

Ricorrente obbligato al versamento
ulteriore del contributo integrativo



ORIGINALE

22284-2018

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

TERZA SEZIONE CIVILE

LOCAZIONE
USO DIVERSO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FRANCO DE STEFANO - Presidente -
Dott. MARCO DELL'UTRI - Consigliere -
Dott. AUGUSTO TATANGELO - Consigliere -
Dott. PAOLO PORRECA - Consigliere -
Dott. ANNA MOSCARINI - Rel. Consigliere -

R.G.N. 26272/2016

Cron. 22284

Rep. e.l.

Ud. 04/06/2018

cc

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 26272-2016 proposto da:

(omissis) SPA in persona
dell'Amministratore Delegato (omissis),
elettivamente domiciliata in (omissis),
presso lo studio dell'avvocato (omissis), che
la rappresenta e difende unitamente all'avvocato
(omissis) giusta procura speciale a margine del
ricorso;

2018

- ricorrente -

1677

contro

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI (omissis) in
persona del Direttore pro tempore, domiciliato ex
lege in ROMA, VIA DEI PORTOGHESI 12, presso

l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, da cui è difesa
per legge;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 419/2016 della CORTE D'APPELLO
di FIRENZE, depositata il 12/04/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 04/06/2018 dal Consigliere Dott. ANNA
MOSCARINI;



FATTI DI CAUSA

(omissis) SpA presentò ricorso ex art. 447 bis c.p.c. al Tribunale di Firenze per sentir dichiarare l'illegittimità del recesso anticipato, comunicato dal conduttore Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, rispetto ad un contratto di locazione stipulato in data 7/12/2010 e per sentir condannare il conduttore al pagamento dei canoni dall'1/8/2014 alla scadenza naturale del 28/2/2017. L'Agenzia, costituendosi in giudizio, allegò l'intervenuta assegnazione, da parte del FIP (Fondo Immobiliare Pubblico), di un altro immobile in cui trasferire i propri uffici, assegnazione che avrebbe comportato un notevole risparmio di spesa rispetto al contratto di locazione in corso con (omissis), e fece leva sulla clausola n. 2 del contratto intercorso tra le parti che legittimava, a suo avviso, il recesso ed il cui contenuto è, per completezza espositiva, qui richiamato: "L'Agenzia delle Dogane si riserva la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto cui, nell'interesse del pubblico servizio o per altro motivo venisse a cessare in tutto o in parte la necessità dei locali ovvero per il caso in cui altro immobile da utilizzarsi al medesimo scopo fosse acquisito direttamente dall'Agenzia o reso disponibile alla stessa dallo Stato o da qualsiasi altro ente per gli usi specifici, anche a seguito di ristrutturazione e in concessione d'uso governativo a titolo gratuito."

Il Tribunale di Firenze accolse la domanda di (omissis) dichiarando l'assenza dei presupposti per l'esercizio legittimo del diritto di recesso, con particolare riguardo alla mancanza del titolo gratuito della nuova assegnazione, avendo l'Agenzia dichiarato che il nuovo immobile avrebbe determinato una spesa inferiore all'attuale e condannò la resistente al pagamento dei canoni dal 1/8/2014 al 28/2/2017.

La Corte d'Appello di Firenze, adita dall'Agenzia, con la sentenza n. 419 del 2016, ha accolto, per la parte che ancora rileva in questa sede,

l'appello, ritenendo che l'interpretazione fornita dal giudice di prime cure della clausola di cui all'art. 2, comma 2 del contratto non potesse essere condivisa. Il Tribunale ritenne che il contratto prescrivesse cumulativamente il requisito dell'ottenimento in disponibilità di altro immobile e quello della concessione d'uso governativo a titolo gratuito, mentre il giudice d'appello ha ritenuto corretta l'interpretazione dell'Agenzia secondo la quale, nel contesto della clausola, la concessione di altro immobile a titolo gratuito non é un requisito indefettibile della legittimità del recesso, ma una delle sole eventualità possibili, come dimostrato dall'uso dell'avverbio "anche", che lega, sul piano sintattico la parte della clausola relativa all'acquisizione diretta dei locali da parte dell'agenzia e la disponibilità dei medesimi dallo Stato o da qualsiasi altro ente, con la porzione di clausola che fa riferimento alla concessione d'uso governativo a titolo gratuito.

La Corte d'Appello ha, dunque, dichiarato legittimo il recesso contrattuale dell'Agenzia operato con la prima missiva in relazione alla data prevista dalla conduttrice del 31/7/2014, ha condannato (omissis) alla restituzione di quanto ricevuto in esecuzione della sentenza impugnata, eccetto che per il periodo di occupazione senza titolo dell'immobile da parte dell'Agenzia dal 1/8/2014 al 25/6/2015 e dunque ha ordinato la restituzione di tutti i canoni per il periodo 1/7/2015 in poi ed ha condannato l'appellata alle spese del doppio grado del giudizio.

Avverso quest'ultima sentenza (omissis) S.p.A. propone ricorso per cassazione affidato a due motivi. Resiste con controricorso l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli. Il ricorso, già assegnato alla camera di consiglio della Terza Sezione di questa Corte per il giorno 4/6/2018, è stato rifissato, al fine di consentire la verifica di profili di procedibilità del ricorso, per la camera di consiglio del 13/7/2018 a seguito di riconvocazione del Collegio nella stessa composizione.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 12 delle disposizioni sulla legge in generale (R.D. 16/03/1942 n. 262) e dell'art. 1362 c.c., con riferimento all'art. 2 del contratto tra le parti, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c.) la ricorrente censura la sentenza per aver interpretato la clausola di cui all'art. 2 del contratto in contrasto con le norme indicate nell'epigrafe del motivo.

