

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****TERZA SEZIONE CIVILE**

P. U. e. e.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CHIARA GRAZIOSI

- Presidente -

Dott. ANTONIETTA SCRIMA

- Consigliere -

Dott. EMILIO IANNELLO

- Consigliere -

Dott. MARCO DELL'UTRI

- Rel. Consigliere -

Dott. STEFANO GLAIME GUIZZI

- Consigliere -

Oggetto

LOCAZIONE USO
DIVERSO

Ud. 09/06/2021 - UP

R.G.N. 13183/2018

cron 23189

Rep.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 13183/2018 proposto da:

(omissis)

SNC IN

LIQUIDAZIONE, elett.te domiciliata in

(omissis)

(omissis) presso lo studio dell'avv.to] (omissis)

(omissis), rappresentato e difeso dall'avv.to (omissis)

- ricorrente -**contro**

(omissis)

,

(omissis)

(omissis)

(omissis) (omissis) (omissis) ! (omissis)

SPA, (omissis)

- intimati -

avverso la sentenza n. 450/2017 della CORTE D'APPELLO di ANCONA, depositata il 24/03/2017;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 09/06/2021 dal Consigliere Dott. MARCO DELL'UTRI.

2021
1203

FATTI DI CAUSA

1. Con sentenza resa in data 24/3/2017, la Corte d'appello di Ancona, pur accogliendo parzialmente l'appello proposto dalla (omissis) (omissis) in liquidazione (con la conseguente riforma per quanto di ragione della sentenza di primo grado), tra le restanti statuizioni, per quel che ancora rileva in questa sede, ha confermato la pronuncia con la quale il Tribunale di Ancona ha rigettato la domanda proposta dalla (omissis) (omissis) per la risoluzione del contratto di locazione (per uso diverso da quello di abitazione) dalla stessa concluso (in qualità di conduttrice) con i locatori (omissis) (omissis), sul presupposto del dedotto inadempimento di detti locatori, nella specie asseritamente consistito nella consegna di un immobile inidoneo ad essere destinato all'uso di ristorante consensualmente convenuto tra le parti, in ragione dei vizi dai quali era risultato affetto.

2. Con la stessa sentenza, la corte territoriale ha confermato la condanna pronunciata dal primo giudice nei confronti della (omissis) (omissis) al pagamento, in favore delle controparti, di somme di denaro a titolo di canoni di locazione non corrisposti, oltre accessori.

3. A fondamento della decisione assunta, la corte territoriale ha evidenziato come il giudice di primo grado avesse correttamente escluso l'avvenuta assunzione, da parte dei locatori, di alcuna garanzia circa l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività di ristorazione cui l'immobile locato avrebbe dovuto essere destinato, essendo piuttosto risultato l'impegno della società conduttrice di eseguire in proprio tutte le opere necessarie per l'eliminazione dei vizi (risultati come non occulti) da cui l'immobile era affetto, al fine di ottenere i necessari titoli abilitativi; titoli, peraltro,

nella specie mai formalmente negati dalle pubbliche amministrazioni competenti.

4. Avverso la sentenza d'appello, l' (omissis) (omissis) in liquidazione propone ricorso per cassazione sulla base di cinque motivi di impugnazione, illustrati da successiva memoria.

5. Nessun intimato ha svolto difese in questa sede.

6. Il Procuratore generale presso la Corte di cassazione ha concluso per iscritto, invocando la dichiarazione di inammissibilità ovvero, in subordine, di infondatezza del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, la società ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione dell'art. 10 del contratto di locazione stipulato tra le parti, nonché degli artt. 1175, 1571 e 1575 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente disatteso il "contenuto cogente" dell'art. 10 del contratto di locazione stipulato tra le parti, con il quale i locatori avevano espressamente assunto la garanzia della piena idoneità dell'immobile locato al conseguimento delle autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività di ristorazione, con la conseguente assunzione dell'obbligo di garantire il pacifico godimento dell'immobile in funzione della sua specifica destinazione, essendo peraltro la società conduttrice rimasta incolpevolmente ignara della sussistenza dei gravi vizi solo successivamente riscontrati a carico dell'immobile locato.

2. Con il secondo motivo, la società ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 1575 e il 1578 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente omissso di rilevare come la mancanza dei titoli amministrativi necessari per la destinazione dell'immobile locato all'uso pattuito fosse nella specie valsa a integrare il ricorso dei vizi della cosa locata rilevanti ex

art. 1578 c.c., ossia di vizi di per sé idonei a giustificare la risoluzione del contratto per fatto del locatore ovvero la riduzione del canone convenuto, segnatamente in presenza di una specifica garanzia prestata dai locatori ai fini del conseguimento dei ridetti titoli amministrativi, non avendo peraltro, la società conduttrice, mai potuto concretamente utilizzare l'immobile locato secondo la destinazione d'uso convenuta dalle parti.

