

Corte di Cassazione, Sez. III civ., 23/06/2015, n. 12918

Presidente: RUSSO LIBERTINO ALBERTO Relatore: STALLA GIACOMO MARIA

SENTENZA

sul ricorso 2811-2012 proposto da:

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE COSENZA 80003710789, in persona del presidente pro-tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEGLI SCIPIONI 268 -A, presso lo studio dell'avvocato PIERO FRATTARELLI, rappresentata e difesa dall'avvocato CLAUDIO DE LUCA giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrente

- contro

RIO DI MARANO MARIO & C SNC 02112600784, in persona del legale rappresentante pro tempore sig. MARIO MARANO, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA EMILIO FAA' DI BRUNO 67, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE ANTONIO CARUSO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato CORRADO MORRONE giusta procura a margine del controricorso;

- controricorrente

avverso la sentenza n. 1017/2010 della CORTE D'APPELLO di CATANZARO, depositata il 04/12/2010 R.G.N. 760/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 09/04/2015 dal Consigliere Dott. GIACOMO MARIA STALLA;

udito l'Avvocato PIERO FRATTARELLI per delega;

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

Svolgimento del giudizio.

Nel maggio 2008 la Rio di Mario Marano & c. snc, in veste di locatrice, chiedeva che venisse accertato che i contratti di locazione rispettivamente stipulati con la Provincia di Cosenza in data 16 gennaio 2004 (con effetto dal settembre 2003) e 12 aprile 2005 avevano durata di sei anni; con conseguente illegittimità della disdetta anticipatamente intimata da quest'ultima, ed obbligo della medesima di pagare i canoni fino alla scadenza legale. Nel settembre 2008 la Provincia di Cosenza proponeva opposizione contro il decreto con il quale veniva ingiunta di pagare alla Rio snc la somma di euro 40.969,12 a titolo di pagamento di taluni canoni relativi ai suddetti contratti di locazione. In esito a riunione dei due giudizi, veniva emessa sentenza n. 2762/09 con la quale il tribunale di Cosenza: rigettava l'opposizione a decreto ingiuntivo proposta dalla

Provincia; accertava l'illegittimità della disdetta del contratto del 16 gennaio 2004 (avente scadenza al settembre 2009), nonché la legittimità della disdetta del contratto 12 aprile 2005 (venuto a cessare nel novembre 2007);

- accertava l'obbligo della Provincia di corrispondere i canoni di locazione relativi al primo contratto, fino alla scadenza così accertata; condannava la Provincia alla rifusione delle spese di lite. Proposto appello principale dalla Provincia di Cosenza ed appello incidentale dalla Rio snc, veniva emessa sentenza n. 1017/10 con la quale la corte di appello di Catanzaro: dichiarava tardivo l'appello incidentale; in parziale accoglimento dell'appello principale, compensava in ragione di un terzo le spese del giudizio di primo grado, ponendo il residuo a carico della Provincia; così disponendo anche per le spese del giudizio di appello;

- confermava, nel resto, la sentenza del tribunale. Avverso tale sentenza viene dalla Provincia di Cosenza proposto ricorso per cassazione sulla base di quattro motivi, ai quali resiste con controricorso e memoria ex art.378 cod.proc.civ.. la Rio snc.

Motivi della decisione.

