



ORIGINALE

1050 - / 2016

Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Locazione

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 2158/2013

TERZA SEZIONE CIVILE

Cron. 1050

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. 0.1.

- Dott. ANGELO SPIRITO - Presidente - Ud. 04/11/2015
- Dott. CHIARA GRAZIOSI - Consigliere - PU
- Dott. GIUSEPPA CARLUCCIO - Consigliere -
- Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Consigliere -
- Dott. ANTONELLA PELLECCCHIA - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 2158-2013 proposto da:

ROSSI ADRIANA RISSDRN35A42F205D, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA SIMON BOCCANEGRA 8, presso lo studio dell'avvocato FABIO GIULIANI, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato ANDREA SACCONI giusta procura speciale a margine del ricorso;

- ricorrente -

2015

contro

2151

ROLANDO ARNALDO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE GIULIO CESARE 14 A-4, presso lo studio dell'avvocato GABRIELE PAFUNDI, rappresentato e difeso

dagli avvocati ALESSANDRO CIBIEN, GIORGIO ZUNINO
giusta procura speciale a margine del controricorso;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1021/2012 della CORTE D'APPELLO
di GENOVA, depositata il 26/10/2012, R.G.N. 87/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 04/11/2015 dal Consigliere Dott. ANTONELLA
PELLECCHIA;

udito l'Avvocato FABIO GIULIANI;

udito l'Avvocato EMANUELA ROMANELLI per delega;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. MAURIZIO VELARDI che ha concluso per il
rigetto del ricorso;



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO.

1. Nel 2009, Adriana Rossi adì il Tribunale di Savona, Sezione Distaccata di Albenga, con ricorso ex art. 447 *bis* c.p.c., per ottenere la condanna di Arnaldo Rolando al risarcimento di cui all'art. 3, commi 3 e 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Espose la ricorrente che aveva condotto in locazione un immobile ad uso abitativo di proprietà del resistente in forza di contratto stipulato nel 2002 e alla scadenza del primo quadriennio, il locatore aveva instaurato un giudizio per il rilascio dell'immobile, al fine di eseguire nello stesso immobile i lavori di ristrutturazione di cui al permesso di costruire rilasciato dal Comune di Albenga in data 8/6/2006. Tale giudizio era stato definito con l'accoglimento della domanda attorea e la condanna al rilascio dell'immobile locato entro la data del 31/12/2007. Ma la Rossi dopo aver rilasciato l'immobile in data 14/12/2007 era venuta a conoscenza della circostanza che l'immobile in questione era stato occupato da altre persone sin dall'inizio del 2008 senza che i lavori fossero stati eseguiti e che il signor Rolando, dopo aver richiesto una proroga del permesso di costruire, rifiutata dal Comune, non aveva ulteriormente coltivato tale pratica.

Il Rolando si difese allegando di aver legittimamente esercitato il diritto di diniego del rinnovo del contratto di locazione, avendo ottenuto dal Comune di Albenga idonea autorizzazione per la ristrutturazione dell'immobile locato ed avendo provveduto a versare gli oneri di urbanizzazione richiesti. Ma che solo a causa dell'infondata opposizione della conduttrice non era stato possibile iniziare i lavori nel termine annuale di efficacia del permesso di costruire. E pertanto le sanzioni previste dall'art. 3 della legge n. 431/1998 non erano applicabili quando, come nella specie, la mancata esecuzione dei lavori non era dovuta a colpa del locatore. In via riconvenzionale, il resistente chiese la

condanna della Rossi al risarcimento dei danni ed al rimborso delle spese sostenute per l'ottenimento del permesso di costruire, al pagamento del canone relativo ai mesi di novembre dicembre 2007, nonché al risarcimento dei danni subiti per la perdita del vantaggio economico nascente dal frazionamento dell'immobile.

Il Tribunale di Savona – Sezione Distaccata di Albenga, con la sentenza n. 122/2011, pronunciata ai sensi dell'art. 281 *sexies*, nel merito, accolse la domanda risarcitoria della Rossi, rilevando che non costituiva causa esimente dalla responsabilità prevista dal comma quinto dell'art. 3 della legge n. 431/1998 il fatto che la P.A. non avesse concesso la proroga del permesso di costruire già scaduto poiché il Rolando avrebbe potuto richiedere entro l'anno dal rilascio un nuovo permesso di costruire, benché con procedura più onerosa, mentre il resistente non aveva in alcun modo giustificato l'omessa richiesta di un nuovo permesso, né dedotto alcun elemento ostativo al suo rilascio. Condannò quindi il signor Rolando al pagamento della somma di € 18.592,20, pari a 36 mensilità del canone di affitto, oltre rivalutazione ed interessi.

