

Ricorrente obbligato al versamento  
ulteriore del contributo integrativo



**ORIGINALE**

10896 / 2016

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ROBERTA VIVALDI - Presidente -
- Dott. FRANCO DE STEFANO - Rel. Consigliere -
- Dott. GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA - Consigliere -
- Dott. FRANCESCO MARIA CIRILLO - Consigliere -
- Dott. MARCO ROSSETTI - Consigliere -

Locazione non  
abitativa -  
spese del  
conduttore per  
ristrutturare  
l'immobile  
locato -  
clausola con-  
trattuale di  
esclusione di  
rimborsi

R.G.N. 05950/2013

ha pronunciato la seguente

Cron. 10896

**S E N T E N Z A**

Rep. @.1.

sul ricorso 05950-2013 proposto da:

Ud. 19/04/2016

SMI srl, in persona del legale rappresentante *pro tempore*,  
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA TUSCOLANA 339,  
presso lo studio dell'avvocato MAURIZIO GIOVANFORTE, che la  
rappresenta e difende per procura speciale in calce al  
ricorso;

- **ricorrente** -

**contro**

PARISI ALDO, in proprio e quale erede universale della  
madre Anita Regali, VALLE FABRIZIO e VALLE OMBRETTA, tutti  
elettivamente domiciliati in ROMA, VIA AURELIANA 63, presso  
lo studio dell'avvocato SARA DI CUNZOLO, rappresentati e

2016  
846

difesi dall'avvocato DIMITRI DE RADA, per mandato in calce  
al controricorso;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1364/2012 della CORTE D'APPELLO DI  
MILANO, emessa il 18/04/2012, depositata il 17/05/2012;

udita la relazione sulla causa svolta nella pubblica  
udienza del 19/04/2016 dal Consigliere Relatore Dott.  
FRANCO DE STEFANO;

udito l'Avvocato Maurizio Giovanforte;

udito l'Avvocato Sara Di Cunzolo per delega dell'avv. De  
Rada;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale  
Dott. ANNA MARIA SOLDI, che ha concluso per  
l'inammissibilità o, in subordine, per il rigetto del  
ricorso.

**Svolgimento del processo**

§ 1. - Per quel che in questa sede ancora rileva ai fini della  
decisione, la domanda svolta dalla SMI srl in via riconvenzionale -  
avente ad oggetto il rimborso di ingenti spese per lavori di  
ristrutturazione dell'immobile condotto in locazione (sito in Pavia)  
ed il risarcimento del danno da mancata disponibilità di questo nel  
tempo necessario ad eseguirli - nel corso di un giudizio seguito  
alla citazione per convalida di finita locazione non abitativa da  
parte dei locatori Anita Regali, Aldo Parisi e Anna Maria Valle, per  
la durata di un dodicennio rinnovabile per altri sei anni, fu  
dapprima dichiarata inammissibile dal tribunale di Pavia con  
sentenza n. 523/08 e, poi, ritenuta ammissibile, rigettata nel  
merito - nel contraddittorio con Anita Regali, Ombretta Valle e

Fabrizio Valle – dalla corte di appello ambrosiana, adita dalla soccombente locataria, con sentenza 17 maggio 2012, n. 1364.

Per la cassazione di quest'ultima ricorre oggi la SMI affidandosi ad otto (e non sette) motivi, cui resistono con controricorso Aldo Parisi, in proprio e quale unico erede universale della defunta madre Anita Regali, nonché Fabrizio ed Ombretta Valle; e, per la pubblica udienza del 19.4.16, le parti depositano memorie ai sensi dell'art. 378 cod. proc. civ., ma la ricorrente senza il rispetto dei termini previsti da tale norma, risultando depositata soltanto il 15.4.16.

### **Motivi della decisione**

§ 2. – Preliminarmente esclusa la ritualità della memoria depositata dalla ricorrente per violazione del termine previsto dall'art. 378 cod. proc. civ. (e non rilevando, per consolidata giurisprudenza, neppure un'eventuale spedizione a mezzo posta di quella in tempo utile, ove comunque non sia pervenuta nel rispetto del termine minimo prima dell'udienza, sia perché solo il ricorso e il controricorso possono – allo stato – depositarsi a mezzo posta, sia perché quel termine è funzionale all'esercizio del diritto di difesa di controparte ed all'ordinato svolgimento officioso del giudizio di legittimità), va rilevato che essa articola otto (e non sette) motivi, lamentando:

