenza della locazione di immobile ad uso abitativo.

6. In conclusione, per l'infondatezza del terzo e del quinto motivo e l'inammissibilità degli altri, il ricorso va rigettato e la soccombente ricorrente condannata al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore di controparte.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna RT al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore di PD, liquidate in € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi.

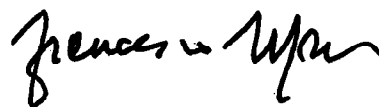
Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della terza sezione civile della Corte suprema di cassazione, addì 22 marzo 2013.

L'Estensore



Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

Il Presidente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA.

oggi,

20 MAG. 2013



Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA