

Corte di Cassazione, Sezione 3 civile

Sentenza 8 marzo 2007, n. 5328

Integrale

Locazione - Disciplina delle locazioni di immobili urbani (l.27.7.1978 n. 392) - Immobili adibiti ad uso non abitativo - Durata - Recesso del conduttore - Gravi motivi - Natura - Necessità relative all'andamento dell'attività aziendale - Rilevanza - Sussistenza - Condizioni - Fattispecie.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Michele VARRONE - Presidente

Dott. Bruno DURANTE - Consigliere

Dott. Giovanni FEDERICO - Consigliere

Dott. Nino FICO - Consigliere

Dott. Roberta VIVALDI - Rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

Fi. SRL, in persona del suo procuratore sig. Au.Pe., elettivamente domiciliata in Ro. Viale De.Mi. (...), presso lo studio dell'avvocato La.Al.Lu., che la difende unitamente all'avvocato Gi.Pa., giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

Cs.Me. SRL (già Cs. Cooperativa per lo Sp.Cu. s.c.ar.l.), in persona dell'amministratore unico Ma.Va., elettivamente domiciliata in Ro. Via Va. (...),

presso lo studio dell'avvocato Da.Ma., difesa dall'avvocato Ma.It., giusta delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 2311/05 della Corte d'Appello di MILANO, terza sezione civile, emessa il 5/10/05, depositata l'11/10/05, R.G. 4653/03;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 06/02/07 dal Consigliere Dott. Roberta VIVALDI;

udito l'Avvocato Lu.AL.La.;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Giampaolo LECCISI, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con lettera racc. in data 14.12.1999 la Cs. Cooperativa per lo Sp.Cu. srl recedeva ex art. 27 comma 8 legge n. 392 del 1978 dal contratto concluso il 30.5.1996 con la Fi. srl, avente ad oggetto un immobile sito in Co.Mo., Via To. (...).

A fronte della contestazione della locatrice, la recedente la conveniva davanti al tribunale di Monza, al fine di sentire dichiarare legittimo il recesso e che nulla doveva, scaduto il periodo di preavviso, per canoni ed oneri accessori.

Si costituiva la Fi. srl chiedendo rigettarsi la domanda ed, in via riconvenzionale, chiedendo la condanna della ricorrente al pagamento di lire 453.700.000 a titolo di canoni non percepiti e per danni causati all'immobile ed accertati in sede di rilascio.

Il tribunale, con sentenza in data 27.6.2003, respingeva le domande della ricorrente e la condannava a pagare alla controparte euro 151.063,64, oltre accessori a titolo di canoni ed euro 83.252,85 oltre ulteriori accessori, a titolo di danni.

Avverso la sentenza proponeva appello la Cs. srl chiedendone la riforma.

Si costituiva la Fi. srl che, viceversa, ne chiedeva la conferma.

La Corte d'Appello di Milano, con sentenza in data 11.10.2005, in riforma della sentenza impugnata, dichiarava legittimo il recesso della Cs. srl respingendo le domande proposte dalla Fi. s. r. l. e condannando quest'ultima a restituire alla Cc., quanto percepito in esecuzione della sentenza di primo grado.

Avverso questa sentenza la Fi. srl ha proposto ricorso per cassazione affidato a cinque motivi.

Resiste con controricorso la Cs. Me. srl, già Cs. cooperativa per lo Sp.Cu. srl.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va disattesa l'eccezione di inammissibilità del ricorso per difetto della procura speciale posto che, quando dalla copia notificata all'altra parte risulta che il ricorso per Cassazione presenta a margine una procura rilasciata al difensore che ha sottoscritto l'atto - come nella specie - tale procura - salvo che dal suo testo non si rilevi il contrario (ciò che nella specie non sussiste) - deve considerarsi rilasciata per il giudizio di Cassazione e soddisfa perciò il requisito della specialità previsto dall'art. 365 cod. proc. civ., anche se non contiene alcun riferimento alla sentenza da impugnare o al giudizio da promuovere, giacché in base all'interpretazione letterale, teleologica e sistematica dell'art. 83 cod. proc. civ. (nella nuova formulazione di cui alla legge 141 del 1997) deve ritenersi che la posizione topografica della procura è idonea al tempo stesso a conferire certezza della provenienza dalla parte del potere di rappresentanza e a dare luogo alla presunzione di riferibilità della procura medesima al giudizio cui l'atto accede (Cass. 25.1.2005 n. 1428).

