



ORIGINALE

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

TERZA SEZIONE CIVILE

14754-2019

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ULIANA ARMANO - Presidente -
- Dott. MARIO CIGNA - Consigliere -
- Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO - Rel. Consigliere -
- Dott. PASQUALE GIANNITI - Consigliere -
- Dott. COSIMO D'ARRIGO - Consigliere -

Locazione ad
 uso diverso
 da
 abitazione -
 Contratto
 sottoposto a
 condizione
 sospensiva e
 ravvisata
 temporanea
 impossibilità
 della
 prestazione
 -
 Motivazione
 apparente -
 Violazione
 dell'art.
 360, 1°
 co.n.5,
 c.p.c. -
 Configurabilità

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 2881-2017 proposto da:

(omissis) , considerata domiciliata ex lege in ROMA,
 presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE,
 rappresentata e difesa dall'avvocato (omissis)

R.G.N. 2881/2017

(omissis) giusta procura in calce al ricorso;

Cron. 14754

- **ricorrente** -

Rep. C.I.

contro

Ud. 26/09/2018

(omissis) SPA ;

CC

2018

- **intimata** -

2301

Nonché da:

(omissis) SPA incorporante per fusione di (omissis) SPA , in
 persona dell'avvocato (omissis) , elettivamente
 domiciliata in (omissis) , presso lo

studio dell'avvocato (omissis) , che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis) giusta procura in calce al controricorso e ricorso incidentale;

- ricorrente incidentale -

contro

(omissis) , considerata domiciliata ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato (omissis) (omissis) giusta procura in calce al controricorso;

- controricorrente all'incidentale -

avverso la sentenza n. 1006/2016 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 20/06/2016; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 26/09/2018 dal Consigliere Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 24/6/2016 la Corte d'Appello di Catania, in accoglimento del gravame interposto dalla società (omissis) s.p.a. (oggi (omissis) (omissis) s.p.a.) e in conseguente riforma della pronunzia Trib. Siracusa 22/3/2013, ha rigettato la domanda nei confronti della medesima proposta dalla sig. (omissis) di pagamento dei canoni di <<locazione per l'installazione presso la sua abitazione in (omissis) di supporti e relative antenne di telefonia mobile cellulare Umts>>, giusta contratto stipulato in data 23/1/2004.

Avverso la suindicata pronunzia della corte di merito la (omissis) propone ora ricorso per cassazione, affidato a 10 motivi, illustrati da memoria.

Resiste con controricorso la società (omissis) s.p.a. (già (omissis) s.p.a.), che spiega altresì ricorso incidentale condizionato, sulla base di 3 motivi, illustrati da memoria, cui resiste con controricorso la (omissis).

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il 1° e il 6° motivo la ricorrente in via principale denuncia violazione degli artt. 132 c.p.c., 118 disp. att. c.p.c., 111 Cost., in relazione all'art. 360, 1° co. n. 4, c.p.c.

Lamenta che <<l'art. 4 del contratto subordinava l'obbligazione del canone all'inizio dei lavori, ad esito del conseguimento, da parte del Conduttore, delle necessarie Autorizzazioni Urbanistiche e/o Sanitarie>> e che <<a fronte delle due circostanze individuate dal contratto come eventi condizionanti sospensivamente l'obbligazione del canone della società resistente ("inizio dei lavori" ed "ottenimento di quelle concessioni")>>, la corte di merito abbia meramente affermato, da un canto, che <<in ordine a queste ultime la Corte d'appello ... si è limitata a riferire che la (omissis) s.p.a. ha promosso ricorso innanzi al TAR sia contro l'ordinanza con la quale il Comune di (omissis) 13/9/2004 aveva denegato l'autorizzazione -conclusi con sentenza favorevole del 21/4/2006- sia contro l'ordinanza sindacale di sospensione dei lavori (a seguito di sommosse popolari che impedivano materialmente l'accesso del personale) conclusi anch'esso con sentenza favorevole del 22/10/2007>>; e, per altro verso, che la corte di merito

abbia <<testualmente ritenuto per "inizio lavori" avrebbe dovuto <<intendersi quello riguardante i lavori di installazione dell'antenna nella porzione della terrazza di cui trattasi -ossia i lavori possibili dopo l'ottenimento della concessione- e non quelli propedeutici, quale il collegamento esterno dei cavi ^(omissis), che ben poteva realizzarsi (così come è stato) a prescindere dall'ottenimento di quelle concessioni>>.

