

In caso di locazione ad uso diverso, il locatore è inadempiente solo se l'inagibilità impedisce l'esercizio dell'attività

Pubblicata il 15/02/2016

In tema di locazione di immobile adibito a uso diverso da quello abitativo, soltanto quando l'inagibilità o l'inabitabilità del bene attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire il rilascio degli atti amministrativi relativi alle dette abitabilità o agibilità e da non consentire l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, può configurarsi l'inadempimento del locatore, fatta salva l'ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere tali atti.

Corte di Cassazione, Sezione 3 civile, Sentenza 18 gennaio 2016, n. 666

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BERRUTI Giuseppe Maria - Presidente

Dott. SPIRITO Angelo - Consigliere

Dott. TRAVAGLINO Giacomo - Consigliere

Dott. SESTINI Danilo - Consigliere

Dott. SCRIMA Antonietta - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 11600/2012 proposto da:

(OMISSIS) (OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che lo rappresenta e difende giusta procura speciale in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

FONDAZIONE ENPAM - ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA MEDICI in persona del Presidente vicario Dr. (OMISSIS) legale rappresentante, elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo

studio dell'avvocato (OMISSIS), che la rappresenta e difende giusta procura speciale a margine al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1284/2012 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 04/04/2012, R.G.N. 4303/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17/09/2015 dal Consigliere Dott. ANTONIETTA SCRIMA;

udito l'Avvocato (OMISSIS);

udito l'Avvocato (OMISSIS);

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FUZIO Riccardo, che ha concluso per l'accoglimento.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato l'11 novembre 1993, il Dott. (OMISSIS) conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Roma, l'ENPAM - Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza Medici e l' (OMISSIS) S.r.l., al fine di sentir risolvere il contratto di locazione stipulato in data 1 gennaio 1993 con i convenuti, avente ad oggetto un immobile sito in (OMISSIS), poiche' i locali erano idonei esclusivamente per uso commerciale di negozio, ma sprovvisti della licenza di abitabilita' per studio professionale, uso, questo, per cui l'attore aveva stipulato l'anzidetto contratto, e per sentir condannare i convenuti, in solido tra loro, alla restituzione del "prezzo della locazione" comprensivo del deposito cauzionale nonche' al risarcimento dei danni subiti.

Si costituivano i convenuti che contestavano la domanda attorea, chiedendone il rigetto.

Nelle more del giudizio, il Dott. (OMISSIS), in data 30 giugno 1995, recedeva dal contratto ai sensi della Legge n. 392 del 1978, articolo 27, riconsegnando l'immobile all'ENPAM.

Il Tribunale di Roma, con la sentenza del 3 maggio 2004, dichiarando, preliminarmente, il difetto di legittimazione passiva dell' (OMISSIS) S.r.l., accoglieva la domanda del medico e condannava l'ENPAM alla restituzione delle somme pagate a titolo di deposito cauzionale, di registrazione del contratto e dei canoni in relazione ai quali erano stati prodotti i bollettini di versamento, pari alla somma di euro 13.906,41, oltre interessi.

Avverso l'anzidetta sentenza (OMISSIS) proponeva appello, chiedendo la condanna dell'appellato al pagamento, in favore dell'appellante, dell'ulteriore somma di euro 8.057,00 a titolo di restituzione di altri canoni gia' versati nel rispetto del contratto di locazione e per i quali non era stata depositata la ricevuta.

Si costituiva l'ENPAM, chiedendo il rigetto dell'impugnazione di parte attrice e proponendo appello incidentale con il quale chiedeva il rigetto della domanda di risoluzione del contratto per colpa della locatrice nonche' della domanda restitutoria, con vittoria delle spese di lite.

La Corte di Appello di Roma, con sentenza del 4 aprile 2012, in totale riforma della sentenza di primo grado, accoglieva l'appello incidentale e rigettava quello principale, condannando il (OMISSIS) al rimborso delle spese di entrambi i gradi del giudizio di merito.

Avverso la sentenza della Corte territoriale (OMISSIS) ha proposto ricorso per cassazione articolato in tre motivi, cui ha resistito con controricorso l'ENPAM.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, lamentando "violazione e falsa applicazione delle norme di diritto in relazione all'articolo 342 c.p.c. - inammissibilita' dell'appello incidentale svolto dall'Enpam - nullita' della sentenza per error in procedendo (articolo 360 c.p.c., n. 4)", il ricorrente censura la sentenza impugnata per non aver la Corte di merito rilevato l'inammissibilita' dell'appello incidentale proposto dalla controparte, in quanto carente dei requisiti previsti dall'articolo 342 c.p.c., con conseguente nullita' della sentenza impugnata.

