



17226/22

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 3

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FRANCESCO MARIA CIRILLO - Presidente -

Dott. MARCO DELL'UTRI - Consigliere -

Dott. AUGUSTO TATANGELO - Consigliere -

Dott. PAOLO PORRECA - Consigliere -

Dott. MARILENA GORGONI - Rel. Consigliere -

Oggetto

AFFITTO AZIENDA

Ud. 07/04/2022 - CC

Cron 27226
R.G.N. 6292/2020

Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 6292-2020 proposto da:

(omissis) SRL IN LIQUIDAZIONE, in persona del liquidatore *pro tempore*, domiciliata in Roma, Piazza Cavour, presso la Cancelleria della Corte di Cassazione, rappresentata e difesa dall'Avv. (omissis) ;

- *ricorrente* -

contro

(omissis) SRL, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che la rappresenta e difende unitamente agli Avv.ti (omissis) e (omissis) (omissis);

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 361/2019 della CORTE D'APPELLO di CAMPOBASSO, depositata in data 02/12/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 07/04/2022 dal Consigliere Relatore Dott. MARILENA GORGONI.

Rilevato che:

(omissis) SRL in liquidazione ricorre per la cassazione della sentenza n. 361-2019 della Corte d'Appello di Campobasso, pubblicata in data 2 dicembre 2019, articolando un solo motive;

resiste con controricorso (omissis) Srl;

la ricorrente espone di avere stipulato con (omissis) Srl un contratto di affitto di ramo d'azienda, con cui la società (omissis) le concedeva in godimento un fabbricato su due livelli in (omissis) (omissis), destinato alla somministrazione di alimenti e bevande ed alla commercializzazione di beni e servizi, per euro 6.000,00 mensili;

la conduttrice eseguiva sull'immobile a propria cura e spese talune opere urgenti ed improcrastinabili che la locatrice, pur più volte sollecitata, non aveva provveduto a realizzare, neppure si era opposta alla loro esecuzione e tantomeno aveva dato riscontro alle numerose richieste di intervento; di conseguenza, la società (omissis) veniva convenuta, dinanzi al Tribunale di Isernia, affinché, accertato il carattere di urgenza ed improcrastinabilità dei lavori eseguiti, venisse condannata a pagare l'importo di euro 9.143,87;

la società (omissis) si costituiva in giudizio e deduceva che le opere non erano urgenti, che l'importo richiesto era eccessivo, che esso non era a suo carico, perché le opere erano state realizzate su attrezzature non di sua proprietà, lamentava, in

aggiunta, che le opere erano state eseguite senza mancato preavviso;

il Tribunale di Isernia, con sentenza n. 251/18, accoglieva la domanda attorea e condannava la locatrice al pagamento di euro 9.143,867, oltre agli interessi ed alle spese di lite;

la Corte d'Appello di Campobasso, con la decisione oggetto dell'odierno ricorso, accoglieva il gravame proposto dalla società ^(omissis) e riformava la decisione di prime cure, evocando la distinzione tra opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, sottolineando che l'ascrizione di un intervento all'una o all'altra categoria spetta al giudice e richiamando le disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 del contratto: il primo, nella parte in cui prevedeva che in ogni caso sarebbero stati considerati interventi di ordinaria manutenzione le sostituzioni di materiali d'usura inerenti gli impianti e le dotazioni ed in quella in cui considerava di straordinaria manutenzione gli interventi effettuati su strutture portanti derivanti dall'usura del tempo o dagli adeguamenti richiesti dalle normative in materia di sicurezza sul lavoro; il secondo, nella parte in cui faceva divieto alla conduttrice di eseguire opere di modifica dell'immobile, degli impianti e delle attrezzature, anche se dirette a garantire il migliore utilizzo dei beni costituenti l'azienda, se non espressamente autorizzate per iscritto dalla società locatrice. Concludeva nel senso che gli interventi eseguiti dovevano essere annoverati tra quelli che spettava alla conduttrice eseguire, in quanto di ordinaria amministrazione, trattandosi: i) di riparazioni di guasti e deterioramenti derivanti dall'uso, non imprevedibili né eccezionali, non volte ad ovviare a vetustà e al degrado edilizio; ii) di interventi svoltisi nell'arco di quattro anni di non rilevante entità, avuto riguardo per la natura del contratto e per l'importo del canone;

avendo ritenuto sussistenti le condizioni per la trattazione ai sensi dell'art. 380-*bis* c.p.c., il relatore designato ha redatto proposta, che è stata ritualmente notificata, unitamente al decreto di fissazione dell'adunanza della Corte.