Si duole che <<nessuno dei due passaggi integra una giustificazione degna di tal nome, come tale rispondente al c.d. "minimo costituzionale" di cui all'art. 111 della Carta fondamentale>>, in quanto la corte di merito <<ha ritenuto che l'impugnazione di ^(omissis) s.p.a. "contro l'ordinanza con la quale il Comune di ^(omissis) in data 13/9/2004 aveva denegato l'autorizzazione" si fosse conclusa con "sentenza favorevole del 21/4/2006">>, e <<allo stesso modo si sarebbe conclusa favorevolmente con sentenza del 22/10/2007 l'impugnativa di controparte avverso l'ordinanza sindacale di sospensione dei lavori>>, sicché <<erano state ottenute tutte le "concessioni" del caso>>; per altro verso, per giustificare l'<<inizio lavori>>, ha affermato che quelli <<propedeutici>> potevano <<essere stati avviati prescindendo dalle concessioni>>.

Lamenta che, a tale stregua, <<sull'evento condizionante dell'"ottenimento delle concessioni" la motivazione è assolutamente inesistente, per manifesta ed irriducibile contraddittorietà ..., riportando in due punti del ragionamento due affermazioni fra di loro inconciliabili: che le concessioni siano state ottenute e, di seguito, dando per scontato che esse non lo siano state quando ebbero inizio i lavori>>, e che <<tale insanabile contraddittorietà mina in termini logici la porzione di motivazione che attiene all'"inizio dei lavori", rendendola una "giustificazione ... meramente apparente">>.

Si duole che <<non sia dato rilevare quale sia stata la *ratio decidendi* ... sul punto del c.d. "inizio dei lavori", giacché <<la motivazione è ... assolutamente inesistente, per manifesta ed irriducibile contraddittorietà riportando a sostegno fatti inconciliabili fra di loro>>, giacché da un canto <<si spiega che essi lavori avrebbero dovuto dirsi "propedeutici" in quanto

possibili da "realizzarsi ... a prescindere dall'ottenimento di quelle concessioni", e, da altro canto, ha <<dato per assodato l'esatto contrario: che le concessioni erano state ottenute, mercé i provvedimenti giurisdizionali favorevoli sopra citati>>.

Lamenta non essere possibile risalire alla *ratio decidendi* dell'<<altro "fuoco" della motivazione, alternativo e indipendente rispetto al precedente>> concernente la ritenuta verifica, <<nella fattispecie concreta>>, della <<sopravvenuta impossibilità della prestazione della ^(omissis) in favore dell'odierna resistente, con il venir meno dell'interesse della stessa ^(omissis) s.p.a. e la conseguente applicazione degli artt. 1256, comma 2, e 1460 c.c.>>, in quanto al riguardo <<la motivazione non raggiunge ... il "minimo costituzionale">>.

Si duole che con l'effettuato riferimento all'<<*iter* per l'ottenimento delle concessioni, inclusi gli eventuali aspetti giurisdizionali di tale *iter* ... in concreto ... coltivato, sostenuto e portato a termine della resistente, fino all'ottenimento delle sentenze favorevoli sopra indicate>> la corte di merito <<smentisca>> sé stessa <<laddove allude all'impossibilità assoluta della prestazione>>.

Lamenta che <<ancor più grave>> è il ravvisato <<venir meno dell'interesse alla prestazione>>, giacché <<anzitutto ... chi ha "perso interesse" alla prestazione non procede all'installazione dell'antenna ("propedeutici" o meno che siano), né coltiva azioni giudiziarie, men che meno quelle avverso ordinanze di sospensione di lavori già iniziati>>, e <<in secondo luogo perché non vi è traccia nel giudizio (né il Giudice d'Appello le menziona) della prova delle "esigenze tecniche inevitabilmente connesse al tipo di impianto di cui trattasi", che avrebbero "fatto venire oggettivamente meno l'interesse che la prestazione era in concreto diretta a realizzare">>.

Con il 9° motivo denuncia violazione degli artt. 115 c.p.c., 2727 c.c., in relazione all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c.

Si duole che la corte di merito abbia <<presunto queste "esigenze tecniche">>, non essendo <<chiaro come queste non provate "esigenze

tecniche" avrebbero potuto incidere sull'interesse di ^(omissis) s.p.a. al punto da farlo venire meno>>.

I motivi sono p.q.r. fondati e vanno accolti nei termini di seguito indicati.