1.1. Il motivo e' inammissibile per difetto di autosufficienza. Ed invero, anche laddove vengano denunciati con il ricorso per cassazione errores in procedendo, in relazione ai quali la Corte e' anche giudice del fatto, potendo accedere direttamente all'esame degli atti processuali del fascicolo di merito, si prospetta preliminarmente ad ogni altra questione quella concernente l'ammissibilita' del motivo di ricorso in relazione ai termini in cui e' stato esposto, con la conseguenza che, solo quando sia stata accertata la sussistenza di tale ammissibilita', diventa possibile valutare la fondatezza del motivo medesimo e, dunque, esclusivamente nell'ambito di quest'ultima valutazione, la Corte di cassazione puo' e deve procedere direttamente all'esame ed all'interpretazione degli atti processuali.

Il ricorrente, pertanto, non e' dispensato dall'onere di specificare (a pena, appunto, di inammissibilita') il contenuto della critica mossa alla sentenza impugnata, indicando anche specificamente i fatti processuali alla base dell'errore denunciato. Tale specificazione deve essere contenuta nello stesso ricorso per cassazione, per il principio di autosufficienza di esso. Ne consegue che, ove il ricorrente censuri - come nel caso di specie - il mancato rilievo, da parte della Corte di merito, dell'inammissibilita', per difetto di specificita', dei motivi dell'appello incidentale, ha l'onere di specificare, le ragioni per cui ritiene erronea l'impugnata statuizione del giudice di appello e non sufficientemente specifici, invece, i motivi del predetto gravame sottoposto all'esame di quel giudice, e non puo' limitarsi - come ha, invece, fatto il (OMISSIS) - a rinviare alla comparsa di costituzione in appello della controparte, ma deve riportarne il contenuto almeno nella misura necessaria ad evidenziare la lamentata genericita' dei motivi proposti (Cass. 20 luglio 2012, n. 12664; Cass. 10 gennaio 2012, n. 86; Cass. 21 maggio 2004, n. 9734; v. pure Cass. 16 ottobre 2007, n. 21621 e Cass. 20 settembre 2006, n. 20405).

2. Con il terzo motivo - che, seguendo l'ordine logico, va esaminato prima del secondo - dolendosi di "Violazione di norme di diritto in relazione agli articoli 1341 e 1342 c.c. (articolo 360 c.p.c., comma 3) - omessa motivazione sul punto", deduce il ricorrente che la Corte di appello avrebbe acriticamente aderito alla tesi prospettata dall'ENPAM in relazione alla clausola di esonero di responsabilita' del locatore di cui all'articolo 14 del contratto di locazione senza motivare in ordine all'efficacia della stessa che, stante la sua natura vessatoria, avrebbe dovuto essere specificamente sottoscritta dal conduttore, ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c..

2.1. Il motivo e' inammissibile sia per difetto di autosufficienza, non avendo il ricorrente riportato per intero il tenore letterale dell'articolo 14 del contratto di locazione cui si riferisce il mezzo all'esame, sia per novita' della questione, come eccepito dal controricorrente. A tale ultimo riguardo si evidenzia che, secondo la giurisprudenza consolidata di questa Corte, i motivi del ricorso per cassazione devono investire, a pena di inammissibilita', questioni che siano gia' comprese nel tema del decidere del giudizio di appello, non essendo prospettabili per la prima volta in cassazione questioni nuove o nuovi temi di contestazione non trattati nella fase del merito e non rilevabili di ufficio (Cass., ord., 9 luglio 2013, n. 17041; Cass. 26 gennaio 2001, n. 1100; Cass. 13 aprile 2004, n. 6989; Cass. 19 marzo 2004, n. 5561; Cass. 3 febbraio 2004, n. 1915). Pertanto il ricorrente che proponga una questione in sede di legittimita' ha l'onere, al fine di evitare una statuizione di inammissibilita' per novita' della censura, non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione innanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di cassazione di controllare ex actis la veridicitá di tale asserzione prima di esaminare nel merito la questione stessa (Cass. 28 settembre 2008, n. 20518); ed invece, nella specie, il

ricorrente si e' limitato ad affermare di aver eccepito la natura vessatoria della clausola in questione - di cui, come si e' detto neppure e' riportato in ricorso il tenore letterale - "in tutti i precedenti atti del giudizio", non meglio specificati.