Considerato che:

con un solo motivo la ricorrente deduce la violazione dell'art. 1577, comma 2, c.c., in relazione all'art. 360, comma 1 n. 3 e/o 4, c.p.c.;

la tesi della (omissis) è che i lavori fossero stati definiti, denunciati alla locatrice e dimostrati come improcrastinabili e che quindi non fosse rilevante lo stabilire se fossero di manutenzione ordinaria o straordinaria, ma se essi rientrassero tra quelli di cui all'art. 1577 c.c. ;

i termini in cui è formulata la censura la rendono inaccoglibile, perchè dimostrano che parte ricorrente non ha colto la ratio decidendi della sentenza impugnata;

quest'ultima ha posto correttamente alla base della propria decisione la distinzione tra opere di manutenzione ordinaria e straordinaria: distinzione che, peraltro, trattandosi di affitto di ramo d'azienda, deve muovere dalla considerazione che sull'affittuario grava l'obbligo di conservare l'azienda, in tutte le sue componenti, nello stato in cui viene affittata e, perciò, di sostenere tutte le spese necessarie a tale scopo. Ne consegue, ai fini della distinzione tra spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, che - a differenza di quanto avviene per il contratto di locazione di beni non produttivi (nel quale il conduttore non fa proprio il reddito derivante dalla cosa) - i lavori di manutenzione ordinaria vanno individuati "in negativo" e, cioè, escludendo quelle opere che sono da reputarsi straordinarie perché non finalizzate alla conservazione della

originaria destinazione economica del bene e al ripristino della sua attitudine produttiva, eventualmente adoperando, in via orientativa e in assenza di un criterio discretivo certo, l'elenco esemplificativo delle riparazioni straordinarie di cui all'art. 1005 c.c., norma applicabile anche ad istituti diversi dall'usufrutto: Cass. 18/09/2020 n. 19632; Cass. 03/04/1979, n. 1881;

il secondo comma dell'art. 1577 c.c. che, secondo la ricorrente, sarebbe stato violato disciplina pur sempre le riparazioni che, sebbene a carico del locatore, per legge - riparazioni per manutenzione straordinaria - o anche per contratto - posto che le parti potrebbero provvedere ad una diversa distribuzione degli obblighi di manutenzione - siano eseguite dal conduttore per il loro carattere di urgenza. La disposizione non introduce una categoria di opere che prescindono dall'inquadramento nell'ambito di quelle a carico del locatore o del conduttore, ma si limita ad individuare, tra le opere poste a carico del locatore, alcune, quelle urgenti, che impongono al conduttore di intervenire, eseguendole a sue spese, allo scopo di tutelare sé o terzi dalle conseguenze che potrebbero derivare dalla mancata riparazione, stante l'attuale esistenza di un pericolo immediato di deterioramento o di guasto della cosa locata. La ragione d'essere dell'art. 1577, comma 2, c.c. è da ricercarsi nel dovere di cooperazione che grava sul conduttore, il quale, avendo la detenzione della cosa, è in grado di avvedersi della necessità di intervenire sul bene, mentre il locatore potrebbe ignorare la sussistenza di tale esigenza. Ciò spiega anche la ragione per cui a carico del conduttore è posto un obbligo di avviso, il quale assolve ad una duplice funzione: preclude al locatore di poter invocare l'ignoranza del bisogno della riparazione, allo scopo di liberarsi dall'obbligo di rimborsare il conduttore, ed è d'ostacolo

Fuc

M

all'accoglimento di una sua eventuale richiesta di risarcimento dei danni arrecati alla cosa locata derivanti dalla omissione delle riparazioni dovuta non a propria negligenza, ma a colpa del conduttore;

ne consegue l'inammissibilità della censura mossa alla sentenza impugnata;

le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo;

si dà atto della ricorrenza dei presupposti processuali per porre a carico del ricorrente il pagamento del doppio contributo unificato, se dovuto.

PQM

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese in favore della parte controricorrente, liquidandole in euro 3.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater* del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello da corrispondere per il ricorso, a norma del comma 1 *bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di Consiglio della Sesta Sezione civile, sottosezione Terza, della Corte Suprema di Cassazione in data 07/04/2022.

Il Presidente

Francesco Maria Cirillo

IL CANCELLIERE ESPERTO
Vincenzo Pio Massimiliano Giambarrisi

DEPOSITATO IN CANCELLERIA



27 MAG 2022

IL CANCELLIERE ESPERTO
Vincenzo Pio Massimiliano Giambarrisi