Nel merito

Con il primo motivo la società ricorrente denuncia la "Violazione e falsa applicazione dell'art. 21, 8° comma, L. 392/78 dell'art. 12 delle preleggi comma 1, ultima parte e degli artt. 1362 e seg. cod. civ. (in ordine all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ.), omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in relazione ai motivi posti a fondamento della comunicazione di recesso del 14 dicembre 1999 (in ordine all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ.)"

Rileva che erroneamente la corte di merito ha ritenuto - con riferimento al contenuto del recesso che prevede il recesso, giusto il disposto dell'art. 27, 8° comma, L. 392/78 è dovuto alla entrata in vigore delle più recenti norme in materia di sicurezza le quali ci impongono insostenibili oneri finanziari per l'adeguamento dell'immobile, così impedendoci di sviluppare l'attività della nostra società nel ramo dell'allestimento di tendostrutture" - che, con tale motivazione, l'attuale resistente abbia voluto informare la locatrice, di un mutamento delle dimensioni, ed anche della natura dell'attività sino ad allora esercitata nell'immobile locato (intenzione di sviluppare l'attività, impedita dalle condizioni dell'immobile per insostenibilità dei costi di adeguamento), sia pure - come le era consentito - senza indicare le ragioni fattuali, giuridiche ed economiche, affermando, quindi, che "non vi è alcuna mancata corrispondenza fra lo stesso e le ragioni svolte dalla ricorrente nell'atto introduttivo".

Viceversa - sostiene la ricorrente - "l'aver "collegato" il "recesso legale" alla asserita impossibilità di sviluppare la propria attività di allestimento delle tendostrutture per insostenibilità dei costi conseguenti all'adeguamento delle strutture dell'impiantistica dell'immobile" è "cosa ben diversa dal porre a fondamento dello stesso fatti e la congiuntura che avrebbero indotto la conduttrice a mutare la propria strategia aziendale, vale a dire a sviluppare l'attività di produzione degli stessi manufatti asseritamene intrapresa, anziché limitarsi al relativo nolo e allestimento".

Con il secondo motivo denuncia la "Violazione e falsa applicazione dell'art. 27 comma 8°, L. 392/78; degli artt. 1337, 1372, 1373, 1467 cod. civ. (in ordine all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ.), nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in relazione all'idoneità (dei motivi comunque allegati a legittimare il recesso anticipato operato dalla conduttrice) in ordine all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ.).

Rileva che la corte di merito, "dopo avere correttamente ricordato che l'estraneità, l'imprevedibilità e la sopravvenienza vanno riferite ai fatti ed alla congiuntura, e non alle scelte che l'imprenditore medesimo, in dipendenza di tali circostanze, venga ad adottare, non ha fatto tuttavia buon governo della costante giurisprudenza della Suprema Corte in subiecta materia, con conseguente stravolgimento anche dei fondamentali principi in materia contrattuale (artt. 1337 e 1372 cod. civ.), soprattutto se si pone mente che l'art. 27, ultimo comma, L. 392/78, costituendo eccezione alla disciplina generale sancita dall'art. 1372 cod. civ., è di stretta interpretazione, imponendo con ciò solo al decidente particolare cautela nel valutare i motivi addotti a giustificazione del recesso".

Nella specie, la dedotta eccessiva onerosità nel proseguimento del rapporto locativo non "attiene" in alcun modo a fattori oggettivamente imprevedibili e sopravvenuti alla relativa costituzione, ma ad una scelta, peraltro di mera convenienza della conduttrice, di trasformare, e non di ampliare l'attività contrattualmente prevista, venendo ad incidere anche sui termini e sulle obbligazioni sinallagmatiche, anche future, consacrate nel modulo negoziale in atti.

Con il terzo motivo denuncia la "Violazione e falsa applicazione dell'art. 27 ultimo comma, L. 392/78, degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ. e dell'art. 2697 cod. civ. (in ordine all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ.) nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione con particolare riferimento alla sopravvenienza e imprevedibilità delle cause che avrebbero indotto la conduttrice ad intraprendere l'asserita attività di produzione oltre che in relazione all'effettiva realizzazione di tale attività (in ordine all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ.).

Rileva che anche nell'ipotesi in cui si volesse attribuire valenza - ai fini del vaglio di legittimità del recesso - al "mutamento di strategia aziendale", l'apprezzamento di una tale scelta non può prescindere dalla necessaria correlazione ai fattori obiettivi sopravvenuti ed imprevedibili, che impongono alla parte conduttrice il mutamento ipotizzato se non a rischio di incorrere in crisi.