3. Con il secondo motivo, rubricato "violazione e falsa applicazione delle norme di diritto in relazione alla disposizioni in tema di locazione e, in particolare della Legge n. 392 del 1978, articolo 27, nonche' degli articoli 1578 e 1579 c.c. (articolo 360 c.p.c., n. 3)" si censura la decisione impugnata per aver la Corte territoriale, richiamando la disciplina di cui all'articolo 1578 c.c., ritenuto che il conduttore conoscesse, gia' alla data della stipulazione del contratto, l'inidoneita' dell'immobile all'esercizio di studio medico, che non sussistesse alcun obbligo, in capo al locatore, di modificare e/o trasformare la cosa locata per renderla idonea all'attivita' per cui era stata locata e che non fosse stato previsto contrattualmente alcun obbligo del locatore in ordine ad eventuali licenze o autorizzazioni, essendo stato pattuito, all'articolo 14 del contratto di locazione, l'esonero di responsabilita' del locatore nel caso di difetti, diniego o revoca di concessioni e licenze.

Ad avviso del ricorrente, inoltre, la Corte territoriale avrebbe erroneamente rilevato il difetto di prova in ordine al mancato utilizzo dell'immobile, avendolo il conduttore detenuto fino alla data del 28 settembre 1995.

Deduce il (OMISSIS) che, a fronte del grave inadempimento del locatore, che aveva reso impossibile l'utilizzazione del locale come studio medico, aveva chiesto la risoluzione del contratto e che "solo in via di autotutela" era receduto da esso, ai sensi della Legge n. 392 del 1978, al fine di evitare il versamento dei canoni, evidenziando che la Corte territoriale, nel rigettare l'appello principale, prima di esaminare il merito del gravame, aveva premesso che l'immobile era stato riconsegnato al locatore sicche' in ordine alla domanda di risoluzione del contratto era cessata la materia del contendere, e deduce che il recesso ex articolo 27 della legge gia' richiamata differisce dalla risoluzione del contratto "per mancata disponibilita' dell'immobile all'uso pattuito" che, attenendo alla sfera dell'inadempimento dell'obbligazione da parte del locatore, va fatta valere con la risoluzione del contratto e non con il recesso.

Sostiene il ricorrente che la disposizione di cui all'articolo 1578 c.c., sarebbe applicabile esclusivamente quando il vizio sia conoscibile o facilmente riconoscibile dal conduttore, ovvero quando questo incida parzialmente sul godimento della cosa, senza escluderlo, laddove, invece, nel caso all'esame, al (OMISSIS) sarebbe stato consegnato un locale del tutto inidoneo all'uso pattuito (studio medico professionale); nella specie sarebbe, invece applicabile l'articolo 1579 c.c., che - secondo il ricorrente - "prevede le limitazioni convenzionali alla responsabilita' del locatore, stabilendo che il patto che esclude tale responsabilita' non ha effetto se il locatore ha in mala fede taciuto i vizi o se questi sono tali da rendere impossibile il godimento della cosa (a prescindere dalla conoscenza o conoscibilita' del vizio stesso)".

Rappresenta, infine, il (OMISSIS) che: nella specie, la mala fede dell'ENPAM sarebbe evidente, in quanto, reso edotto della questione, tale ente non avrebbe assunto alcuna iniziativa per garantire l'uso idoneo del locale; stante l'uso convenuto, l'intera prestazione si rivelava impossibile, per un impedimento giuridico (mancato rilascio della relativa licenza); il conduttore nulla sapeva della situazione giuridica del locale, e che cioe' fosse classificato come negozio e non come studio professionale; il locatore era qualificato, trattandosi dell'Ente di Previdenza e Assistenza Medici, in cui il conduttore aveva, in buona fede, riposto il proprio legittimo affidamento in ordine a quanto dallo stesso dichiarato sullo stato dell'immobile al momento della sottoscrizione del contratto; comunque la riconoscibilita' o meno dei vizi non rileverebbe, operando la disciplina di cui all'articolo 1579 c.c., anche in relazione ai vizi conosciuti e riconoscibili.

3.1. Il motivo e' infondato.

3.2. In tema di obblighi del locatore in relazione ad immobili adibiti ad uso non abitativo si sono registrati due diversi orientamenti nella giurisprudenza di legittimita'.

