

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI AMATO Sergio - Presidente -
Dott. AMENDOLA Adelaide - Consigliere -
Dott. Rubino Lina - Consigliere -
Dott. BARRECA Giuseppina Luciana - Consigliere -
Dott. TATANGELO Augusto - rel. Consigliere -
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso iscritto al numero 14979 del ruolo generale dell'anno 2013, proposto da:

LA.TE.Ma. (C.F.: (OMISSIS)) rappresentata e difesa, giusta procura in calce al ricorso, dall'avvocato Giuseppe Vanorio (C.F.: VNR GPP 63M28 A7830);

- ricorrente -

nei confronti di:

C.D. (C.F.: (OMISSIS));

C.S. (C.F.: (OMISSIS)) rappresentati e difesi, giusta procura a margine del controricorso, dagli avvocati Nazzareno Lanni (C.F.: (OMISSIS)) e Maria Lanni (C.F.: (OMISSIS));

- controricorrenti -

per la cassazione della sentenza della Corte di Appello di Napoli n. 4066/2012, pronunciata in data 12 dicembre 2012 e depositata in data 18 dicembre 2012;

udita la relazione sulla causa svolta alla pubblica udienza in data 12 maggio 2016 dal consigliere Augusto Tatangelo;

uditi:

l'avvocato Giuseppe Vanorio, per la ricorrente;

l'avvocato Diletta Bocchini, per delega dell'avvocato Lanni, per i controricorrenti;

il Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore generale Dott. RUSSO Rosario Giovanni, che ha concluso per la dichiarazione di inammissibilita' del ricorso, ex art. 360 bis c.p.c., n. 1, e la condanna aggravata alle spese della ricorrente; in subordine, per la rimessione alle sezioni unite affinche' statuiscono sull'ambito di applicazione, anche ratione temporis, dell'art. 96 c.p.c., e art. 385 c.p.c., comma 4.

Fatto

FATTI E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L.T.M., conduttrice di un immobile di proprieta' di C.S. e D., agi' in giudizio nei confronti di questi ultimi per ottenere l'adempimento del contratto di locazione e, in subordine, la sua risoluzione (con il risarcimento dei conseguenti danni), deducendo l'inidoneita' dei locali alla destinazione pattuita di esercizio commerciale di parrucchiere. I locatori, in via riconvenzionale, chiesero la condanna della conduttrice al pagamento dei canoni insoluti ed al risarcimento dei danni causati all'immobile con l'esecuzione di opere non autorizzate.

Il Tribunale di Benevento accolse la domanda di risoluzione contrattuale e quella risarcitoria proposte dalla conduttrice; rigetto' le domande riconvenzionali dei locatori.

La Corte di Appello di Napoli, in riforma della decisione di primo grado, ha invece rigettato le domande della conduttrice ed ha parzialmente accolto quelle proposte in via riconvenzionale dai locatori, dichiarando risolto il contratto di locazione per inadempimento della stessa conduttrice e condannandola al pagamento dei canoni scaduti ed a scadere, dal mese di aprile 2008 al rilascio.

Ricorre L.T.M., sulla base di quattro motivi.

Resistono C.D. e S., con controricorso illustrato da memoria depositata ai sensi dell'art. 378 c.p.c..

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo del ricorso si denunzia "violazione e falsa applicazione di una norma di diritto ossia dell'art. 1575 c.c., capo 2, in relazione al motivo di cui all'art. 360 c.p.c., n. 3, comma 1".

Con il terzo motivo del ricorso si denunzia "violazione e falsa applicazione di una norma di diritto ossia dell'art. 1453 e ss., e dell'art. 1460 c.c., in relazione al motivo di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3".

Con il quarto motivo del ricorso si denunzia "violazione e falsa applicazione di norme di diritto e dei contratti e accordi collettivi nazionali di lavoro, ossia degli artt. 7) ed 8) del contratto di locazione in relazione ai motivi di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3".

Il primo, il terzo ed il quarto motivo del ricorso sono connessi e possono quindi esaminarsi congiuntamente, avendo ad oggetto la medesima questione di diritto, e cioè' la sussistenza dei presupposti per la risoluzione per inadempimento del locatore del contratto di locazione stipulato in relazione ad un immobile la cui convenzionale destinazione d'uso richieda specifici titoli autorizzativi, nella specie mancanti.