La corte di merito ha, invece, omesso tale indagine, "e/o ha comunque fondato il convincimento raggiunto su fatti allegati dall'avversa difesa per nulla supportati, sotto il profilo probatorio, dalle emergenze acquisite (documentali e di prova orale) richiamate in sentenza", delle quali la ricorrente riporta l'indicazione.

Il primo, secondo e terzo motivo, per l'intima connessione delle censure proposte, vanno esaminati congiuntamente.

Essi sono fondati.

L'art. 27 ultimo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, dispone testualmente: "Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata".

Nell'interpretazione di questa disposizione di legge, costituiscono ormai ius receptum nell'ambito della giurisprudenza di questa corte di legittimità i seguenti principi di diritto, pienamente condivisi dal Collegio, che debbono, pertanto essere ulteriormente confermati in questa sede.

1. Il recesso del conduttore dal contratto, indipendentemente dai patti contrattuali, qualora ricorrano gravi motivi, deve essere effettuato con

Il recesso del conduttore dal contratto, indipendentemente dal fatto contrattuale, qualora previsto gratuitamente, deve essere esercitato con lettera raccomandata, da comunicarsi al locatore, con preavviso di almeno sei mesi, non essendo configurabile un diritto del conduttore al recesso immediatamente operativo.

2. L'onere per il locatore di specificare i gravi motivi contestualmente alla dichiarazione di recesso ai sensi dell'art. 27 ultimo comma, legge n. 392 del 1978, ancorché non espressamente previsto dalla norma - a differenza dell'ipotesi di diniego di rinnovazione di cui al successivo art. 29 -, deve ritenersi insito nella previsione della facoltà di recesso, la cui comunicazione, in quanto trattasi di recesso "titolato", non può prescindere - in ciò distinguendosi dal recesso c.d. "ad nutum" - dalla specificazione dei motivi, che valgono a dare alla dichiarazione di recesso la precisa collocazione nell'ambito della fattispecie normativa in esame; sicché tale specificazione inerisce al perfezionamento stesso della dichiarazione di recesso ed, al contempo, risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei motivi di recesso adottati sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo (Cass. 19.7.2005 n. 15215; Cass. 12.11.2003 n. 17042; Cass. 26.11.2002 n. 16676).

3. I gravi motivi in presenza dei quali l'art. 27 ultimo comma della legge 27 luglio 1978 n. 392, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consente il recesso del conduttore dal contratto di locazione, non possono attenersi alla soggettiva ed unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine all'opportunità o meno di continuare ad occupare l'immobile locato, poiché, in tal caso, si ipotizzerebbe la sussistenza di un recesso ad nutum, contrario all'interpretazione letterale, oltre che allo spirito della menzionata disposizione di legge.

Al contrario i gravi motivi, che consentono il recesso del conduttore da una locazione non abitativa, devono sostanziarsi in fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto; non solo, ma essi devono essere tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore, sotto il profilo economico, la prosecuzione del rapporto locativo.

4. La sussistenza delle circostanze che rendono particolarmente gravosa la prosecuzione del rapporto locativo, la loro imprevedibilità, il loro insorgere in un momento successivo alla stipula del contratto, nonché la sussistenza in concreto della particolare gravosità per il conduttore nella prosecuzione, sono tutti elementi che devono coesistere, quali presupposti necessari perché possa dirsi legittimo il recesso del conduttore ex art. 27 ultimo comma, della legge n. 392/1978 (Cass. 19.7.2005 n. 15215; Cass. 12.11.2003 n. 17042; Cass. 8.8.2002 n. 12020).

Il relativo apprezzamento è rimesso alla valutazione del giudice di merito, ed è insindacabile in sede di legittimità se sorretto da congrua e coerente motivazione.

Passando all'esame della fattispecie concreta, ritiene questa corte che il giudice di merito non si sia attenuto a tali principi.

Deve in primo luogo sottolinearsi, in fatto, che - come risulta dagli atti - l'immobile in esame era stato locato, per destinazione pattizia "ad uso esclusivo di uffici e deposito".

Il preavviso di recesso, poi, è del seguente tenore: "Il recesso, giusto il disposto dell'art. 27, 8° comma, L. 392/78 è dovuto alla entrata in vigore delle più recenti norme in materia di sicurezza le quali ci impongono insostenibili oneri finanziari per l'adeguamento dell'immobile, così impedendoci di sviluppare l'attività della nostra società nel ramo dell'allestimento di tendostrutture".