2. La decisione è stata riformata dalla Corte d'Appello di Genova, con sentenza n. 1021 del 26 ottobre 2012. A differenza del giudice di prime cure, la Corte ha ritenuto che la mancata realizzazione dell'intervento edilizio nel termine di efficacia del permesso di costruire fosse derivata esclusivamente dalla condotta della conduttrice; che non rilevava la mancata richiesta di un nuovo provvedimento autorizzativo, poiché l'intervento edilizio, come riconosciuto dalla sentenza del Tribunale e non contestato da controparte, era divenuto ormai eccessivamente oneroso e quindi antieconomico; che la sanzione derivante dalla mancata destinazione dell'immobile all'uso dichiarato in funzione del rilascio non è connessa ad un criterio di responsabilità oggettiva, ma si verifica nel caso in cui il locatore non dimostri l'esistenza di ragioni

meritevoli di tutela che hanno impedito detto utilizzo; che, nel caso, non era nemmeno ipotizzabile un addebito di colpa nei confronti del locatore per non aver richiesto la proroga del termine di inizio dei lavori anteriormente alla scadenza del termine stesso, attesa la pendenza, in tale periodo, della controversia sul rilascio, della quale non era prevedibile la durata.

3. Avverso tale decisione, propone ricorso in Cassazione la signora Adriana Rossi sulla base di 3 motivi illustrati da memoria.

3.1. Resiste con controricorso il signor Arnaldo Rolando.

MOTIVI DELLA DECISIONE

4.1. Con il primo motivo, la ricorrente deduce la “violazione o falsa applicazione di norme di diritto: art. 3, comma 5, L. 9/12/1998 n. 431 in relazione all’art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.”.

Lamenta la ricorrente che la Corte di Appello, ravvisando nella condotta della conduttrice, che si era opposta in sede giurisdizionale all’esercizio di diniego di rinnovazione alla prima scadenza, la causa della sopravvenuta decadenza del permesso di costruire, avrebbe violato o comunque falsamente applicato l’art. 3, comma 5, della L. 431/1998, che attribuisce al conduttore il diritto al ripristino o al risarcimento anche nel caso di riacquisto della disponibilità dell’alloggio a seguito di qualsivoglia procedura giudiziaria.

L’errore della Corte sarebbe reso palese dal richiamo alla giurisprudenza formatasi relativamente agli artt. 29, 30, 31, 59 e 60 della L. 392/1978, nei quali non era inserito il riferimento al riacquisto dell’immobile da parte del locatore «con procedura giudiziaria».

Il motivo è infondato.

Contrariamente a quanto sostiene la ricorrente, la sentenza impugnata non ha affatto escluso l'applicazione della disciplina sanzionatoria prevista dall'art. 3 comma 5 della L. 431/1998 perché il locatore aveva riacquisitato l'immobile attraverso una procedura giudiziaria.

La sentenza, invece, ha fatto corretta applicazione dei principi elaborati dalla giurisprudenza di questa Corte, con riferimento sia all'art. 31 della l. 392/1978, sia all'art. 3, commi 3 e 5, della l. 431/1998, secondo cui le sanzioni previste dalle suddette norme non sono applicabili al locatore qualora la tardiva o la mancata destinazione dell'immobile all'uso dichiarato ai fini del rilascio siano in concreto giustificate da esigenze, ragioni o situazioni meritevoli di tutela non riconducibili al comportamento doloso o colposo del locatore stesso (*gr.*, da ultimo, Cass. civ., Sez. III, 7 novembre 2014, n. 23794)

E, nella specie, la Corte ha ritenuto, con una motivazione scevra di vizi logico-giuridici, che lo stesso locatore non aveva potuto eseguire i lavori di ristrutturazione (per i quali aveva legittimamente esercitato la facoltà del diniego del rinnovo) entro il termine previsto nel relativo permesso di costruire per ragioni a lui non imputabili.

Al contrario, il mancato inizio dei lavori era imputabile proprio alla conduttrice, la quale si era opposta al rilascio infondatamente, come era emerso all'esito del relativo giudizio, conclusosi solo dopo che il termine previsto nel permesso di costruire per l'inizio dei lavori era già scaduto.

4.2. Con il secondo motivo, denuncia la "violazione o falsa applicazione di norme di diritto: art. 3, comma 2, L. 9/12/1998 n. 431 in relazione all'art. 360, comma 1 n. 3 c.p.c."

La motivazione della Corte d'Appello sarebbe fondata sulla violazione o comunque sulla falsa applicazione dell'art. 3, comma 2 della L.

431/1998, la quale prevede che i termini di validità del titolo edilizio che è condizione di procedibilità dell'azione di rilascio decorrono dell'effettiva disponibilità a seguito del rilascio dell'immobile.

Pertanto, nel caso di specie, il locatore avrebbe potuto ottenere ex lege, ai sensi del citato articolo, la proroga dei termini di validità del permesso di costruire, senza nemmeno dover sostenere un aumento degli oneri di urbanizzazione.

Inoltre, contrariamente a quanto sostiene la Corte d'Appello, la ricorrente avrebbe provveduto a contestare l'asserito incremento di costi conseguenti ad un nuovo provvedimento amministrativo già con la comparsa di costituzione e risposta

Anche questo motivo è infondato.