Secondo un primo indirizzo (Cass. 13 marzo 2007, n. 5836; Cass. 8 giugno 2007, n. 13395; Cass. 1 dicembre 2009, n. 25278 e Cass. 25 gennaio 2011, n. 1735) 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 dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato; la destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo 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, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore. Secondo il diverso orientamento (Cass. 28 marzo 2006 n. 7081; Cass. 7 giugno 2011, n. 12286, Cass. 19 luglio 2008, n. 20067), che da, a vario titolo, rilievo al difetto della documentazione in parola, 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 un'attività commerciale o, come nella specie, professionale - costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1578 c.c., a meno che il conduttore non sia a conoscenza della situazione e l'abbia consapevolmente accettata.

Con sentenza del 16 giugno 2014, n. 13651, questa Corte, operando una sintesi ed un coordinamento dei citati orientamenti, ha ritenuto che solo quando l'inagibilità o l'inabitabilità del bene attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie del bene locato, si' da impedire il rilascio degli atti amministrativi relativi alle dette abitabilità o agibilità e da non consentire l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, può configurarsi l'inadempimento del locatore, fatta salva l'ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere tali atti.

A tale ultimo orientamento, ribadito da 19 dicembre 2012, n. 26907, ritiene il Collegio di dare continuità'.

La Corte di merito ha fatto corretta applicazione dei principi di diritto sopra enunciati e condivisi dal Collegio, in quanto ha evidenziato (v. p. 5 della sentenza) che non è stato previsto contrattualmente alcun obbligo in capo al locatore, per eventuali licenze e autorizzazioni e che anzi era stato pattuito (articolo 14) l'esonero di ogni responsabilità nel caso di difetto, diniego o revoca di concessioni o licenze di autorizzazioni amministrative e, dunque, anche caso di diniego di autorizzazione per l'esercizio dell'attività'. La Corte ha pure affermato che nella specie non poteva ritenersi che il conduttore non avesse conosciuto i vizi del bene o che locatore li avesse taciuti al momento della consegna dell'immobile, avendo il conduttore preso visione del bene prima della sottoscrizione del contratto, sicché ben ne conosceva lo stato, che aveva voluto e accettato con la sottoscrizione del contratto, e quindi l'idoneità o meno dello stesso all'esercizio dell'attività'.

A tanto va aggiunto che correttamente la Corte di merito ha ritenuto non applicabile, al caso all'esame, la disciplina di cui all'articolo 1579 c.c., difettando nella specie la prova della totale inidoneità del bene all'uso convenuto, in quanto in ricorso non risultano neppure dedotte le ragioni per le quali non sia stata ottenuta "la licenza ad uso medico", del cui mancato rilascio da parte del Comune si duole il ricorrente (v. ricorso p. 10), né che tale rilascio sia stato definitivamente negato, né risulta sia stata data prova della mala fede del locatore genericamente asserita dal ricorrente (v. ricorso p. 12), evidenziandosi, altresì, che la Corte di merito ha pure affermato che nulla è stato provato e neppure dedotto circa il mancato totale utilizzo dell'immobile di cui il conduttore ha avuto la disponibilità e la detenzione, avendolo riconsegnato solo in data 28 settembre 1995. Del resto, anche in questa sede, il (OMISSIS) ha sostenuto di non aver utilizzato il bene

secondo l'uso convenuto, senza al riguardo far neppure riferimento a elementi probatori a sostegno di tale affermazione (v. ricorso p. 14), limitandosi poi a sostenere (v. ricorso p. 16) che la necessita' di adoperarsi presso il Comune per ottenere la licenza avrebbe creato "uno stato di obiettiva incertezza incidendo negativamente sul pieno godimento dell'immobile".

3.3. A quanto precede va aggiunto che, comunque, la Corte di merito ha esaminato la domanda di risoluzione (v. sentenza impugnata, pp. 4 e 6), come peraltro evidenziato dallo stesso ricorrente, sicche' risulta irrilevante l'esame di ogni questione - pure sollevata dal ricorrente - relativa alla distinzione tra il recesso della Legge n. 392 del 1978, ex articolo 27 e l'azione di risoluzione per inadempimento del locatore.

4. Il ricorso deve, pertanto, essere rigettato.

5. Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimita', che liquida in complessivi euro 3.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali e accessori, come per legge.