La ragione del recesso - come indicata nel preavviso - è legata alla denunciata impossibilità" di sviluppare la propria attività di allestimento delle tendostrutture per la insostenibilità dei costi conseguenti all'adeguamento delle strutture e dell'impiantistica dell'immobile".

Ora, è principio pacifico che i criteri legali di ermeneutica contrattuale sono governati da un principio di gerarchia interna in forza del quale i canoni strettamente interpretativi prevalgono su quelli interpretativi- integrativi e ne escludono la concreta operatività, quando l'applicazione degli stessi canoni strettamente interpretativi risulti da sola sufficiente a rendere palese la comune intenzione delle parti stipulanti, tenuto peraltro presente, che, nell'interpretazione del contratto, il dato testuale, pur assumendo un rilievo fondamentale, non può essere ritenuto decisivo ai fini della ricostruzione del contenuto dell'accordo.

Il significato delle dichiarazioni negoziali può ritenersi, infatti, acquisito solo al termine del processo interpretativo, il quale non può arrestarsi alla ricognizione del tenore letterale delle parole, ma deve estendersi alla considerazione di tutti gli ulteriori elementi, testuali ed extratestuali, indicati dal legislatore, anche quando le espressioni appaiano di per sé "chiare" e non bisognose di approfondimenti interpretativi, dal momento che un'espressione prima facie chiara può non apparire più tale, se collegata ad altre espressioni contenute nella stessa dichiarazione o posta in relazione al comportamento complessivo delle parti (Cass. 9.6.2005 n. 12120).

È altresì principio consolidato che l'interpretazione del contratto e delle clausole in esso contenute è riservata al giudice del merito le cui valutazioni, però, sono censurabili in sede di legittimità in ipotesi di violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale o per vizi di motivazione.

Nella specie - premesso che la ricorrente ha puntualmente indicato - per il principio di specificità ed autosufficienza del ricorso per cassazione - quali norme ermeneutiche ritiene siano state in concreto violate e specificato in qual modo e con quali considerazioni il giudice di merito se ne sarebbe discostato - deve rilevarsi che la interpretazione del contenuto del preavviso di recesso fornita dalla corte di merito non rispetta le regole di ermeneutica contrattuale di cui agli artt. 1362 e segg. c.c.

La Corte di merito, ha, infatti, fornito del contenuto del recesso, una propria interpretazione - che non si rileva dal tenore dell'atto -, per la quale il recesso sarebbe stato motivato "anche e soprattutto" da un mutamento delle dimensioni e anche della natura dell'attività sino ad allora esercitata nell'immobile locato (intenzione di sviluppare l'attività, impedita dalle condizioni dell'immobile per insostenibilità dei costi di adeguamento), sia pure - come le era consentito - senza indicare le ragioni fattuali giuridiche ed economiche" concludendo che "non vi è alcuna mancata corrispondenza fra lo stesso e le ragioni svolte dalla ricorrente nell'atto introduttivo".

Questo processo interpretativo non tiene conto della dizione contenuta nel preavviso di recesso, fornendo, in tal modo, la corte di merito una motivazione non in sintonia con il testo letterale, e neppure chiarendo quali sarebbero gli ulteriori elementi dai quali ha desunto una diversa volontà delle parti.

In ordine, poi, ai "gravi motivi" la corte di merito riconosce che essi debbono consistere in fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto; tali da rendere oltremodo gravosa la persistenza del rapporto stesso.

Rileva "che l'estraneità, l'imprevedibilità e la sopravvenienza vanno riferiti ai fatti e alla congiuntura, non alle scelte dell'imprenditore che, a fronte di tali fatti, e di simile congiuntura, ben può operare scelte volontarie, discrezionali e insindacabili".

Ed, a tal fine, sottolinea che, nella specie, è pacifico che, in epoca successiva alla stipula del contratto e fino al 1997, la Cs. si occupava di organizzazione di fiere e manifestazioni nel cui ambito provvedeva al noleggio di tendostrutture. Essa, pertanto, fino a tale epoca, dovendo adibire l'immobile locato esclusivamente a magazzino e deposito di attrezzatura, tendoni, tiranti, ecc., da un lato vedeva il capannone pienamente idoneo all'attività esercitata, dall'altro non aveva ragione di preoccuparsi degli adeguamenti prescritti dal D.Lgs. 626, che riguardavano soltanto le imprese che si dedicavano ad attività produttive.

Dopo il 1997, la Cs. a quanto risulta dai documenti prodotti, dalla deposizione del teste Fa. e dalla mancanza di risultanze contrarie, decise di dedicarsi in proprio alla produzione delle tendostrutture che prima noleggiava semplicemente da fornitori esteri. Si tratta di scelta (a rigore insindacabile), che appare del tutto giustificata sotto il profilo economico, in quanto i documenti prodotti dimostrano la cospicua differenza tra il costo a mq di tendostrutture noleggiate da terzi fornitori e quello di analoghe attrezzature prodotte in proprio dalla ditta installante. Per di più, il teste Fa. ha confermato che una società concorrente della Cs., poco prima del 1997, aveva iniziato la produzione in proprio, sicché era giocoforza per l'odierna appellante, per mantenere competitività, cimentarsi anch'essa nell'attività produttiva".

E conclude "la suddetta scelta di produrre in proprio le tendostrutture rendeva effettivamente impossibile per la conduttrice rimanere nell'immobile locato, in quanto, come emerge dalla Relazione 4.12.99, occorre indispensabili adeguamenti strutturali che richiedevano ingenti spese praticamente insostenibili, anche per mettere a norma ogni locale e ogni impianto ai sensi del D.Lgs. 626/94 e successivi provvedimenti di attuazione".

Anche sotto questo profilo, la decisione della corte di merito non può essere condivisa.

Deve a tal fine rilevarsi che non risulta essere stata fornita la prova dell'esistenza di nesso di causalità fra la decisione di recedere dalla locazione e l'asserita perdita di competitività, che avrebbe determinato il mutamento di strategia aziendale della società conduttrice, specie se si tiene conto dell'uso cui era destinato l'immobile (uffici e deposito).

La Corte di merito, infatti, non dà alcuna indicazione al riguardo, basando le sue conclusioni su elementi che non paiono sufficientemente probanti.

Peraltro, il giudice di merito non fornisce neppure una puntuale motivazione in ordine alle caratteristiche di involontarietà, imprevedibilità e sopravvenienza che concretizzerebbero i motivi gravi posti alla base del recesso.

Che, anzi, se si esamina la sentenza funditus parrebbe che le motivazioni adottate dalla corte di merito non siano in grado di integrare tali presupposti.

Non la involontarietà, posto che la scelta di politica aziendale di intraprendere l'asserita attività di produzione appare tutt'altro che involontaria, essendo legata alla volontà manageriale del conduttore; non la imprevedibilità e la sopravvenienza perché legate anch'esse alla volizione soggettiva ed unilaterale del conduttore, nell'ottica dello svolgimento di una attività più lucrosa.

Ne consegue che anche il giudizio sulla gravosità nella persistenza del rapporto risente delle scelte operate.

Di tutto ciò la corte di merito non ha fornito puntuale e corretta motivazione, violando i principi in materia vigenti.

Con il quarto motivo denuncia la "Violazione e falsa applicazione degli artt. 1587, 1588, 1590 e 2697 cod. civ. e dell'art. 116 cod. proc. civ. (in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ.), nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine all'omesso riconoscimento dei danni arrecati all'immobile (in ordine all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ.).

Rileva che la corte di merito "ha innanzitutto disapplicato l'art. 1590 cod. civ. che impone al conduttore l'obbligo di restituire la cosa al locatore nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta osservando che la pattuizione consacrata nell'art. 10 nel contratto di locazione configura una mera clausola di stile".

In ogni caso, anche a volere svalutare l'art. 10, in base al quale "il conduttore dichiara di aver visionato l'immobile e di averlo trovato in buono stato impegnandosi a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, fatto salvo il deperimento nei limiti della norma", il giudice di merito ha ignorato la giurisprudenza consolidata della Suprema Corte secondo cui, ai sensi dell'art. 1588 c.c., la responsabilità del conduttore, per deterioramento della res locata, pone a carico del conduttore il rigore della prova presunta per i danni arrecati all'immobile - dovendo il conduttore dare la prova piena completa dell'assenza di colpa e, cioè, del caso fortuito o della forza maggiore -; e che il secondo comma dell'art. 1590 c.c. prescrive un'ulteriore presunzione in ordine al buono stato menutentivo degli enti locati all'epoca in cui il conduttore è stato immesso nel relativo godimento.