Non rileva, infatti, la circostanza che, in astratto, secondo l'orientamento della giustizia amministrativa riportato dalla ricorrente, il locatore avrebbe potuto ottenere la proroga del permesso di costruire, senza dover sostenere nuovi oneri di urbanizzazione.



Ciò che è determinante, invece, è che tale proroga non sia stata concessa al Rolando dalla Amministrazione.

4.3. Con il terzo motivo, la ricorrente lamenta la “omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso decisivo per il giudizio: mancata richiesta della proroga del termine per l'inizio dei lavori, attesa la controversia sul rilascio, in relazione all'art. 360, comma 1 n. 5 c.p.c”.

La motivazione della sentenza impugnata, nella parte in nega l'addebito di colpa nei confronti del locatore per non aver richiesto la proroga del termine di inizio dei lavori anteriormente la scadenza del termine

medesimo, sarebbe contraddittoria ed insufficiente, al punto di risultare in una omissione.

Infatti, sarebbe notorio che i lavori debbano essere iniziati entro un anno dal rilascio del permesso costruire e che per richiedere la proroga sia sufficiente consegnare al Comune una documentata istanza prima della scadenza del termine annuale.

Inoltre, sarebbe irrilevante la pendenza della controversia per rilascio dell'alloggio atteso che, come detto nel secondo motivo, il termine di validità della concessione dell'autorizzazione e correrebbe dall'effettiva disponibilità a seguito del rilascio dell'immobile.

Infine, non sarebbe neppure vero che la durata della controversia non sarebbe stata prevedibile, considerato che il rito locatizio è caratterizzato da una particolare celerità e che, comunque, la sentenza di primo grado è immediatamente esecutiva.

In ogni caso, il locatore non avrebbe fornito alcuna prova in ordine all'esistenza di cause meritevoli di tutela che abbiano impedito l'utilizzo dell'immobile secondo quanto richiesto. Al contrario, sin dal primo grado di giudizio, avrebbe riconosciuto che il comune non aveva concesso la proroga del termine annuale di inizio lavori perché la richiesta era stata depositata dopo la scadenza del termine stesso.

Il motivo è inammissibile.

La sentenza impugnata è stata depositata il 26 ottobre 2012. Pertanto, nel giudizio in esame, trova applicazione, con riguardo ai motivi concernenti la denuncia di vizio di motivazione, l'art. 360 c.p.c., n. 5, come modificato dal D.L. n. 83 del 2012, art. 54 convertito, con modificazioni, dalla L. n. 134 del 2012, applicabile ai ricorsi proposti

avverso provvedimenti depositati successivamente alla sua entrata in vigore (11 settembre 2012).

Il nuovo testo del n. 5) dell'art. 360 cod. proc. civ. introduce nell'ordinamento un vizio specifico che concerne l'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che se esaminato avrebbe determinato un esito diverso della controversia).

Scompare, invece, nella nuova formulazione dell'art. 360 cod. proc. civ., n. 5, ogni riferimento letterale alla "motivazione" della sentenza impugnata e, accanto al vizio di omissione (che pur cambia in buona misura d'ambito e di spessore), non sono più menzionati i vizi di insufficienza e contraddittorietà.

Al riguardo, si ricorda il principio affermato dalle Sezioni Unite secondo cui la riformulazione dell'art. 360 c.p.c., n. 5) «deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 disp. prel. cod. civ., come riduzione al minimo costituzionale del sindacato sulla motivazione in sede di giudizio di legittimità, per cui l'anomalia motivazionale denunciabile in sede di legittimità è solo quella che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante e attinge all'esistenza della motivazione in sè, come risulta dal testo della sentenza e prescindendo dal confronto con le risultanze processuali, e si esaurisce, con esclusione di alcuna rilevanza del difetto di "sufficienza", nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile fra affermazioni inconciliabili", nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile"» (cfr. Cass. civ., Sez. Unite, 22/09/2014, n. 19881).



Alla luce dell'enunciato principio, risulta che la ricorrente, denunciando il vizio di omessa motivazione su un punto decisivo della controversia, non ha rispettato i limiti di deducibilità del vizio motivazionale imposti dalla nuova formulazione dell'art. 360, comma 6, n. 5 c.p.c..

5. In considerazione delle alterne vicende dell'esito del giudizio di merito sussistono giusti motivi per compensare le spese.

P.Q.M.

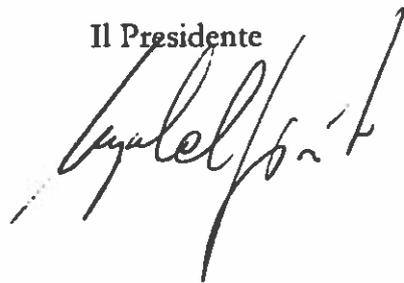
la Corte rigetta il ricorso e compensa le spese.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte suprema di Cassazione in data 4 novembre 2015.

Il consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi ...21 GEN 2016.....
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

