Ricorrente obbligato al versamento ulteriore del contributo integrativo

ORIGINALE

07931-2018

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

MOTIVAZIONE SEMPLIFICATA

Oggetto
Locazione non abitativa — Contratto preliminare — Risoluzione per inadempimento

Composta da

Maria Margherita Chiarini	- Presidente -	Oggetto
Enrico Scoditti	- Consigliere -	R.G.N. 24343/2015
Emilio Iannello	- Consigliere Rel. -	
Pasquale Gianniti	- Consigliere -	Cron. 7931
Cosimo D'Arrigo	- Consigliere -	CC – 30/01/2018

C.I.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 24343/2015 R.G. proposto da (omissis), rappresentato e difeso dall'Avv. (omissis) e dall'Avv. (omissis), con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo in (omissis);

– ricorrente –

contro

(omissis) e (omissis);

– intimati –

2018
308

avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia, n. 2295/2014 depositata il 13 ottobre 2014;

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 30 gennaio 2018 dal Consigliere Emilio Iannello.

Rilevato in fatto

1. Gavino Candeo conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Padova (omissis) e (omissis) esponendo che: con scrittura dell'8 maggio 1988 i convenuti si erano obbligati a concedergli dei locali in locazione ad uso diverso dall'abitazione, incaricandolo di occuparsi dell'agibilità dei medesimi con richiesta di nuova concessione edilizia; successivamente, in data 30 gennaio 1990, le parti avevano redatto scrittura integrativa con la quale si stabiliva in diciott'anni la durata della locazione, si determinava il canone nell'importo mensile di lire 600.000 e si stabiliva che la decorrenza del rapporto era subordinata al rilascio dell'agibilità dei locali ed all'esecuzione dei lavori necessari a tal fine; i promittenti lo avevano in seguito diffidato a sottoscrivere il contratto definitivo, nonostante non ve ne fossero ancora le condizioni; infine egli aveva scoperto che i medesimi avevano consentito l'insediamento nei locali di altra società. Ciò premesso, chiedeva la condanna dei convenuti al risarcimento dei danni subiti per non aver potuto aprire l'ufficio per l'esercizio della professione di ingegnere.

Costituendosi in giudizio i convenuti resistevano alla domanda, disconoscendo la sottoscrizione in calce alla scrittura integrativa; eccepivano l'inadempimento degli obblighi assunti dal (omissis) con l'originario contratto e ne chiedevano la risoluzione.

Il tribunale rigettava entrambe le domande.

2. Il gravame interposto da (omissis) è stato rigettato, con la sentenza in epigrafe, dalla Corte d'appello di Venezia la quale ha rilevato in sintesi che:

– essendo dato pacifico che i coniugi (omissis) hanno prestato il consenso alla richiesta modifica della destinazione d'uso dei locali promessi in locazione e che effettivamente tale modifica è stata

consentita dal Comune con concessione rilasciata il 14/7/1989, dopo la stipula del preliminare, la pretesa degli stessi di «attivare il rapporto locatizio di cui al preliminare» era del tutto legittima in quanto l'immobile poteva essere locato, non rilevando in contrario che il (omissis) «desiderasse soddisfare altre esigenze che richiedevano modifiche alla detta concessione»;

– il tenore della scrittura integrativa (pur risultata autentica all'esito della espletata c.t.u. grafologica) non evidenzia modifiche a quella precedente, in essa sostanzialmente indicandosi «un ipotetico contenuto del nuovo contratto di locazione da stipularsi in seguito, che poi non è stato stipulato»;

– «non si deve dimenticare che il vincolo tra le parti era in quel momento costituito solo dal preliminare e che esso si è interrotto prima di addivenire al definitivo, dove solo avrebbe potuto avere titolo, il (omissis), per pretendere il rispetto degli obblighi di cui alla seconda scrittura».

3. Avverso tale decisione (omissis) propone ricorso per cassazione, articolando tre motivi.

Gli intimati non hanno svolto difese nella presente sede.

Il ricorrente ha depositato memoria ex art. 380-*bis.1* cod. proc. civ..

Considerato in diritto

1. Con il primo motivo di ricorso il (omissis) denuncia «violazione di legge per mancata applicazione» dell'art. 221 r.d. 27 luglio 1934, n. 1265 (ora artt. 24, 25 e 26 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), in combinato disposto con l'art. 1575 cod. civ., in relazione all'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., per avere la Corte territoriale omesso di considerare che incombe sul locatore l'obbligo di ottenere dall'autorità competente il certificato di agibilità, configurandosi in mancanza inadempimento.

2. Con il secondo motivo il ricorrente deduce analoga violazione

dell'art. 1454, in combinato disposto con l'art. 1460 cod. civ., in relazione all'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., per avere la Corte di merito ritenuto l'esistenza di un grave inadempimento del conduttore omettendo il doveroso bilanciamento fra i diritti delle parti nel rapporto di locazione. Lamenta che la Corte veneta ha «apoditticamente valorizzato la sola posizione della parte promittente locatrice senza acquisire gli elementi fattuali documentati in atti, e relativi, in particolare, alla mancanza dell'agibilità, che avrebbero già di per sé giustificato il rifiuto dell'odierno ricorrente alla stipulazione del contratto di locazione definitivo».

3. Con il terzo motivo denuncia infine «omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione fra le parti», ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 5, cod. proc. civ..

