

Autorità: Cassazione civile sez. VI

Data: 22/06/2015

n. 12880

Classificazioni: LOCAZIONE DI COSE - Obbligazioni del locatore - - in genere

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE 3

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FINOCCHIARO Mario	-	Presidente	-
Dott. VIVALDI Roberta	-	Consigliere	-
Dott. ARMANO Uliana	-	Consigliere	-
Dott. FRASCA Raffaele	-	Consigliere	-
Dott. LANZILLO Raffaella	-	rel. Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 27380/2013 proposto da:

S.A. ((OMISSIS)), elettivamente domiciliato in
ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CASSAZIONE, rappresentato e difeso
dall'avvocato _____, giusta procura in calce al ricorso;
- ricorrente -

contro

T.G., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA STOPPANI, 1,
presso lo studio dell'avvocato _____, rappresentata e
difesa dall'avvocato _____ giusta procura in calce al
controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1021/2013 della CORTE D'APPELLO di PALERMO del
18/06/2013, depositata il 18/07/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
20/05/2015 dal Consigliere Relatore Dott. RAFFAELLA LANZILLO;

udito l'Avvocato Todaro Antonino difensore del ricorrente che si
riporta agli scritti;

udito l'Avvocato Gurrera Lelia difensore della controricorrente che
si riporta agli scritti.

Fatto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atti di citazione notificati il 26 novembre 2010 e il 21 febbraio 2011 S.A. ha proposto opposizione a due decreti ingiuntivi del Tribunale di Palermo, notificatigli dalla locatrice, T.G., recanti condanna al pagamento di Euro 5.000,00 e di Euro 2.000,00, per canoni di locazione di un immobile in (OMISSIS).

Ha dedotto a fondamento dell'opposizione l'inadempimento della locatrice all'obbligo di garantirgli il godimento dell'immobile secondo l'uso convenuto. Egli avrebbe dovuto svolgervi l'attività di odontoiatra e le parti avevano convenuto con apposita clausola contrattuale che il pagamento del canone sarebbe avvenuto a decorrere dalla data in cui la locatrice avrebbe consegnato al conduttore il certificato di agibilità dei locali.

Il certificato rilasciato dal Comune di Palermo e consegnato ad esso conduttore dichiarava agibile "l'unità immobiliare di piani cantinato, terra, primo e secondo, destinata ad attività direzionale e uffici Piano cantinato destinato a deposito". La mancata agibilità per uffici del piano cantinato - che l'opponente assumeva corrispondere alla metà dell'intera superficie dell'immobile - avrebbe reso impossibile al conduttore conseguire

l'autorizzazione a svolgere la sua attività di odontoiatra, come descritta nel contratto.

La locatrice ha resistito, eccependo anche l'inammissibilità delle opposizioni, nel frattempo riunite, eccezione che il Tribunale ha accolto.

Proposto appello dal S., a cui ha resistito l'appellata, con sentenza 18 giugno - 18 luglio 2013 n. 1021 la Corte di appello di Palermo ha dichiarato ammissibili le opposizioni, ma le ha respinte nel merito, con la motivazione che il locatore non è tenuto a garantire che il bene locato sia idoneo all'uso a cui il conduttore lo vuole destinare, salvo che abbia assunto specifica obbligazione in tal senso.

Il S. propone due motivi di ricorso per cassazione, a cui resiste l'intimata con controricorso.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- Deve essere preliminarmente respinta l'eccezione di inammissibilità del controricorso per tardività, sollevata dal ricorrente con la memoria di replica.

La notificazione del controricorso nel domicilio eletto dal ricorrente in Palermo presso l'avv. Antonino Todaro, è stata tempestivamente richiesta il 24 dicembre 2013, nel termine di cui all'art. 370 c.p.c. - essendo stato notificato il ricorso il 14 novembre 2013 - all'indirizzo di via Brunelleschi n. 4, ove il destinatario è risultato sconosciuto; è stata ripetuta il 3 gennaio 2014, all'indirizzo di via Brunelleschi n. 11, ove il destinatario effettivamente risiede, ed ha avuto esito positivo.

Questa Corte ha già avuto occasione di decidere che l'erronea indicazione del solo numero civico dell'indirizzo del difensore costituito, destinatario dell'atto, che abbia determinato l'esito negativo della notificazione, costituisce mero errore materiale e non provoca l'inammissibilità dell'atto per tardività, qualora la seconda notifica vada a buon fine entro un termine ragionevole (Cass. civ. Sez. 6-1, ord. 25 giugno 2014 n. 14337, in relazione all'errata notificazione di un ricorso per regolamento di competenza).

Nella specie è da ritenere che il procedimento di notificazione sia stato perfezionato in un termine ragionevole, tenuti presenti i tempi necessari, secondo la comune diligenza, per conoscere l'esito negativo della prima notificazione e assumere le informazioni del caso (Cass. civ. Sez. 2, 19 ottobre 2012 n. 18074), considerato anche il periodo festivo - compreso fra le festività natalizie e quelle di fine anno - nel corso del quale la procedura si è svolta.

2.- Il primo motivo denuncia omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione su di un fatto controverso e decisivo per il giudizio, ai sensi del n. 3 ..?. dell'art. 360 c.p.c., per avere la Corte di appello ritenuto che la locatrice abbia adempiuto al suo obbligo di procurare il certificato di agibilità, senza tenere conto del fatto che l'immobile doveva essere destinato per intero all'utilizzazione per studio odontoiatrico, mentre per il piano cantinato l'agibilità è stata concessa solo ad uso deposito. Osserva il ricorrente che l'agibilità non è nozione astratta, ma va riferita alla destinazione d'uso per la quale è concessa, destinazione che è stata menzionata nel contratto come destinazione ad uffici: donde l'obbligo della locatrice di procurare un certificato di contenuto corrispondente per l'intero immobile.