Come indicato nell'impugnata sentenza è rimasto nel caso accertato che le odierne parti hanno stipulato <<in data 23/1/2004>> un <<contratto di locazione per l'installazione presso la ... abitazione sita in ^(omissis) ^(omissis), di supporti e relative antenne di telefonia mobile cellulare UMTS; che era stato pattuito un canone annuo di locazione di euro 9.000,00; che lo stesso contratto prevedeva l'impegno di tutto lo spazio necessario per il passaggio dei cavi elettrici e di trasmissione dell'antenna; che ... la società resistente si trovasse in possesso di tutte le necessarie autorizzazioni (avendo ottenuto -con ordinanza n. 813/05 del TAR di Catania- la sospensiva del diniego di autorizzazione dell'atto di concessione e vinto in primo grado il ricorso amministrativo contro il Comune di ^(omissis) -sentenza n. 614/2006->>; che <<la medesima società conduttrice>> ha <<provveduto ad effettuare l'allaccio del contatore elettrico per l'alimentazione delle antenne>>; che non è <<stato corrisposto -dall'inizio del rapporto- nessuno dei canoni dovuti>>.

A fronte dell'accoglimento della domanda di pagamento di tali canoni da parte del giudice di prime cure, la corte di merito ha riformato la sentenza di 1° grado, osservando che <<nella specie, dalla data di stipula della locazione sino all'effettiva possibilità giuridica di aver a disposizione il sito per l'installazione dell'antenna, sono trascorsi ben quattro anni circa, e ciò per fatto non imputabile né alla locatrice né alla stessa ^(omissis) che, anzi, ha posto in essere in sede giurisprudenziale amministrativa, tutte le possibili azioni volte ad eliminare gli ostacoli che si frapponevano alla realizzazione dell'impianto ...>>, e ha conseguentemente ritenuto <<ragionevole>> che <<siffatta temporanea impossibilità, protrattasi per così lungo arco temporale, a fronte delle esigenze tecniche inevitabilmente connesse al tipo di impianto di cui trattasi, ha fatto venire oggettivamente meno l'interesse che la prestazione era in concreto diretta a realizzare e che non avrebbe

potuto prima realizzarsi, anche perché per specifica clausola l'efficacia del contratto (e quindi lo stesso diritto al pagamento dei canoni) era stata subordinata all'ottenimento delle concessioni e all'inizio dei lavori>>.

Ha ulteriormente affermato che, <<difformemente da quanto sostenuto dal primo decidente, per "inizio dei lavori" deve intendersi quello riguardante i lavori di installazione dell'antenna nella porzione di terrazza di cui trattasi -ossia i lavori possibili appunto dopo l'ottenimento della concessione- e non quelli propedeutici, quale il collegamento esterno dei cavi ^(omissis), che ben poteva realizzarsi (così come è stato) a prescindere dall'ottenimento di quelle concessioni>>.

Orbene, come dedotto dall'odierna ricorrente la riportata motivazione non consente invero di cogliere la *ratio decidendi*, in particolare in ordine alla pattuizione concernente l'efficacia del contratto e gli obblighi al riguardo rispettivamente assunti dalle parti, nonché come si contemperi la previsione di una clausola che nell'impugnata sentenza si afferma espressamente contemplare una condizione qualificata come "sospensiva" del contratto con la ragione pratica o causa concreta dell'accordo, *a fortiori* in ragione della valorizzazione di quest'ultima ai fini della raggiunta conclusione di impossibilità <<temporanea>> della prestazione.

Al riguardo la sopra riportata apodittica motivazione risulta invero assolutamente illogica ed intrinsecamente contraddittoria, del tutto inidonea a consentire di apprezzare l'*iter* logico-giuridico dalla corte di merito seguito per addivenire alla raggiunta conclusione.

A tale stregua, essa si appalesa sul punto meramente apparente e non raggiungere il necessario limite del minimo costituzionale al riguardo necessario (v. Cass., Sez. Un., 7/4/2014, n. 8053, e conformemente da ultimo Cass., 18/4/2019, n. 10813).

Dell'impugnata sentenza, assorbiti gli altri motivi nonché il ricorso incidentale condizionato, s'impone pertanto la cassazione in relazione, che in diversa composizione procederà a nuovo esame, facendo del suindicato disatteso principio applicazione.

Il giudice di rinvio provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

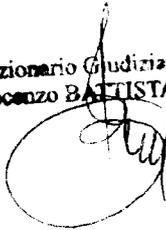
La Corte accoglie p.q.r. il 1° , il 6° e il 9° motivo del ricorso principale, assorbiti gli altri motivi del medesimo nonché il ricorso incidentale condizionato. Cassa in relazione l'impugnata sentenza e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di Catania, in diversa composizione.

Roma, 26/9/2018

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 3.0. Mag. 2019

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