Richiamata la giurisprudenza secondo cui la mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio, e in particolare la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di attività commerciale, costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto, sostiene il ricorrente che la Corte di merito avrebbe dovuto ritenere infondata la pretesa di controparte di procedere alla stipula del contratto di locazione definitivo essendo «pacifico che all'atto della missiva di diffida non sussisteva l'agibilità (rilasciata solo dopo molti anni ...)» e che, in base alla scrittura del 30/1/1990, i promittenti erano obbligati a ottenerla.

4. I primi due motivi, congiuntamente esaminabili, sono inammissibili e, comunque, infondati.

Entrambi invero muovono da premesse fattuali — secondo cui: a) l'immobile oggetto del preliminare di locazione mancasse del certificato di agibilità; b) il conseguimento dello stesso condizionasse sospensivamente l'efficacia del preliminare — che non emergono dalla sentenza impugnata, la quale invece esprime sul punto un

accertamento diverso secondo cui, una volta prestato, da parte dei coniugi (omissis), il consenso alla richiesta modifica della destinazione d'uso dei locali e una volta ottenuta in tal senso nuova concessione edilizia, in data 14/7/1989, nessun altro adempimento condizionava la stipula del definitivo, un diverso regolamento non potendosi in particolare desumere della scrittura integrativa, posto che la stessa valeva solo a prefigurare il contenuto che avrebbe dovuto assumere il contratto definitivo ma non modificava in nulla il vincolo in quel momento derivante dal preliminare, la cui esecuzione risultava pertanto legittimamente pretendibile da parte dei promettenti.

Non è pertanto riscontrabile nella sentenza l'affermazione in diritto censurata dal ricorrente.

Giova al riguardo peraltro rimarcare, in punto di diritto, che, quand'anche possa considerarsi dato fattuale pacifico in causa la mancanza del certificato di agibilità per l'uso pattuito dell'immobile, questa comunque non avrebbe potuto comportare, in difetto di diversa previsione del preliminare (nel caso di specie, come detto, non risultante alla stregua della ricognizione in fatto operata in sentenza), un ostacolo alla stipula del contratto definitivo idonea a legittimare il rifiuto opposto dal promissario, occorrendo al riguardo rammentare che, secondo principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità, il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili — ovvero all'abitabilità dei medesimi — non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene, mentre, nell'ipotesi in cui il provvedimento amministrativo necessario per la destinazione d'uso convenuta sia stato definitivamente negato, al conduttore è riconosciuta la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto (Cass. del 25/05/2010, n. 12708, Rv. 613112; 17/01/2007,

n. 975).

Inoltre, come pure condivisibilmente chiarito, nella locazione di immobili per uso diverso da quello abitativo, convenzionalmente destinati ad una attività il cui esercizio richieda specifici titoli autorizzativi dipendenti anche dalla situazione edilizia del bene (abitabilità dello stesso e sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale), l'inadempimento del locatore può configurarsi quando la mancanza di tali titoli dipenda da carenze intrinseche o da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire in radice il rilascio degli atti amministrativi necessari e, quindi, l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, ovvero quando il locatore abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere i necessari titoli abilitativi, restando invece escluso allorché il conduttore abbia conosciuta e consapevolmente accettata l'assoluta impossibilità di ottenerli (Cass. 26/07/2016, n. 15377).

Tanto meno pertanto può configurarsi un tale inadempimento con riferimento agli obblighi derivanti da un mero preliminare di locazione, sia perché, come detto, non risulta accertato che obbligo specifico fosse posto a contenuto del preliminare medesimo e non invece soltanto prefigurato tra i contenuti del contratto definitivo, sia perché deve escludersi che fosse in radice impossibile il conseguimento dell'agibilità asseritamente mancante, come dimostra il fatto che, come riferito dallo stesso ricorrente, essa fu in seguito certificata.

5. È altresì inammissibile il terzo motivo di ricorso.

Manca la specifica indicazione del fatto controverso oggetto di discussione tra le parti, il cui mancato esame sarebbe decisivo ai fini dell'esito del giudizio.

Occorre al riguardo rammentare che, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 5, cod. proc. civ. quale risultante dalla modifica introdotta dall'art. 54, comma 1, lett. b), d.l. 22 giugno 2012, n. 83,

convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134 (applicabile ai ricorsi proposti avverso sentenze depositate dall'11 settembre 2012), dà luogo a vizio della motivazione sindacabile in cassazione 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); tale fatto storico deve essere indicato dalla parte — nel rigoroso rispetto delle previsioni di cui all'art. 366, primo comma n. 6, e art. 369, secondo comma n. 4 cod. proc. civ. — insieme con il dato, testuale o extratestuale, da cui ne risulti l'esistenza, il come e il quando (nel quadro processuale) tale fatto sia stato oggetto di discussione tra le parti, dovendosi anche evidenziare la decisività del fatto stesso (Cass. Sez. U 07/04/2014, n. 8053; Id. 22/09/2014, n. 19881).

Nel caso di specie tali specificazioni mancano palesemente, la critica appuntandosi piuttosto inammissibilmente sull'esito finale della valutazione operata dal giudice di merito, sollecitando in modo generico una mera diversa valutazione dei fatti di causa.

6. In ragione delle considerazioni che precedono deve pertanto dichiararsi l'inammissibilità del ricorso.

Non avendo gli intimati svolto difese nella presente sede, non v'è luogo a provvedere sul regolamento delle spese.

Ricorrono le condizioni di cui all'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, inserito dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, per l'applicazione del raddoppio del contributo unificato.

P.Q.M.

dichiara inammissibile il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della

sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13.

Così deciso il 30/1/2018

Il Presidente

(Maria Margherita Chiarini)

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 30 MAR 2018
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA