

26899122

ORIGINALE



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

puer

Composta da

Oggetto
Locazione - Obbligazioni del
conduttore - Restituzione della
cosa locata - Fattispecie

- Raffaele Frasca - Presidente -
- Chiara Graziosi - Consigliere -
- Antonietta Scrima - Consigliere -
- Emilio Iannello - Consigliere Rel. -
- Marilena Gorgoni - Consigliere -

Oggetto
R.G.N. 30651/2018

Cron. *76894*
CC - 07/06/2022

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 30651/2018 R.G. proposto da
(omissis) e (omissis) , rappresentati e difesi dall'Avv. (omissis)
(omissis) e dall'Avv. (omissis) , nonché dall'Avv. (omissis) ,
con domicilio eletto presso lo studio del primo in (omissis)
(omissis) ;

- ricorrenti -

contro

(omissis) S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. (omissis)
(omissis) e dall'Avv. (omissis) , con domicilio eletto in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'Avv. (omissis) ;

- controricorrente -

*2022
1131*

5

avverso la sentenza della Corte d'appello di Bologna, n. 259/2018 depositata il 14 marzo 2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 7 giugno 2022 dal Consigliere Emilio Iannello.

FATTI DI CAUSA

1. La (omissis) S.r.l. convenne in giudizio avanti il Tribunale di Modena la società (omissis) S.n.c. nonché (omissis) (omissis), chiedendo la condanna della prima e, in subordine, dei secondi al pagamento dei costi di ripristino della pavimentazione di immobile sito in Mirandola per complessivi Euro 34.933,08 oltre IVA.

Secondo quanto riferito nella sentenza qui impugnata, a fondamento della domanda (omissis) S.r.l. espose che:

— con contratto del 28 marzo 2008 essa aveva concesso in locazione l'immobile alla società (omissis) s.n.c. di (omissis) (omissis) (successivamente estinta) che lo destinò alla lavorazione per conto terzi di sottoprodotti di macellazione;

— poiché tale attività comportava l'impiego di abbondanti quantità d'acqua salata per il lavaggio di pelli, la conduttrice modificò la pavimentazione dell'immobile e si impegnò a riconsegnare l'immobile alla locatrice nello stato di fatto in cui lo aveva ricevuto;

— il 1° gennaio 2009 il contratto venne risolto consensualmente;

— contestualmente venne sottoscritto un nuovo contratto di locazione, senza soluzione di continuità, tra l'attrice e la società (omissis) (omissis) S.n.c., con il medesimo contenuto di quello stipulato in precedenza con (omissis) s.n.c., compreso il punto 7 sugli obblighi di ripristino;

— in data 27 aprile 2010 la nuova conduttrice recedette dal contratto senza provvedere al ripristino della pavimentazione.

Nella resistenza dei convenuti, il tribunale, per quel che in questa sede interessa, accolse detta domanda in quanto proposta nei

confronti di (omissis) , soci illimitatamente responsabili della (omissis) s.n.c.; la rigettò invece nei confronti della (omissis) (omissis) s.n.c..

2. Con sentenza n. 259/2018 del 14 marzo 2018 la Corte d'appello di Bologna ha confermato tale decisione avendo ritenuto che:

i. l'ultima conduttrice non era subentrata nel contratto stipulato dalla s.n.c. (omissis) , trattandosi di due autonomi contratti;

ii. la risoluzione del primo contratto aveva prodotto quale effetto liberatorio *ex nunc*, quello di escludere la società (omissis) s.n.c. dal proseguire nella locazione, ma l'aveva obbligata al rimborso delle spese di ripristino della pavimentazione;

iii. siccome la (omissis) s.n.c. risultava estinta, tali oneri erano venuti a gravare sui soci illimitatamente responsabili, (omissis) (omissis) ;

iv. «quanto al successivo contratto, concluso il 27 aprile 2010 con la s.n.c. (omissis) , se è vero che la stessa risulta obbligata ai costi di ripristino ai clausola n. 7, va escluso che tra essi vi siano le spese necessarie al ripristino della pavimentazione, per due ordini di motivi: il primo rilevabile *ictu oculi* dalla clausola n. 8 del contratto, la quale non fa alcun riferimento alle stesse, ma si riferisce ad opere di miglioria e/o addizioni ... pacificamente non eseguite dalla s.n.c. (omissis) ; il secondo ha riguardo al fatto che la nuova conduttrice ha preso in consegna l'immobile quando esso già inglobava le modifiche alla pavimentazione eseguite dalla s.n.c. (omissis)» (così testualmente in sentenza, pag. 6).

3. Avverso detta sentenza (omissis) propongono ricorso affidato a tre motivi, cui resiste la (omissis) S.r.l., depositando controricorso, illustrato da memoria.