- col primo di essi (da pag. 5 a pag. 11 del ricorso), richiamati i nn. 3 e 5 dell'art. 360 cod. proc. civ.: "1) violazione o falsa applicazione di norme di diritto, omessa e/o contraddittoria interpretazione del contratto e delle obbligazioni; 2) oblitterazione del divario temporale del testo sottoscritto rispetto alla cessione del contratto alla SMI; 3) dei fatti sopravvenuti (scoperta della inagibilità del fabbricato, progettazione diversa ed esecuzione di opere soggette a concessioni comunali) 4) omesso esame della condotta assunta dalle parti post contractum, in particolare della volontà di trasferire la spesa ai locatori ovvero mantenerla a carico della cessionaria conduttrice in cambio del prolungamento della locazione per anni 12+12, omesso confronto degli interventi chiesti prima e dopo il contratto ed esame della volontà ex art.



1362 c.c. 5) violazione dell'art. 115 c.p.c. per non avere ammesso le prove dedotte dalle parti a fondamento della decisione con omesso esame dei documenti comprovanti lo stato di dissesto dell'immobile e della prova testimoniale favorevole all'appellante";

- col secondo di essi (da pag. 11 a pag. 14 del ricorso), richiamato il n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ.: "omessa insufficiente e/o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per la decisione per omessa lettura e interpretazione delle clausole contrattuali, della natura degli interventi edilizi secondo il contratto di locazione, al momento della sottoscrizione, differenti rispetto alla domanda della SMI. Nozione di riparazione ordinaria e straordinari di autorizzazione e concessione con oneri finanziari. Contraddittori applicazione dei criteri adottati dal contratto rispetto alla reale esecuzione con conclusione erronea";

- col terzo di essi (da pag. 14 a pag. 19 del ricorso), richiamato il n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ.: "... mancato esame della disciplina urbanistica del consolidamento e della ristrutturazione, ignoranza della legge 5 agosto 1978 n. 457 art. 31 commi a.b.c.d. e della legge 392/1978, art. 23, obliterazione del concetto di opere di consolidamento e ristrutturazione ravvivabili [sic] nella fattispecie e decisive per la decisione";

- col quarto di essi (alle pagine 20 e 21 del ricorso), "violazione dell'art. 360 n. 5 c.p.c. per insufficiente contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio: le clausole 6 e 7 [sic]";

- con un ulteriore quarto motivo (da pag. 21 a pag. 24 del ricorso), richiamati i nn. 3 e 5 dell'art. 360 cod. proc. civ.: "... la interpretazione della disciplina degli artt. 1575 1577 e 1578 c.c. Falsa applicazione di norme di diritto, contraddittoria e illogica motivazione di assenza di diritto al rimborso in caso di scoperta di vizi occulti";

- col successivo, indicato come quinto, di essi (alle pagine 24 e 25 del ricorso), richiamati i nn. 3 e 5 dell'art. 360 cod. proc. civ.: "falsa applicazione di norme di diritto e contraddittoria



motivazione in ordine a fatti controversi, da considerarsi decisivi per una diversa decisione sul punto disciplinato dal contratto in tema di addizione e miglioramenti”;

- col successivo, indicato come sesto, di essi (alla pagina 25 del ricorso), “violazione dell’art. 360 n. 5 c.p.c. per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, lo squilibrio delle prestazione tra locatore-creditore e conduttore-debitore”;

- con l’ultimo di essi (alla pagina 26 del ricorso), richiamati i nn. 3 e 5 dell’art. 360 cod. proc. civ.: “illogica e contraddittoria motivazione della condanna alle spese di lite ed erronea applicazione dell’art. 91 c.p.c.”.

§ 3. – In estrema sintesi:

- la corte di appello ha escluso, in base al tenore testuale delle clausole contrattuali, ogni diritto al rimborso di spese per modificazioni anche murarie o miglioramenti, che sarebbero rimasti tutti in proprietà dei locatori;

- la conduttrice deduce invece che, anche in quanto cessionaria del contratto originario, avrebbe dovuto rilevare la sua diversa volontà e comunque la circostanza che si trattava di spese indotte da vizi occulti ed in ogni caso di tipologie escluse da quelle ambiguamente descritte in contratto; con il penultimo motivo accennando pure ad un ingiustificato arricchimento per lo squilibrio delle prestazioni e con l’ultimo contestando la regolamentazione delle spese;

- i locatori, dal canto loro, contestano radicalmente l’ammissibilità di prove testimoniali su patti aggiunti o successivi a contratti scritti e comunque la non rispondenza al vero delle circostanze tutte dedotte, ma eccepiscono pure la decadenza di controparte da ogni garanzia per vizi e la prescrizione di ogni pretesa anche risarcitoria, nonché l’infondatezza di doglianze sul regime delle spese di lite.