Essi sono solo in parte fondati.

Come efficacemente ricostruito in alcune recenti pronunzie di questa stessa sezione (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 13651 del 16/06/2014, Rv. 631823; conf.: Sez. 3, Sentenza n. 26907 del 19/12/2014, Rv. 633840, e Sez. 3, Sentenza n. 666 del 18/01/2016, Rv. 638364), sul tema degli obblighi del locatore in relazione ad immobili adibiti ad uso non abitativo esistevano due diversi orientamenti nella giurisprudenza di legittimità'.

Un primo indirizzo (per il quale si vedano: Cass., Sez. 3, Sentenze n. 4598 del 11/04/2000, Rv. 535571; n. 15489 del 05/11/2002, Rv. 558228; n. 975 del 17/01/2007, Rv. 596922; n. 7550 del 27/03/2009, Rv. 607383; n. 5836 del 13/03/2007, Rv. 595395; n. 13395 del 08/06/2007, Rv. 597496; n. 25278 del 01/12/2009, Rv. 610242; n. 1735 del 25/01/2011, Rv. 616335; n. 17986 del 14/08/2014, Rv. 632684) affermava che "nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché' al rilascio delle relative autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e cioè' anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato; la destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità' dell'immobile".

Un diverso orientamento (per il quale si vedano: Cass. Sez. 3, Sentenze: n. 7081 del 28/03/2006, Rv. 591358; n. 20067 del 19/07/2008, Rv. 604395; n. 12708 del 25/05/2010, Rv. 613112; n. 12286 del 07/06/2011, Rv. 618122; n. 3726 del 09/03/2012, Rv. 621326) dava invece, a vario titolo, rilievo al difetto della documentazione in parola, asserendo che "nel contratto di locazione di un immobile per uso diverso da quello di abitazione, la mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio - e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 c.c., a meno che il conduttore non sia a conoscenza della situazione e l'abbia consapevolmente accettata".

La sentenza n. 13651 del 2014 ha operato una condivisibile sintesi ed un coordinamento dei due citati orientamenti (confermati e ribaditi dalle successive pronunzie n. 26907 del 2014 n. 666 del 2016) affermando che "solo quando l'inagibilita' o l'inabitabilita' del bene attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie del bene locato, si' da impedire il rilascio degli atti amministrativi relativi alle dette abitabilita' o agibilita' e da non consentire l'esercizio lecito dell'attivita' del conduttore conformemente all'uso pattuito, puo' configurarsi l'inadempimento del locatore, fatta salva l'ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere tali atti".

La corte di appello ha deciso la controversia facendo applicazione del principio di diritto posto a base del primo degli orientamenti richiamati.

Sulla base di una insindacabile, e comunque adeguatamente motivata valutazione di fatto relativa al contenuto del contratto (come tale certamente non censurabile nella presente sede, anche in considerazione dei limiti alla possibilita' di dedurre vizi di motivazione, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, applicabile nella fattispecie in ragione della data di pubblicazione della sentenza impugnata), ha accertato che nella specie non era stato assunto uno specifico impegno dei locatori a conseguire le autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attivita' commerciale cui era convenzionalmente destinato l'immobile locato, pacificamente insussistenti all'atto della locazione, dal momento che esso aveva una destinazione d'uso abitativa che ne impediva il rilascio, della quale la conduttrice aveva cognizione.

E cio' e' senz'altro sufficiente per escludere la fondatezza del quarto motivo di ricorso (le questioni di nullita' del contratto in tale motivo prospettate solo in via subordinata, restano invece assorbite, per quanto si dira').

I giudici di merito hanno pero' ritenuto che le suddette considerazioni escludessero l'inadempimento dei locatori a prescindere da ogni altra circostanza, ed a prescindere, in particolare, dalla possibilita' che fosse comunque possibile ottenere le suddette autorizzazioni. In proposito, nella pronunzia impugnata si da' atto che gli stessi locatori avevano presentato la D.I.A. per l'esecuzione dei lavori necessari ad ottenere il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, ma il comune ne aveva interdetto la prosecuzione, essendo necessario il permesso di costruire.