4. Fissata la trattazione per l'adunanza camerale del 23 giugno 2021, con ordinanza interlocutoria n. 34348, pubblicata il

15/11/2021, questa Corte ha ordinato l'integrazione del contraddittorio nei confronti della società (omissis) S.n.c..

A tanto hanno provveduto i ricorrenti nel termine concesso e la causa è stata quindi fissata per la trattazione in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-*bis.1* cod. proc. civ..

L'intimata non ha svolto difese.

Non sono state depositate conclusioni dal Pubblico Ministero.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Si dà preliminarmente atto della rituale costituzione di nuovo difensore per i ricorrenti.

2. Con il primo motivo i ricorrenti denunciano, con riferimento all'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1590 cod. civ..

Sostengono, in sintesi, che gli obblighi di rimessione in pristino dell'immobile locato al termine del primo rapporto, per contratto e per legge posti a carico della conduttrice (omissis) s.n.c., dovevano considerarsi venuti meno per effetto del comportamento della società locatrice che, ricevendosi l'immobile e immediatamente concedendolo in locazione alla (omissis) s.n.c. perché fosse destinato alla medesima attività, aveva mostrato di avere interesse al mantenimento di quella situazione e, comunque, se ne era giovata, dal momento che era stato proprio grazie alle canalizzazioni eseguite dalla (omissis) s.n.c. che la (omissis) s.r.l. aveva potuto stipulare il nuovo contratto.

Lamentano, quindi, che la Corte territoriale ha ommesso di considerare che è stato proprio grazie alle canalizzazioni eseguite dalla (omissis) s.n.c. che la (omissis) s.r.l. ha potuto stipulare il nuovo contratto di locazione con la (omissis) s.n.c., conseguentemente pronunciando una sentenza «chiaramente frutto di un ragionamento-meccanismo giuridico semplicistico e del tutto avulso dal caso concreto».

3. Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano, con riferimento

all'art. 360, comma primo, num. 5, cod. proc. civ., omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti.

Fatto, in tesi, rappresentato (si trascrive dal ricorso, pag. 17) dall'aver, (omissis) S.r.l., «accettato dalla (omissis) s.n.c. l'immobile con le opere eseguite e non ripristinate, al fine di poterlo affittare successivamente alla (omissis) s.n.c. (che abbisognava di tali opere svolgendo la medesima attività di (omissis) s.n.c.), e concordando con la sola (omissis) s.n.c. l'esecuzione degli interventi ripristinatori».

4. Con il terzo motivo i ricorrenti denunciano, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1458 cod. civ., in quanto applicato non ad un contratto ancora in essere tra le parti ma a un diverso contratto, precedentemente stipulato tra parti diverse.

5. Il primo motivo è fondato, nei termini appresso precisati, e deve condurre all'accoglimento del ricorso, con assorbimento degli altri motivi.

Al di là dell'erroneo riferimento in rubrica alla previsione di cui al n. 3, anziché al n. 4, del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ. (riferimento non vincolante, come noto, avuto riguardo al potere/dovere di autonoma qualificazione della censura spettante alla Corte in relazione al contenuto sostanziale delle doglianze così come illustrate nel motivo: v. Cass. Sez. U. 24/07/2013, n. 17931), appare chiaro che i ricorrenti intendano denunciare non una erronea interpretazione dell'art. 1590 cod. civ., né un vizio di sussunzione, ossia di erronea applicazione della norma alla fattispecie così come accertata, ma a monte l'impossibilità di trarre dalla sentenza le ragioni della decisione del caso concreto al punto da risultare la regola di giudizio totalmente «avulsa dal caso concreto»: un vizio dunque di motivazione apparente, riconducibile alle ipotesi di cui

all'art. 360, comma primo, num. 4, cod. proc. civ., in quanto comportante un difetto di attività del giudice prescritta dall'art. 132, comma secondo, num. 4, cod. proc. civ., oltre che dall'art. 111, comma sesto, Cost., a pena di nullità della sentenza.

5.1. Occorre rammentare che una nullità della sentenza per mancanza di motivazione, può ammettersi solo in quattro casi:

- quando la motivazione manchi del tutto finanche «*sotto l'aspetto materiale e grafico*»;
- quando contenga un «*contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili*»;
- quando sia «*perplessa ed obiettivamente incomprensibile*»;
- quando, infine, sia puramente apparente.

Si tratta di acquisizioni risalenti nella giurisprudenza di legittimità, significativamente ribadite nella esegesi del nuovo testo dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., disposta dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134.

Di tale riformulazione si è detto, infatti, come noto, che «deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 delle preleggi, come «riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione», e che «pertanto, è denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali. Tale anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione» (Cass. Sez. U. 07/04/2014 n. 8053).

5.2. Nel caso di specie è certamente ravvisabile la terza delle

dette ipotesi.