2.- Il secondo motivo denuncia ancora omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5, per ribadire l'inadempimento della locatrice a fronte del fatto che l'art. 2, del contratto specificava che l'immobile era concesso in locazione "... per la propria attività di odontoiatra con relativi servizi di laboratorio, produzione e vendita di prodotti odontoiatrici e per attività di medicina e chirurgia con interventi chirurgici effettuati in sala operatoria con ricovero e degenza dei pazienti. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice..."; che pertanto era chiaro che la volontà delle parti doveva essere interpretata - in applicazione degli artt. 1362 e 1366 c.c., - nel senso che l'intero immobile avrebbe dovuto essere agibile come ufficio. La Corte di appello avrebbe indebitamente equiparato l'autorizzazione all'esercizio dell'attività, che deve essere procurata dal conduttore e di cui il locatore non risponde, al certificato di agibilità dei locali, che deve essere invece procurato dal locatore.

3.- I due motivi, che vanno congiuntamente esaminati perchè connessi, non sono fondati, oltre che risultare di dubbia ammissibilità. Va premesso che il ricorrente propone nell'epigrafe dei due motivi solo censure di vizio di motivazione, per poi richiamare nel primo motivo solo l'art. 360 c.p.c., n. 3, che attiene ai ricorsi per violazioni di legge, e nel secondo motivo altri addebiti di violazione di legge (artt. 1362 e 1366 c.c.), sebbene il motivo sia stato proposto ai sensi dell'art. 360, n. 5.

Donde il difetto di specificità e di corretta puntualizzazione dei motivi. In secondo luogo e soprattutto, le

censure investono nella sostanza l'interpretazione delle clausole contrattuali, interpretazione che è affidata alla discrezionale valutazione della Corte di merito e che non è suscettibile di riesame in sede di legittimità se non tramite la completa e circostanziata dimostrazione dell'intervenuta violazione di specifiche norme di legge sull'interpretazione dei contratti (e non richiamate solo incidentalmente, come nel presente ricorso), oppure a fronte di concreti rilievi di insufficienza, illogicità o contraddittorietà della motivazione, che nella specie non si ravvisano.

La Corte di appello ha più che congruamente motivato la soluzione adottata, rilevando che la specificazione dell'uso a cui l'immobile locato doveva essere destinato aveva nella specie lo scopo (come del resto normalmente avviene) di puntualizzare quali fossero le utilizzazioni permesse al conduttore ed assentite dal locatore: come risulta fra l'altro dalla precisazione finale, contenuta nella relativa clausola, circa l'obbligo del conduttore di richiedere espressa autorizzazione per lo svolgimento di qualunque attività diversa da quelle elencate.

La clausola non può essere invece interpretata come assunzione da parte del locatore della garanzia che l'immobile locato fosse in tutto e per tutto idoneo all'uso autorizzato, in mancanza di ulteriore ed espressa precisazione in tal senso.

L'accertamento dell'idoneità all'uso è a carico esclusivo del conduttore: salva, si ripete, la prestazione di specifica garanzia tramite apposita pattuizione, non essendo sufficiente allo scopo la mera enunciazione nel contratto che l'immobile deve essere destinato ad un determinato uso (cfr. Cass. civ. Sez. 3, 8 giugno 2007 n. 13395; Idem, 25 gennaio 2011 n. 1735; Idem, 14 agosto 2014 n. 17986).

La giurisprudenza ora citata si riferisce a casi in cui si discuteva non dell'autorizzazione all'esercizio di una data attività, ma enunciano principi applicabili anche al certificato di agibilità, nel senso specifico in cui qui se ne parla, cioè come agibilità per una determinata e specifica utilizzazione.

E' pur vero che l'agibilità può essere concessa in relazione a diverse destinazioni d'uso. Ma, in mancanza di ulteriori garanzie e specificazioni, l'obbligo del locatore di consegnare il certificato di agibilità va riferito alle utilizzazioni che si possono ritenere normali in relazione alla conformazione ed alla tipologia dei locali.

Ed è normale e prevedibile che ai piani fuori terra di un immobile sia concessa l'agibilità quale abitazione od ufficio e ad un piano cantinato l'agibilità come solo deposito.

I problemi di difformità dell'interpretazione seguita dalla Corte di appello dalla presumibile volontà delle parti e dal criterio di buona fede di cui all'art. 1366 c.c., avrebbero potuto ritenersi giustificati se un piano terreno o un primo piano fossero stati dichiarati agibili solo come deposito.

Nè la locatrice poteva prevedere o presumere che, in relazione alle molteplici attività descritte dal contratto come inerenti all'odontoiatria, una superficie cantinata da destinarsi a deposito non fosse in alcun modo utile nè utilizzabile, nonostante la piena agibilità come uffici di un piano terra, di un primo piano e di un secondo piano, cioè della parte prevalente dell'immobile di cui al certificato di agibilità consegnato dal locatore.

4.- Il ricorso deve essere respinto.

5.- Le spese processuali seguono la soccombenza.

PQM

P.Q.M.

La Corte di cassazione rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate complessivamente in Euro 4.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi ed Euro 4.000,00 per onorari; oltre al rimborso delle spese generali ed agli accessori di legge.

Ricorrono gli estremi di cui al D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, per la condanna del ricorrente al pagamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Roma, il 20 maggio 2015.

Depositato in Cancelleria il 22 giugno 2015

Note