§ 1.1 Con il primo motivo di ricorso la Provincia di Cosenza deduce - ex art.360, l^a co. nn. 3 e 5 cod.proc.civ. - violazione o erronea applicazione di legge, con riferimento agli articoli 27, 42 e 79 legge 392/78; nonché vizio di motivazione. Ciò per avere la corte di appello attribuito al rapporto in oggetto una durata legale sessennale, nonostante che, come doveva evincersi dalla ricostruzione della effettiva volontà delle parti, lo stesso riguardasse un uso transitorio, per il quale - era legittima la previsione convenzionale di una durata annuale. 5 1.2 La doglianza non può trovare accoglimento. Partendo dal profilo motivazionale, la corte di appello ha' compiutamente argomentato la formazione del proprio convincimento circa l'applicazione nella specie della durata legale di sei anni, posto che: - i contratti avevano ad oggetto locali destinati ad istituto scolastico Provinciale (IPSIA); non era possibile ritenere che essi fossero assistiti dalla minor durata legale propria dei contratti di natura transitoria, visto che la destinazione dell'intero immobile ad istituto scolastico (senza specificazione di una situazione contingente che ne implicasse un uso solo temporaneo) trovava rispondenza nella realtà del rapporto e che, inoltre, varie clausole contrattuali (esecuzione di lavori da parte del locatore; preclusione all'aggiornamento del canone per il primo anno, con prefissazione dei criteri di determinazione dei canoni per gli anni successivi; disdetta da intimarsi con anticipo minimo di un anno) rendevano obiettivamente incompatibile il regolamento negoziale con l'uso transitorio. Queste considerazioni non trovano valida confutazione nella censura in oggetto; la quale è anzi finanche inammissibile là dove, da un lato, lamenta l'erronea interpretazione ad opera della corte territoriale della effettiva volontà delle parti e, dall'altro, non indica quali canoni legali di interpretazione del contratto, tra quelli ex articoli 1362 segg.cpc, sarebbero stati qui specificamente violati (Cass. n. 17168 del 09/10/2012; Cass. n. 22230 del 20 marzo 2014). Da questo punto di vista, la doglianza si risolve dunque nella mera sollecitazione ad una diversa ricostruzione della volontà delle parti; il che, in presenza di congrua motivazione da parte del giudice di merito al quale spetta la delibazione discrezionale di tale volontà, è certamente inammissibile in sede di legittimità (da ultimo: Cass. n. 2465 del 10/02/2015).

Venendo, con ciò, alla lamentata violazione di legge, la decisione della corte territoriale deve ritenersi conforme a diritto. Ciò perché, una volta stabilito che la locazione era stata conclusa per uso scolastico da parte, per giunta, di un conduttore che rivestiva qualità di ente pubblico, doveva in effetti farsi necessaria applicazione dell'articolo 42 1^a co. legge 392/78, prevedendosi per tale ipotesi proprio la durata di cui

all'articolo 27 1° co. della legge medesima; e, perciò, quella (applicata dal giudice di merito) non inferiore a sei anni. In presenza di una pattuizione di durata annuale o biennale, esatta è stata dunque l'applicazione da parte della corte di merito dell'articolo 79 della legge citata, in forza del quale ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto è affetta da nullità assoluta, con conseguente eterointegrazione negoziale mediante applicazione della disciplina legale inderogabile. § 2.1 Con il secondo motivo di ricorso si deduce violazione di legge e vizio di motivazione nella parte in cui il giudice di merito aveva riconosciuto a Rio snc il diritto di percepire i canoni fino alla scadenza legale, nonostante che la medesima non avesse chiesto la risoluzione per inadempimento dei contratti; sicché contraddittoria doveva ritenersi la decisione con la quale la corte di appello aveva, da un lato, ravvisato la risoluzione per inadempimento e, dall'altro, riconosciuto alla locatrice i canoni fino alla scadenza.