La motivazione omette del tutto di prendere in considerazione il nucleo centrale della vicenda (ossia l'identità delle attività svolte nell'immobile locato anche dalla seconda conduttrice e l'essenzialità a tal fine delle opere di canalizzazione della pavimentazione), di decisiva rilevanza in particolare ai fini della possibile prospettazione di una ipotesi di *compensatio lucri sum damno* da valutare in relazione alla allegazione fattuale, riscontrata anche in sentenza, secondo cui la situazione in cui si concretava il dedotto danno da inadempimento della prima società conduttrice era quella stessa che aveva consentito alla locatrice di trarre il vantaggio costituito dalla locazione immediatamente successiva, di identico contenuto.

La sentenza in realtà sembra totalmente disinteressarsi di tale aspetto cruciale della controversia.

Dopo aver affermato l'autonomia dei due contratti (aspetto della vicenda pacifico e in sé neutro), si concentra, da un lato, esclusivamente sul primo rapporto contrattuale, al quale dedica (pag. 5) declamazioni astratte prive di alcuna incidenza regolativa sulla fattispecie concreta (non si discuteva infatti degli obblighi nascenti dalla risoluzione del contratto e in particolare di quello, in astratto gravante sulla prima conduttrice, di ripristinare l'immobile nello stato iniziale, ma delle conseguenze che, in relazione a tale obbligo, dovevano farsi derivare dalla stipula di altro contratto, con identico contenuto del primo, con altra società); dall'altro dedica (a pag. 6) poche righe (testualmente trascritte sopra, *sub* «FATTI DI CAUSA», § 2, pt. *iv*) al secondo contratto, che si sostanziano nella esclusione che l'obbligo di ripristino possa farsi gravare sulla ^(omissis) s.n.c.: esclusione in grado bensì di dare una risposta al tema di lite, ma tuttavia sostanzialmente apodittica poiché, appunto, supportata da motivazione incomprensibile.

Viene infatti giustificata da asseriti «due motivi», che risultano

però indecifrabili:

a) quanto al primo si dice infatti che esso è «rilevabile *ictu oculi* dalla clausola n. 8 del contratto, la quale non fa alcun riferimento alle stesse [ossia alle opere di ripristino in questione], ma si riferisce ad opere di miglioria e/o addizioni ... pacificamente non eseguite dalla s.n.c. ^(omissis)»: non è dato dunque comprendere per qual motivo la clausola n. 8 debba far luce sulla clausola n. 7 (che è quella che, in termini identici al precedente contratto, prevede l'obbligo di riconsegna dell'immobile locato in pristino stato), né per qual motivo debba risultare rilevante, nel senso di escludere che la clausola n. 7 potesse far riferimento all'obbligo di ripristino del pavimento, il fatto che la clausola n. 8 «si riferisce ad opere di miglioria e/o addizioni ... pacificamente non eseguite dalla s.n.c. ^(omissis)»;

b) quanto al secondo si dice che esso «ha riguardo al fatto che la nuova conduttrice ha preso in consegna l'immobile quando esso già inglobava le modifiche alla pavimentazione eseguite dalla s.n.c. ^(omissis)»: che, però, è proprio la situazione da cui nasceva la questione; si trattava, dunque, di valutarne la rilevanza ai fini della risoluzione della lite, non di tornare ad affermarne l'esistenza, alle stregua di quella che finisce con l'essere una mera petizione di principio.

6. In accoglimento, dunque, nei termini esposti, del primo motivo, la sentenza deve essere cassata, restando assorbito l'esame dei restanti motivi, e in particolare del secondo: l'incomprensibilità della motivazione impedisce, infatti, di qualificare in detti termini il vizio ascrivibile alla sentenza ed esclude, per converso, la possibilità di apprezzare il limite ostativo della c.d. «doppia conforme» eccetto in controricorso, non essendo dato conoscere quale sia la ricognizione del fatto operata dal primo giudice, né soprattutto, per le ragioni dette, quale sia la *ratio decidendi* della sentenza di secondo grado, né tanto meno se essa possa dirsi conseguente ad una ricognizione

fattuale effettivamente sovrapponibile a quella contenuta nella sentenza di primo grado.

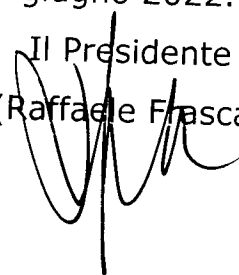
7. La causa va rinviata al giudice *a quo*, al quale va anche demandato il regolamento delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo di ricorso, nei termini di cui in motivazione; dichiara assorbiti gli altri; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto; rinvia la causa ad altra Sezione della Corte d'appello di Bologna, comunque in diversa composizione, cui demanda anche il regolamento delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 7 giugno 2022.

Il Presidente
(Raffaele Frasca)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
opp. 13 SET. 2022



Il Funzionario Giudiziario
Luisa PASSINETTI

Luisa *Passinetti*