§ 4. – Giova alla risoluzione delle questioni sottoposte a questa Corte premettere che (tra molte, nei termini seguenti, v. Cass. 27 febbraio 2015, n. 3980):



- l'interpretazione delle clausole contrattuali rientra tra i compiti esclusivi del giudice di merito ed è insindacabile in cassazione se rispettosa dei canoni legali di ermeneutica ed assistita da congrua motivazione, potendo il sindacato di legittimità avere ad oggetto non già la ricostruzione della volontà delle parti, bensì solo l'individuazione dei criteri ermeneutici del processo logico del quale il giudice di merito si sia avvalso per assolvere la funzione a lui riservata, al fine di verificare se sia incorso in vizi del ragionamento o in errore di diritto (tra le molte, v.: Cass. 31 marzo 2006, n. 7597; Cass. 1 aprile 2011, n. 7557; Cass. 14 febbraio 2012, n. 2109; Cass., ord. 9 gennaio 2013, n. 380); pertanto, al fine di far valere una violazione sotto i due richiamati profili, il ricorrente per cassazione deve non solo fare esplicito riferimento alle regole legali di interpretazione mediante specifica indicazione delle norme asseritamente violate ed ai principi in esse contenuti, ma è tenuto, altresì, a precisare in quale modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato dai canoni legali assunti come violati o se lo stesso li abbia applicati sulla base di argomentazioni illogiche od insufficienti, non essendo consentito il riesame del merito in sede di legittimità (Cass. 9 ottobre 2012, n. 17168);

- al riguardo, le regole legali di ermeneutica contrattuale sono governate da un principio di gerarchia, in forza del quale i criteri degli artt. 1362 e 1363 cod. civ. prevalgono su quelli integrativi degli artt. 1365-1371 cod. civ., posto che la determinazione oggettiva del significato da attribuire alla dichiarazione non ha ragion d'essere quando la ricerca soggettiva conduca ad un utile risultato ovvero escluda da sola che le parti abbiano posto in essere un determinato rapporto giuridico: pertanto, l'adozione dei predetti criteri integrativi non può portare alla dilatazione del contenuto negoziale mediante l'individuazione di diritti ed obblighi diversi da quelli espressamente contemplati nel contratto o mediante l'eterointegrazione dell'assetto negoziale esplicitamente previsto dai contraenti, neppure se tale adeguamento si presenti, in astratto, idoneo a ben temperare

M

il loro interesse (in generale, tra le altre: Cass. 24 gennaio 2012, n. 925 e Cass. 11 ottobre 2012, n. 17324; sulla prima parte, v. altresì, tra le molte, Cass. 22 marzo 2010, n. 6852, ovvero Cass. 25 ottobre 2005, n. 20660);

- in sostanza (Cass. 11 marzo 2014, n. 5595), è prioritario il canone fondato sul significato letterale delle parole, di cui all'art. 1362, primo comma, cod. civ., sicché, quando esso risulti sufficiente, l'operazione ermeneutica deve ritenersi utilmente, quanto definitivamente, conclusa.

§ 5. – Ancora, va ribadita la necessità che, per consentire a questa Corte di legittimità di prendere cognizione delle doglianze ad essa sottoposte, nel ricorso si rinverano sia l'indicazione della sede processuale di produzione dei documenti o di adduzione delle tesi su cui si fondano ed in cui si articolano le doglianze stesse, sia la trascrizione dei primi e dei passaggi argomentativi sulle seconde (tra le innumerevoli, v.: Cass., ord. 26 agosto 2014, n. 18218; Cass., ord. 16 marzo 2012, n. 4220; Cass. 1 febbraio 1995, n. 1161; Cass. 12 giugno 2002, n. 8388; Cass. 21 ottobre 2003, n. 15751; Cass. 24 marzo 2006, n. 6679; Cass. 17 maggio 2006, n. 11501; Cass. 31 maggio 2006, n. 12984; Cass., ord. 30 luglio 2010, n. 17915, resa anche ai sensi dell'art. 360-*bis*, n. 1, cod. proc. civ.; Cass. 31 luglio 2012, n. 13677; tra le molte altre del solo 2014: Cass. 11 febbraio 2014, nn. 3018, 3026 e 3038; Cass. 7 febbraio 2014, nn. 2823 e 2865 e ord. n. 2793; Cass. 6 febbraio 2014, n. 2712, anche per gli *errores in procedendo*; Cass. 5 febbraio 2014, n. 2608; 3 febbraio 2014, nn. 2274 e 2276; Cass. 30 gennaio 2014, n. 2072).