La censura richiama la violazione di norme eterogenee e non tutte pertinenti quali l'art. 12 disp. prel. c.c., e l'art. 1362 c.c., che, come è noto, afferiscono ad oggetti diversi (la legge o l'atto normativo, d'un lato, e l'atto di autonomia privata dall'altro). E' evidente che, trattandosi di un atto di autonomia privata, sia pure stipulato tra un soggetto privato ed un'agenzia pubblica, l'unica censura astrattamente prospettabile era quella delle disposizioni di cui agli artt. 1362 c.c.

1.1 La censura, pur presentando diversi e concorrenti profili di inammissibilità - difetto di autosufficienza perché non consente alla Corte di decidere sulla base del solo ricorso, non fornendo gli elementi necessari a costituire le ragioni per le quali si chiede la cassazione del merito (non è ad esempio riportata in alcun modo la corrispondenza intercorsa tra le parti successiva alla manifestata volontà di recesso anticipato) e perché suggerisce, surrettiziamente alla Corte una nuova valutazione del merito della causa - è in ogni caso manifestamente infondata.

Contrariamente a quanto ritenuto dalla ricorrente, il giudice si è attenuto al principio della gerarchia dei criteri da utilizzare nell'interpretazione del contratto e, lungi dal limitarsi al criterio dell'interpretazione letterale, ha adeguatamente indagato la comune intenzione delle parti ai sensi dell'art. 1362, 1° comma c.c. ritenendo che la medesima fosse nel senso di escludere che il recesso potesse essere legittimo solo in presenza di una disponibilità dell'immobile a

titolo gratuito. Il richiamo contenuto nella sentenza ad un contratto preliminare in atti, contenente dichiarazioni dello stesso tenore, più che un criterio di interpretazione integrativo o oggettivo che sarebbe stato illegittimamente equiparato al criterio "principe" dell'interpretazione di cui all'art. 1362, I° co. c.c. consolida quel criterio "principe" e non pone neppure una questione di gerarchia tra norme sulla cd. interpretazione soggettiva del contratto e norme della cd. interpretazione oggettiva.

Il richiamo alle dichiarazioni che già le parti trasfusero nel contratto preliminare e che furono poi riportate nella menzionata clausola del contratto definitivo consente al giudice di trarre certezza che la comune intenzione delle parti, espressa nella clausola, fosse proprio quella di ritenere il recesso legittimo in tutti i casi in cui l'Agenzia venisse a disporre di una altra sede, senza le specificazioni indicate dal ricorrente e senza la condizione della gratuità della nuova sede.

Non ponendosi dunque neppure una questione di gerarchia tra i criteri di interpretazione del contratto, avendo il giudice ragionato nell'ambito dell'art. 1362 c.c. 1° co. c.c., senza invocare criteri cd. di interpretazione oggettiva o integrativa, consegue il rigetto del primo motivo di ricorso.

2. Con il secondo motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. in relazione all'art. 360, primo comma n. 3 c.p.c., difformità tra il chiesto e il pronunciato) la ricorrente sostiene che la sentenza sarebbe viziata per aver pronunciato oltre i limiti del *petitum*, non avendo l'Agenzia delle Dogane, appellante, chiesto la declaratoria di legittimità del recesso anticipato ma solo la restituzione delle somme dovutele a seguito di rigetto delle domande proposte da (omissis) (omissis).

2.1 Il motivo è manifestamente infondato. L'Avvocatura dello Stato nel suo controricorso fa espresso riferimento ai primi tre motivi dell'atto di appello dai quali risulterebbe evidente che la rilevanza della censure constava nella richiesta di riforma dell'illegittimità del recesso.

Questo Collegio ritiene che, senza attingere all'atto di appello, e limitandosi a giudicare sulla base di quanto esposto nel ricorso, e dunque sulla base delle conclusioni dell'atto di appello ivi riportate, sia possibile addivenire al rigetto, per manifesta infondatezza, anche del secondo motivo di ricorso.

La richiesta formulata dall'Agenzia di rigetto di ogni domanda proposta dalla società (omissis) perché infondata in fatto e in diritto, con conseguente condanna della società alla restituzione in favore dell'Agenzia di tutto quanto indebitamente versato dal 25/6/2015, data del rilascio dell'immobile fino alla data di pronuncia della sentenza, nulla altro può significare se non che l'appellante intendesse *in primis* accertare la legittimità del recesso, essendo tale accertamento presupposto indefettibile della richiesta di restituzione dei canoni non dovuti. Ne consegue la manifesta infondatezza del secondo motivo di ricorso.

3. Conclusivamente il ricorso deve essere rigettato, e la ricorrente condannata alle spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo. Sussistono, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, i presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

P.Q.M.

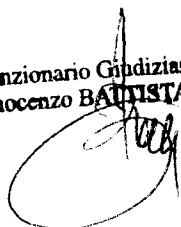
La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente (omissis) (omissis) S.p.A. a pagare in favore di parte resistente le spese del giudizio di cassazione, liquidate in € 6.000 (oltre € 200 per esborsi), più accessori di legge e spese generali al 15%. Dà atto, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile del 13/7/2018

Il Presidente
Franco De Stefano



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 13 SET. 2010

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