2.2 La doglianza non dà conto di un elemento decisivo essenziale; rappresentato dal fatto che il giudice di merito (né la corte di appello, né il tribunale, con conseguente insussistenza dell'asserita violazione ex articolo 112 cpc) non ha pronunciato la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, bensì accertato la illegittimità del recesso anticipato intimato, senza allegazione di giusti motivi, dall'Amministrazione Provinciale. A fronte di tale illegittimità, la società locatrice aveva agito non già per lo scioglimento del rapporto, ma per l'adempimento; da qui la condanna dell'Amministrazione Provinciale all'esecuzione del contratto mediante pagamento dei canoni fino alla scadenza legale. Ha infatti osservato la corte di merito che - esclusa la risoluzione consensuale del rapporto, sulla base di quanto dichiarato dal legale rappresentante della società locatrice già in sede di verbale di sopralluogo e riconsegna dei locali - "si versa in ipotesi di palese inadempimento, legittimante come tale la richiesta di accertamento della sussistenza della perdurante obbligazione gravante sul conduttore". Il che è conforme a quanto stabilito dal primo comma dell'articolo 1453 del cod.civ. (norma espressamente richiamata in sentenza) il quale non impone alla parte adempiente di agire, a fronte dell'inadempimento dell'altra parte, per la risoluzione del contratto, attribuendole invece la scelta tra quest'ultima opzione e la richiesta di adempimento; salvo comunque (pur in assenza di risoluzione) il risarcimento del danno. Quanto all'orientamento giurisprudenziale richiamato, la pronuncia di cui in Cass. 10667/08 muove da una fattispecie differente, nella quale (v.motiv.) "la locatrice (...) non ha però chiesto di accertare l'inefficacia o il non perfezionamento del recesso del conduttore, e perciò la sua domanda di condanna al pagamento dei canoni maturandi fino alla ripresa economico - giuridica del bene non è fondata su questa causa petendi". Mentre, nel caso qui in esame, la locatrice aveva proprio fondato la sua domanda sull'inefficacia del recesso ed il conseguente obbligo della conduttrice di adempiere regolarmente il contratto fino alla sua scadenza legale. 3.1 Con il terzo motivo di ricorso si deduce violazione di legge e vizio di motivazione nella parte in cui la corte di appello non aveva considerato che la durata annuale del contratto del gennaio 2004 non poteva ritenersi tacitamente rinnovata (con conseguente sua cessazione al settembre 2007, e non al settembre 2009), essendo richiesta alla pubblica amministrazione un rinnovo in forma scritta. 3.2 Nemmeno in tal caso la censura mostra di aver colto l'effettiva ratio decidendi della sentenza impugnata. Dal momento che - fermo restando il principio generale per cui l'attività negoziale della PA, quand'anche si svolga interamente su un piano di diritto privato, deve estrinsecarsi nella formale stipulazione di contratti scritti, non potendo desumersi per implicito o per facta concludentia - il richiamo alla rinnovazione tacita della locazione alla scadenza prevista in contratto è qui superato e reso inconferente, come osservato dalla corte territoriale, proprio dalla circostanza che il rapporto in oggetto non era affatto assoggettato a tale scadenza, dovendosi a quest'ultima sovrapporre, per le indicate ragioni, quella legale ex art.79 1.392/78. § 4.1 Con il quarto motivo di ricorso la Provincia lamenta violazione di legge e vizio di motivazione nella parte in cui la corte territoriale aveva compensato le spese dei due gradi di giudizio in ragione di un terzo, ponendo a suo carico il residuo; nonostante l'integrale rigetto dell'appello incidentale di Rio snc e

l'accoglimento del quinto motivo del suo appello principale relativo alle spese del primo grado. Tutto ciò doveva indurre la corte di appello "a condannare l'appellata al pagamento integrale delle spese processuali o, quantomeno, alla compensazione parziale, ma in proporzione opposta rispetto a quella statuita e, cioè, ponendo la percentuale di due terzi a carico di controparte e non della ricorrente". § 4.2 La corte di appello ha accolto il motivo di gravame principale proposto dalla Provincia, compensando in ragione di un terzo le spese di lite del primo grado di giudizio; spese che il tribunale aveva invece interamente accollato all'Amministrazione Provinciale. Nel decidere in tal senso, ha rilevato il giudice di appello la parziale soccombenza della Rio snc, estendendo poi lo stesso criterio di valutazione anche alle spese del secondo grado di giudizio. Si tratta di valutazione - non illogica - sulla sussistenza nel caso concreto di giusti motivi di compensazione, viepiù rapportati alla 'misura' della soccombenza ritenuta ascrivibile ad entrambe le parti e, in misura preminente, alla Provincia. Il parametro normativo di regolazione delle spese di lite era d'altra parte in effetti costituito (trattandosi di procedimento instaurato prima dell'entrata in vigore della 1.69/09) dai 'giusti motivi' della previgente formulazione dell'art.92 cod.proc.civ.; appunto ravvisati dal giudice di appello nelle suddette peculiarità della controversia. Senonchè, in tema di spese processuali, il sindacato della corte di cassazione è limitato ad accertare che non risulti violato il principio secondo il quale le spese non possono essere poste a carico della parte totalmente vittoriosa; pertanto, esula da tale sindacato e rientra nel potere discrezionale del giudice di merito la valutazione dell'opportunità di compensare in tutto o in parte le spese di lite, e ciò sia nell'ipotesi di soccombenza reciproca, sia nell'ipotesi di concorso di altri giusti motivi (Cass. n. 15317 del 19/06/2013 ed altre). Posto che nel caso di specie non è stato violato il divieto di porre le spese a carico della parte totalmente vittoriosa, non può darsi qui ingresso ad alcuna differente valutazione. Ne segue il rigetto del ricorso, con condanna di parte ricorrente alla rifusione delle spese del presente giudizio di cassazione che si liquidano, come in dispositivo, ai sensi del DM 10 marzo 2014 n.55.

Pqm

La Corte - rigetta il ricorso;

- condanna parte ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione che liquida in euro 5.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi ed il resto per compenso professionale; oltre rimborso forfettario spese generali ed accessori di legge.

Così deciso nella camera di consiglio della terza sezione civile in data 9 aprile 2015.