3. Con il terzo motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 59 e 164 del d.lgs. n. 42/2004, nonché per omesso esame di fatti decisivi controversi (in relazione all'art. 360 nn. 3 e 5 c.p.c.), per avere la corte territoriale omesso di pronunciarsi sul motivo d'appello avanzato dalla società conduttrice in relazione alla questione (già tempestivamente segnalata in primo grado e ignorata dal primo giudice) avente a oggetto la dedotta nullità del contratto di locazione *de quo* a seguito della mancata notificazione alla locale Sovrintendenza, da parte dei locatori, dell'avvenuta cessione della detenzione dell'immobile locato, ai sensi dell'art. 59 del d.lgs. n. 42/2004, con la conseguente nullità del contratto ai sensi dell'art. 164 del decreto cit..

4. Con il quarto motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per omesso esame di fatti decisivi controversi (in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c.), per avere la corte territoriale omesso di esaminare la doglianza avanzata in sede di appello in ordine alla mancata ammissione, da parte del primo giudice, dei mezzi di prova richiesti dalla società conduttrice, aventi ad oggetto l'accertamento dell'effettiva condizione giuridica e di fatto dell'immobile, la malafede contrattuale dei locatori, l'effettiva entità dei lavori di adeguamento da eseguire sull'immobile locato, e il carattere apocrifo della sottoscrizione apposta sulla 'dichiarazione di inizio attività' (DIA) apparentemente

riferibile ai soci della società conduttrice ((omissis)

(omissis)

5. Con il quinto motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 2697 e 1578 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente rilevato – con riguardo alla domanda di risarcimento dei danni avanzata dalla conduttrice – la mancata dimostrazione, da parte di quest'ultima, *dell'impossibilità assoluta di addivenire comunque all'adeguamento dei locali, sia pure con aggravio di oneri e di spese per i conduttori*, nonché per aver erroneamente ricondotto i danni denunciati dalla conduttrice alla scelta di quest'ultima *di non proseguire nella locazione* (e non già *a maggiori specifici oneri per utilizzare i locali*), essendo risultato come i costi sostenuti per il ripristino dell'immobile fossero tutti riconducibili all'inidoneità del bene all'uso cui era stato destinato (e dunque ai vizi della cosa locata).

6. Il terzo motivo è fondato e suscettibile di assorbire la rilevanza delle restanti censure.

7. Osserva il Collegio come, secondo quanto riconosciuto nella stessa motivazione della sentenza impugnata (cfr. pag. 6), l'odierna società ricorrente ebbe espressamente a sottoporre, al giudice d'appello, la questione concernente la dedotta nullità (ai sensi dell'art. 164 del d.lgs. n. 42/2004) del contratto di locazione oggetto d'esame, quale conseguenza della mancata notificazione, alla locale Sovrintendenza, da parte dei locatori, dell'avvenuta cessione della detenzione dell'immobile locato sottoposto a vincolo, ai sensi dell'art. 59 del d.lgs. cit..

8. Varrà rilevare come, ai sensi dell'art. 164, co. 1, del d.lgs. n. 42/2004 (c.d. codice dei beni culturali e del paesaggio), *"le alienazioni, le convenzioni e gli atti giuridici in genere, compiuti contro i divieti*

stabiliti dalle disposizioni del Titolo I della Parte seconda, o senza l'osservanza delle condizioni e modalità da esse prescritte, sono nulli".

9. Tra le prescritte condizioni e modalità, l'art. 59 cit. (nel testo vigente all'epoca di conclusione del contratto di locazione oggetto d'esame) dispone(va) che *"Gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero"*.

10. In relazione a tale questione di nullità, espressamente dedotta dalla società odierna ricorrente (cfr. pag. 6 della sentenza d'appello), la corte territoriale non ha emesso alcuna pronuncia.

11. Secondo l'insegnamento della giurisprudenza di questa Corte, ricorre la violazione della regola della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato di cui all'art. 112 cod. proc. civ. là dove il giudice, accogliendo la domanda, abbia ommesso di pronunciarsi sul fatto mediante il quale il convenuto abbia eccepito l'inefficacia del fatto costitutivo della domanda, ovvero abbia eccepito che il diritto fatto valere dall'attore si sia modificato o estinto; al contrario, integra il vizio motivazionale di cui all'art. 360, comma 1, n. 5 cod. proc. civ. l'omesso esame, da parte del giudice di merito, del fatto secondario mediante il quale il convenuto abbia contestato l'esistenza storica del fatto costitutivo della domanda o abbia ommesso l'esame del fatto risultante dagli atti di causa e che tuttavia il convenuto non abbia opposto in funzione di neutralizzazione degli effetti giuridici del fatto costitutivo (v. Sez. 3, Ordinanza n. 459 del 13/01/2021, Rv. 660195 - 01).