Non risulta accertato, in fatto, se fosse comunque in astratto possibile ottenere tale permesso di costruire, eventualmente anche previo intervento dei necessari pareri richiesti dall'esistenza di un vincolo storico architettonico sull'immobile, e tanto meno, di conseguenza, che il conduttore fosse eventualmente a conoscenza della impossibilita' di ottenerlo e l'avesse consapevolmente accettata (cio' che e' anzi in realta' evidentemente escluso - implicitamente ma inequivocabilmente - dallo stesso rilievo per cui le parti concordemente avevano posto in essere le opere e avanzato le istanze necessarie ad ottenere il mutamento di destinazione d'uso dei locali). Facendo invece applicazione dell'enunciato principio di diritto di sintesi dei due precedenti contrastanti orientamenti (e che qui si intende confermare e precisare) - una volta esclusa, da una parte, l'assunzione di un obbligo specifico dei locatori e, dall'altra, la consapevole accettazione dell'assoluta impossibilita' da parte del conduttore di ottenere il rilascio dei titoli autorizzativi necessari per l'esercizio dell'attivita' commerciale cui era convenzionalmente destinato l'immobile locato - i giudici di merito avrebbero dovuto accertare se tale rilascio era del tutto impossibile, a causa di carenze intrinseche o caratteristiche proprie del bene locato, per la sussistenza di vincoli urbanistici o storici tali da impedire in radice l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso, ovvero se esso era comunque astrattamente possibile, anche eventualmente mediante l'acquisizione del permesso di costruire e dei necessari pareri richiesti dai vincoli esistenti sull'immobile (e/o comunque ponendo in essere tutte le attivita' lecite e possibili a tal fine richieste).

Tale accertamento non risulta effettuato: la pronunzia impugnata va pertanto cassata perche' esso sia effettuato in sede di rinvio, risultando, limitatamente a tale aspetto, fondati il primo e il terzo motivo del ricorso.

I giudici di merito, nel riesaminare la fattispecie, si conformeranno al seguente principio di diritto: "in tema di obblighi del locatore, in relazione ad immobili adibiti ad uso non abitativo convenzionalmente destinati ad una determinata attivita' il cui esercizio richieda specifici titoli autorizzativi dipendenti anche dalla situazione del bene sotto il profilo edilizio - e con particolare riguardo alla sua abitabilita' e alla sua idoneita' all'esercizio di un'attivita' commerciale - solo quando la mancanza di tali titoli autorizzativi dipenda da carenze intrinseche o da caratteristiche proprie del bene locato, si' da impedire in radice il rilascio degli atti amministrativi necessari e quindi da non consentire in nessun caso l'esercizio lecito dell'attivita' del conduttore conformemente all'uso pattuito puo' configurarsi l'inadempimento del locatore, fatte salve le ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere i necessari titoli abilitativi o, di converso, sia conosciuta e consapevolmente accettata dal conduttore l'assoluta impossibilita' di ottenerli".

2. Con il secondo motivo del ricorso si denuncia "violazione e falsa applicazione di una norma di diritto ossia degli artt. 1337 e 1338 c.c., in relazione al motivo di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3".

Il motivo e' inammissibile, dal momento che non risulta neanche allegato (e tanto meno documentato con lo specifico richiamo dei relativi atti) in quale fase e in quali atti processuali del giudizio di merito sarebbe stata dedotta la responsabilita' precontrattuale dei locatori: si tratta quindi di questione del tutto nuova.

D'altronde, in realta' i ricorrenti non sembra neanche abbiano inteso formulare una vera e propria richiesta di risarcimento ai sensi degli artt. 1337 e 1338 c.c.: tali norme vengono invocate al solo fine di fondare la domanda di risoluzione contrattuale, in relazione alla quale pero' esse non possono svolgere alcun utile rilievo.

3. Vanno accolti per quanto di ragione il primo e il terzo motivo del ricorso (nei limiti indicati in motivazione), che e' rigettato per il resto.

La sentenza impugnata e' cassata in relazione, con rinvio alla Corte di Appello di Napoli, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimita'.

PQM

P.Q.M.

La Corte:

- accoglie per quanto di ragione il primo ed il terzo motivo del ricorso, che rigetta per il resto;
- cassa in relazione, con rinvio alla Corte di Appello di Napoli, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimita'.

Cosi' deciso in Roma, il 12 maggio 2016.

Depositato in Cancelleria il 26 luglio 2016