§ 6. – Ciò posto, il ricorso, per come è stato strutturato e per come è stata fin dall'inizio impostata l'azione della locataria, non può trovare accoglimento, non potendosi gli argomenti spesi dall'odierna ricorrente dirsi fondati od ammissibili.

§ 6.1. In linea preliminare, non una delle prove testimoniali in base alle quali si vorrebbe provare un nuovo patto, di contenuto anche contrario a quello desumibile dal contratto – già di per sé di assai dubbia ammissibilità in applicazione dei principi

generali in tema di prova testimoniale – ed individuato dalla corte territoriale nel senso di escludere il rimborso di qualunque intervento sulle strutture del bene locato da parte del conduttore, risulta assistita dalla trascrizione dei relativi capitoli (se non pure dalla precisa indicazione della sede processuale di formulazione) nel ricorso, con lacuna non emendabile con atti successivi; mentre la tesi della sproporzione tra le prestazioni o perfino il dispiegamento di una subordinata di ingiustificato arricchimento soffre della identica carente indicazione – in ricorso, non emendabile con atti successivi – della trascrizione dei passaggi in cui sarebbe stata invano sottoposta ai giudici del merito e dell'indicazione analitica della sede processuale di quelli. Ogni doglianza fondata sulla mancata ammissione di tali prove o sulla mancata considerazione di tali argomenti è così inammissibile, in applicazione dei principi di cui al § 5.

§ 6.2. Ciò posto e quanto alla prima complessa doglianza, basti osservare che non può rivestire la benché minima rilevanza, ai fini dell'interpretazione del contratto originario di locazione, la circostanza che esso sia stato ceduto all'odierna ricorrente: per principio generale, a meno che il contratto stesso di cessione non abbia sul punto coinvolto tutti e tre i soggetti (cedente, ceduto e cessionario: cosa che nella specie non è nemmeno allegata e comunque non è idoneamente provata) con esplicita riconsiderazione di quello originario e così da esso discostandosi, ciò che rileva per l'interpretazione del contratto è la volontà dei contraenti che stipularono quest'ultimo.

Né la dedotta sopravvenuta situazione di precarietà statica ("rischio di collasso strutturale") dell'immobile incide certo sulla volontà come originariamente espressa, potendo solo – a tutto concedere – dar luogo a modificazioni dell'operatività del sinallagma in ordine a precisi obblighi delle parti, ma non certo ad una modifica dell'interpretazione di quella; le nuove situazioni scoperte avrebbero legittimato azioni specifiche ai sensi della normativa del contratto di locazione (invece mai invocate nella





presente sede), ma non l'unilaterale violazione delle sue clausole o lo stravolgimento del chiaro senso di esse.

Infine, per quanto detto al § 6.1, la doglianza di non ammissione della prova testimoniale cui si accenna a pag. 10 del ricorso non è conforme al n. 6 dell'art. 366 cod. proc. civ., neppure tale menda del ricorso potendo colmarsi con alcun atto successivo.

§ 6.3. Neppure merita accoglimento la complessa doglianza sviluppata come secondo motivo: l'interpretazione del contratto è riservata al giudice del merito e risponde al tenore letterale delle espressioni usate, le quali, benché forse in modo atecnico ma non per questo meno chiaro, sono evidentemente (soprattutto quando si riferiscono alle "modificazioni") intese a ricondurre qualsiasi intervento sulla struttura all'accollo integrale delle relative spese al conduttore; mentre il richiamo alle autorizzazioni ed alle concessioni è evidentemente marginale, riferendosi alla necessità del loro previo conseguimento a scampo di responsabilità dei proprietari. Ancora una volta, la trattativa successiva volta a dimostrare un patto nuovo o la modifica delle clausole originarie è affidata ad una prova testimoniale i cui capitoli neppure si trascrivono (in ricorso, con lacuna non emendabile con atti successivi), con la conseguente sanzione di inammissibilità già posta in luce ai §§ 5 e 6.1.