Inoltre, davanti al contesto probatorio desumibile dalla prova per testi espletata, "non può legittimamente revocarsi in dubbio che il convincimento raggiunto dalla Corte territoriale in ordine al deterioramento dell'asfaltatura del cortile, al deficitario funzionamento del sistema di deflusso delle acque meteoriche (ritenuti non imputabili alla conduttrice), oltre ad integrare una palese violazione della succitata disciplina codicistica, non risulta in alcun modo motivato, o comunque appare sorretto da insufficienti oltre che contraddittorie motivazioni".

Il motivo non è fondato.

Deve in primo luogo sottolinearsi: a) che è principio pacifico - applicabile nella specie in esame - quello secondo cui l'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligazione contrattuale, pur costituendo di per sé un illecito, non obbliga, però, l'inadempiente al risarcimento, se in concreto non ne è derivato un danno; b) che tale principio si applica anche alla fattispecie disciplinata dall'art. 1590 cod. civ., con la conseguenza che il conduttore non è obbligato al risarcimento, se dal deterioramento della cosa locata, superiore a quello corrispondente all'uso della cosa in conformità del contratto, non è derivato, per particolari circostanze, un danno patrimoniale al locatore (Cass. 20.10.2006 n. 22529; Cass. 16.11.2005 n. 23086).

In questo contesto, pertanto, la mancata prova del danno patrimoniale subito - il cui onere è a carico del locatore - ne esclude la risarcibilità.

Nella specie tale prova non risulta essere stata fornita; pertanto, a questo fine, nessuna violazione 20 dell'art. 1590 c.c. può essere imputata alla corte di merito.

Inoltre, sotto il profilo della motivazione, la stessa corte non è incorsa nelle violazioni lamentate, posto che ha dato congrua e puntuale motivazione del suo convincimento in ordine alla pretesa avanzata di risarcimento del danno, rilevando che "le risultanze processuali non suffragano la pretesa in esame".

Rileva, infatti, che "non fu eseguita alcuna verifica in contraddittorio fra le parti, e il semplice silenzio della conduttrice a fronte della lettera 30.10.2000 contenente dettagliate contestazioni non può costituire prova dell'entità e della gravità dei pretesi danni né della loro addebitabilità alla Cs., né, infine, della loro eccessività rispetto al degrado d'uso."

Aggiunge, poi, con riferimento alla clausola 10, relativa all'affermazione del conduttore di avere trovato l'immobile in buono stato, che "anche a non voler ritenere detta clausola come una mera clausola di stile, "tanto più che si tratta di dicitura prestampata sul modulo, alcuni testi dicono che, già all'inizio del rapporto, diversi elementi della recinzione erano mancanti o in cattivo stato, altri che il sistema di deflusso delle acque meteoriche del cortile era già non perfettamente funzionante, con formazione di pozzanghere in occasione di precipitazioni consistenti" e che "anche quanto

all'asfaltatura del cortile, le testimonianze sono contrastanti"; concludendo che "complessivamente non può ritenersi sufficientemente provato che si trattasse di danni imputabili alla conduttrice".

Ciò significa che la corte di merito ha preso in considerazione la clausola n. 10, traendo, però, dalle ulteriori risultanze probatorie, la conclusione della sua irrilevanza.

Trattasi, peraltro, di valutazioni di merito che - congruamente motivate - non sono censurabili in sede di legittimità (Cass. 24.5.2006 n. 12362).

Con il quinto motivo denuncia la Violazione e falsa applicazione di norme procedurali (art. 360, n. 4. cod. proc. civ. in relazione all'art. 112 cod. proc. civ.).

Rileva che erroneamente la corte di merito ha condannato l'odierna ricorrente alla restituzione delle somme pagate dalla Cs., sulla base della sentenza di primo grado, incorrendo nel vizio di ultrapetizione, non avendo la società impugnante formulato alcuna domanda restitutoria.

Il motivo resta assorbito dalle conclusioni in precedenza raggiunte.

Conclusivamente, vanno accolti il primo, secondo e terzo motivo, rigettato il quarto, dichiarato assorbito il quinto.

La sentenza impugnata va cassata in relazione ai motivi accolti ed il giudizio va rinviato ad altra sezione della Corte d'Appello di Milano, anche per le spese.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo, secondo e terzo motivo di ricorso, rigetta il quarto, dichiara assorbito il quinto. Cassa in relazione e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'Appello di Milano.