12. Nel caso di specie, la società ricorrente, pur avendo formalmente ricondotto l'omissione contestata al giudice d'appello nella prospettiva di cui all'art. 360 n. 5 c.p.c. (oltre che sotto il profilo della violazione degli artt. 59 e 164 del d.lgs. n. 42/2004), risulta aver argomentato la propria censura nei termini formale dell'*omessa pronuncia* sullo "specifico ed articolato motivo di appello" (cfr. pag. 28

del ricorso) concernente l'eccezione di nullità del contratto di locazione; e dunque, in forme tali da manifestare con chiarezza la volontà di denunciare il vizio della sentenza impugnata nei termini propri di cui all'art. 112 c.p.c..

13. Sul punto, è appena il caso di richiamare il consolidato insegnamento della giurisprudenza delle Sezioni Unite di questa Corte, ai sensi del quale, l'onere della specificità ex art. 366 n. 4 c.p.c. (secondo cui il ricorso deve indicare "i motivi per i quali si chiede la cassazione, con l'indicazione delle norme di diritto su cui si fondano") non dev'essere inteso quale assoluta necessità di formale ed esatta indicazione dell'ipotesi, tra quelle elencate nell'art. 360, co. 1, c.p.c., cui si ritenga di ascrivere il vizio, né di precisa individuazione degli articoli, codicistici o di alti testi normativi (nei casi di deduzione di violazione o falsa applicazione di norme sostanziali o processuali), comportando invece l'esigenza di una chiara esposizione, nell'ambito del motivo, delle ragioni per le quali la censura sia stata formulata e del tenore della pronuncia caducatoria richiesta, che consentano al giudice di legittimità di individuare la volontà dell'impugnante e stabilire se la stessa, così come esposta nel mezzo d'impugnazione, abbia dedotto un vizio di legittimità sostanzialmente, ma inequivocamente, riconducibile ad alcuna delle tassative ipotesi di cui all'art. 360 cit. (cfr. Sez. U, Sentenza n. 17931 del 24/07/2013, in motivazione).

14. Ciò posto, dovendo ritenersi che la società odierna ricorrente abbia inequivocabilmente (benché implicitamente) dedotto, sul piano sostanziale, la violazione dell'art 112 c.p.c., sul presupposto dell'omessa pronuncia in relazione al fatto (la dedotta nullità del contratto di locazione) mediante il quale la stessa ricorrente ha eccepito l'inefficacia del fatto costitutivo delle pretese di pagamento avanzate dalle controparti in forza del titolo contrattuale contestato, il

terzo motivo esaminato deve ritenersi fondato, avendo il giudice *a quo* effettivamente omesso di procedere all'esame dell'eventuale sussistenza dei presupposti di fatto e di diritto concernenti l'asserita nullità contrattuale dedotta dalla società odierna ricorrente.

15. Sulla base di tali premesse, rilevata la fondatezza del terzo motivo, assorbiti i restanti, dev'essere disposta la cassazione della sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, con il conseguente rinvio alla Corte d'appello di Ancona, in diversa composizione, cui è altresì rimesso di provvedere alla regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

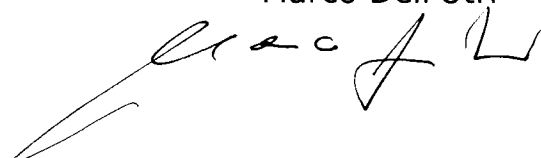
P.Q.M.

Accoglie il terzo motivo; dichiara assorbiti i restanti; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte d'appello di Ancona, in diversa composizione, cui è altresì rimesso di provvedere alla regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, il 9 giugno 2021.

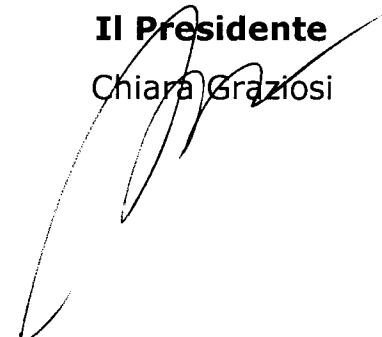
Il Consigliere est.

Marco Dell'Utri



Il Presidente

Chiara Graziosi



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

20 OTT. 2021



Il Funzionario Giudiziario
Luisa PASSINETTI

