

Ricorrente obbligato al versamento  
ulteriore del contributo integrativo



ORIGINALE

14731-2018

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

TERZA SEZIONE CIVILE

LOCAZIONE  
USO DIVERSO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MARIA MARGHERITA CHITARINI - Presidente -  
Dott. ENRICO SCODITTI - Consigliere -  
Dott. FRANCESCA FIECCONI - Consigliere -  
Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Consigliere -  
Dott. ANNA MOSCARINI - Rel. Consigliere -

R.G.N. 16449/2016

Cron. 14731

Rep. C.I.

Ud. 21/12/2017

cc

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 16449-2016 proposto da:

(omissis) SRL IN LIQUIDAZIONE in persona del legale  
rappresentante pro tempore (omissis) ,  
elettivamente domiciliata in (omissis)  
38, presso lo studio dell'avvocato (omissis) ,  
che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
(omissis) giusta procura speciale a margine del  
ricorso;

- **ricorrente** -

2017

2643

**contro**

(omissis) SPA in persona dell'Amministratore Delegato (omissis)

(omissis), elettivamente domiciliata in (omissis)

(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)

(omissis) , che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis) a margine del controricorso;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1008/2016 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 15/06/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 21/12/2017 dal Consigliere Dott. ANNA MOSCARINI;

lette le conclusioni scritte del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale MAURO VITIELLO, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

## **FATTI DI CAUSA**

La società (omissis) s.r.l., conduttrice di un immobile ad uso commerciale (studio televisivo) ricorre per la cassazione della sentenza della Corte d'Appello di Bologna del 15/6/2016 che, rigettando l'appello, ha confermato l'illegittimità del suo recesso dal contratto di locazione e la condanna di (omissis) s.r.l. a pagare a (omissis) S.p.A., proprietaria locatrice, la somma di € 108.000, poiché la mancanza del certificato di prevenzione incendi non configurava i fatti imprevedibili e sopravvenuti di cui all'art. 27 l. n. 392 del 1978, escludendo la risoluzione ed il grave inadempimento del locatore e perché non sussistevano neppure i presupposti dell'art. 1578 c.c., essendo rimasta la conduttrice nella disponibilità dell'immobile senza aver provato i lamentati danni. Avverso la sentenza (omissis) s.r.l. ricorre con atto affidato a due motivi. Resiste (omissis) S.p.A. con controricorso.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 27 u.c. della l. 392/1978, 1373, 1578 e 2697 c.c. ed omesso esame circa un punto decisivo della controversia con violazione degli artt. 112 e 115 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3) e n. 5), per avere la Corte d'Appello ritenuto non dimostrato il grave e rilevante inadempimento del locatore ed i gravi motivi del recesso esercitato dal conduttore con raccomandata R/R del 10/6/2011, non ammettendo le prove orali richieste dalla ricorrente e la CTU.

Con il secondo motivo denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1218 e 2697 comma 2 c.c. in ordine al riparto dell'onere della prova incombente sul locatore riguardo all'idoneità dei locali all'uso convenuto, ex art. 1575 n. 2) c.c. e alla sussistenza dei vizi di cui all'art. 1578 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c. Omesso esame circa un punto decisivo della controversia per non avere la

Corte d'Appello considerato come fatto acquisito, o da acquisirsi tramite istruttoria, l'inidoneità dei locali all'uso convenuto per contrasto con norme di ordine pubblico quali quelle attinenti alla sicurezza degli edifici.

I due motivi devono essere trattati congiuntamente. Secondo la ricorrente la sentenza sarebbe erronea per non aver ritenuto dimostrati i gravi motivi posti dal conduttore a fondamento del recesso, da ravvisarsi in particolare nell'assenza dei requisiti per il rilascio della certificazione antincendio (art. 4 l. n. 966 del 1965), necessaria in quanto i locali erano adibiti ad uso pubblico (studi televisivi) e perché, contestualmente, era stato stipulato il contratto collegato di acquisto, in 12 rate annuali, dei beni mobili di bassa frequenza, illuminotecnica, arredamento e gestione uffici, tutti presenti nell'ufficio locato e tutti soggetti al medesimo rischio incendi. Sarebbe stato, dunque, provato che l'immobile avesse come destinazione d'uso quella di studio televisivo, come previsto nella clausola n. 2 del contratto di locazione, sicché era indispensabile la sicurezza, mentre, essendo catastalmente destinato a magazzino, la società <sup>(omissis)</sup> S.p.A. aveva ammesso la mancanza del certificato di prevenzione incendi (D.M. 16/2/1082) ed il suo inadempimento ai sensi dell'art. 1575 n. 2 c.c. per averlo locato ad uso di teatro di posa per riprese cinematografiche e televisive con partecipazione del pubblico e uffici amministrativi e di produzione. Inoltre, sempre nella prospettiva della ricorrente, non erano stati considerati, ai sensi dell'art. 115 c.p.c., la restituzione dell'immobile in data 8/7/2011 in perfetto stato di manutenzione e l'omesso riscontro della raccomandata del 28/7/2011, contenente la dichiarazione di recesso, di guisa che la Corte avrebbe dovuto ritenere che la risoluzione dei contratti di locazione ed acquisto mobili si fosse perfezionata per facta concludentia e accettata dalla locatrice come confermato anche dalla successiva voltura delle utenze (30/9/2011). La decisione

AM

impugnata sarebbe anche errata nella parte in cui ha ritenuto non provata ex art. 2697 c.c. l'inidoneità dei locali all'uso convenuto ex art. 1575 n. 2 c.c. per insussistenza dei presupposti volti all'ottenimento della certificazione di cui all'art. 4 legge n. 966/1965 mentre avrebbe dovuto fare corretta applicazione del principio secondo il quale, una volta eccepito dal creditore l'inadempimento della prestazione, spettava alla controparte, per andare esente da addebiti e responsabilità civili, l'onere di dimostrare l'esatto adempimento o la non riconducibilità a sé del fatto impeditivo.

I motivi sono infondati perché la Corte d'Appello si è attenuta alla consolidata giurisprudenza di questa Corte secondo la quale, 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 necessarie 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 ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche del bene locato. La destinazione particolare dell'immobile 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, vieppiù stante il riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore (Cass., 3, n. 1735 del 25/1/2011; Cass., 3, n. 5836 del 13/3/2007; Cass., 3, n. 25278 del 1/12/2009). Né la ricorrente allega l'esistenza dell'obbligo del locatore di procurare il certificato di prevenzione incendi, pretendendo di inferirlo dalla

destinazione dell'immobile e dal collegamento negoziale, laddove, secondo la giurisprudenza, l'assunzione dell'obbligo deve essere espressa.

Concludendo il ricorso va respinto e la ricorrente condannata alle spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo. Sussistono i presupposti per il versamento del doppio del contributo unificato.

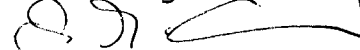
### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate in € 5.600 (più € 200 per esborsi), oltre accessori di legge e spese generali al 15%. Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002 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 art. 13.

Così deciso in Roma il 21/12/2017

Il Presidente

Maria Margherita Chiarini



Il Funzionario Giudiziaro  
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

del 7 GIU. 2018

Il Funzionario Giudiziaro  
Innocenzo BATTISTA