§ 6.4. Ancora, non può dirsi che gli interventi in concreto eseguiti sfuggissero alle previsioni contrattuali originarie, perché la dizione è così ampia da essere onnicomprensiva e non rilevavano le distinzioni ai fini della legge 457/78 o dell'art. 23 della legge 392/78 (quest'ultimo - oltretutto - dettato per le locazioni abitative e quindi inapplicabile, visto l'uso non abitativo dell'immobile oggetto della locazione per cui era causa); del resto, tutti i documenti sommariamente descritti sono unilaterali o comunque privi di alcun esplicito od univoco coinvolgimento diretto o autorizzativo da parte dei locatori; ed ancora una volta si rileva la carenza - in ricorso, non emendabile con atti successivi -



della trascrizione della prova testimoniale o dei documenti provenienti da questi ultimi.

§ 6.5. Analogamente, il carattere sopravvenuto e l'imponenza o importanza degli interventi non elide il carattere generale delle previsioni contrattuali e l'argomentazione della corte di merito, che rimane nei limiti della *causa petendi* azionata e non si pone il problema di una diversa ragione giustificatrice della pretesa della locataria in difetto della necessaria attività assertiva di questa, è quindi congrua e sostanzialmente corretta nel ricondurre ogni intervento alla struttura del bene all'esclusivo acollo al locatario.

§ 6.6. Va poi ribadita l'irrilevanza del fatto che la constatazione di idoneità del bene locato all'uso sia stata formulata da persona diversa dalla cessionaria, perché questa – per noto principio generale del diritto dei contratti – subentra nel contratto originario e rileva quindi lo stato soggettivo del cedente; e, comunque, l'emersione dei vizi quasi immediatamente dopo la cessione da un lato non può darsi per provata, perché offerta in base a prove testimoniali non trascritte in ricorso od a documenti redatti da tecnici della conduttrice o a manifestazioni di scienza o di volontà delle controparti non idoneamente trascritte in ricorso; dall'altro lato, male sono invocati gli artt. 1575 e 1576 cod. civ., che non prevedono – almeno essi, a differenza di altre norme in tema di locazione che invece non risultano (dal ricorso, non potendo valere a colmare sue eventuali lacune alcun atto successivo) essere neppure mai state invocate – a stretto rigore un rimborso e non presuppongono affatto un inadempimento, del resto mai invocato prima, visto che il rapporto è proseguito in modo sostanzialmente tranquillo fino alla scadenza contrattuale.

§ 6.7. La stessa ampiezza della clausola contrattuale, come interpretata dalla corte di merito in base alle operazioni ermeneutiche riservate – per quanto ricordato sub § 4 – al suo esclusivo apprezzamento, esclude la rilevanza della disciplina sui miglioramenti e sulle addizioni.



§ 6.8. Quanto allo squilibrio tra prestazioni, poi, non si indica in ricorso – né potendo superarsi tale menda con atti successivi – dove si sarebbe prospettato almeno in via subordinata ai giudici del merito un indebito arricchimento: la cui ammissibilità sarebbe assai dubbia, in presenza di azioni contrattuali tipiche semplicemente non tentate dalla conduttrice.

§ 6.9. Infine, linearmente coerente con la soccombenza integrale è la regolamentazione del carico delle spese, sicché nessuna doglianza al riguardo può dirsi sostenuta da una benché minima base.

§ 7. – Il ricorso va pertanto rigettato e la soccombente ricorrente condannata alle spese del giudizio di legittimità in favore dei controricorrenti, tra loro in solido per l'evidente identità di posizione processuale.

§ 8. – E trova infine applicazione – mancando ogni discrezionalità al riguardo (Cass. 14 marzo 2014, n. 5955) – l'art. 13, co. 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, inserito dall'art. 1, co. 17, della l. 24 dicembre 2012, n. 228, in tema di contributo unificato per i gradi o i giudizi di impugnazione: norma in forza della quale il giudice dell'impugnazione è vincolato, pronunciando il provvedimento che definisce quest'ultima, a dare atto della sussistenza dei presupposti (rigetto integrale o inammissibilità o improcedibilità dell'impugnazione) per il versamento, da parte dell'impugnante soccombente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione da lui proposta, a norma del co. 1-*bis* del detto art. 13.

#### **P. Q. M.**

La Corte:

- rigetta il ricorso;

- condanna la SMI srl, in pers. del leg. rappr.nte p.t., al pagamento, in favore dei controricorrenti e tra loro in solido, delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in € 10.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre maggiorazione per spese generali ed accessori nella misura di legge;



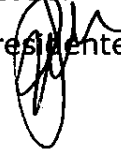
- ai sensi dell'art. 13, co. 1-*quater*, d.P.R. 115/02, come modif. dalla l. 228/12, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del co. 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della terza sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 19 aprile 2016.

L'Estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi ..... 2.6 MAG. 2016 .....

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

