

Suprema Corte di Cassazione

sezione III

sentenza 3 maggio 2016, n. 8637

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BERRUTI Giuseppe Maria – Presidente

Dott. SPIRITO Angelo – Consigliere

Dott. TRAVAGLINO Giacomo – rel. Consigliere

Dott. SESTINI Danilo – Consigliere

Dott. SCRIMA Antonietta – Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 25085-2012 proposto da:

(OMISSIS), (OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che lo rappresenta e difende giusta procura speciale a margine del ricorso;

– ricorrente –

contro

(OMISSIS) – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO DI TIPO CHIUSO, per conto del quale agisce – (OMISSIS) – S.P.A. in persona del Dott. (OMISSIS) nella sua qualita' di Amministratore Delegato, la quale interviene nella qualita' di societa' di gestione del suddetto (OMISSIS) – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO DI TIPO CHIUSO istituito dalla (OMISSIS) – S.P.A., elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che lo rappresenta e difende giusta procura speciale in calce al controricorso;

– controricorrenti –

avverso la sentenza n. 887/2012 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 21/03/2012, R.G.N. 467/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17/09/2015 dal Consigliere Dott. GIACOMO TRAVAGLINO;

udito l'Avvocato (OMISSIS);

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FUZIO Riccardo, che ha concluso per l'accoglimento del 3 motivo del ricorso, assorbiti gli altri.

I FATTI

Il tribunale di Roma dichiaro' risolto per grave inadempimento del conduttore (OMISSIS) il contratto di locazione da questi stipulato con la (OMISSIS) s.p.a., condannandolo al pagamento dei canoni non corrisposti, rigettandone le domande riconvenzionali e rigettando altresì, per tardivita', la domanda della locatrice di riduzione in pristino e di risarcimento danni. La corte di appello di Roma, investita dell'impugnazione proposta dal (OMISSIS), la rigetto', osservando:

– Che il (OMISSIS) aveva dichiarato, all'atto di immissione in possesso, di conoscere lo stato dell'immobile, concordando con la locatrice di eseguire lavori di adattamento e miglioria a proprie spese, previo consenso scritto;

– Che la locatrice aveva autorizzato il (OMISSIS) a presentare la documentazione relativa alla DIA per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di una diversa distribuzione interna dell'immobile;

Che non erano contestati il mancato versamento di cinque mensilita' tra il maggio e il settembre del 2009, la concatenazione temporale tra il comportamento del conduttore e la scoperta di cavi elettrici rinvenuti a pochi centimetri dalla pavimentazione, e la sospensione dei lavori, disposta il 27 aprile 2009 dal direttore all'uopo nominato;

Che al conduttore non era consentito astenersi dal versamento del canone in presenza di una riduzione o diminuzione del godimento dell'immobile addebitabile al locatore, ma soltanto nell'ipotesi di mancanza tout court della controprestazione – ipotesi non ricorrente nella specie;

– Che le problematiche lamentate dal conduttore erano insorte nel corso di lavori non espressamente autorizzati dalla proprieta' e frutto di una sua libera scelta, onde l'impredicabilita' di una causa di legittima sospensione dell'obbligazione di pagamento del canone;

– Che altrettanto impredicabile appariva la nullita' del contratto di locazione.

Per la cassazione della sentenza della Corte capitolina (OMISSIS) ha proposto ricorso sulla base di 8 motivi di censura. Resiste con controricorso la societa' locatrice.

LE RAGIONI DELLA DECISIONE

Il ricorso e' fondato nei limiti in cui si dira'.

Con il primo motivo, si denuncia violazione dell'articoli 1418, 1346, 1575, 1578, 1571 e 1580 c.c., della L. n. 46 del 1990, del Decreto Ministeriale n. 37 del 2008, della normativa CEI 23-19, 23-46 e 64-85.

Il motivo non puo' essere accolto, vertendosi, nella specie, non in tema di illiceita' dell'oggetto o di impossibilita' (fisica o giuridica) dello stesso, bensì di vizio occulto della res locata, accertato in corso di rapporto, onde nessuna fattispecie di nullita' negoziale sembra, in concreto, predicabile.

Con il secondo motivo, si denuncia insufficienza e contraddittorieta' della motivazione circa un fatto controverso ex articolo 360 c.p.c., n. 5.

Con il terzo e quarto motivo, si denuncia, sotto diversi profili, violazione di legge ex articolo 1575, 1578 e 1580 c.c., articoli 1453, 1460 con riferimento all'articolo 360 c.p.c., n. 3.

Con il quinto motivo, si denuncia violazione degli articoli 115, 116, 416 e 420 c.p.c., articolo 2697.

Le doglianze, che possono essere congiuntamente esaminate attese la intrinseca connessione, sono del tutto fondate.

Esse possono così riassumersi:

1) L'esecuzione dei lavori in epoca successiva alla stipula del contratto doveva ritenersi del tutto irrilevante, attesa la preesistente situazione di pericolosita' dell'immobile, in cui era stata riscontrata la presenza di una servitu' di 4 cavi elettrici posti ad una profondita' inferiore a quella regolamentare di almeno 50 cm., privi di alcuna protezione e preesistente all'esecuzione dei lavori – ed anzi, scoperta grazie ad essi, così evitandosi possibili e gravi incidenti, e nel contempo rendendone impossibile la prosecuzione;

2) La stessa Corte di appello non disconosceva la correttezza del provvedimento di sospensione dei lavori disposto dal direttore nell'aprile del 2009 (epoca precedente al lamentato inadempimento, iniziato nel mese di maggio);

3) Nessuna prova (oggettivamente impossibile) era stata fornita dalla locatrice in ordine alla conformita' a norme di legge e regolamentari della descritta situazione elettrica;

4) Tutti i lavori oggetto della DIA (e puntualmente elencati ai ff – 19 e 20 del ricorso, in ossequio al principio di autosufficienza), consistenti, nella sostanza, nella demolizione e ricostruzione (delle quali lo smantellamento del pavimento era attivita' implicita e necessaria) delle partizioni interne dell'unita' immobiliare, risultavano autorizzati dalla locatrice con atto del 6.3.2009, onde la palese erroneita' della sentenza nella parte in cui detti lavori venivano rappresentati come “non espressamente autorizzati dalla locatrice in quanto estranei a quelli contemplati nel documento 11”;

5) Nel corso dell'esecuzione delle opere, veniva scoperto il problema elettrico, la cui gravita' era tale da indurre il direttore dei lavori alla loro immediata sospensione, attesa la grave situazione di pericolo che si era

accertata, come risultante dal relativo verbale, ove si evidenziava di “grave pericolo con rischio di folgorazione”, che si era creato, precisandosi poi che la ripresa dei lavori stessi sarebbe potuta avvenire solo a seguito di un intervento dell’ACEA volto alla rimozione dei cavidotti, eliminando la situazione di grave pericolo in essere e futuro;

6) La evidente situazione di assoluta inutilizzabilità del locale rendeva legittima la sospensione del pagamento dei canoni di locazione, peraltro adottata all’esito di infruttuose missive indirizzate alla proprietà affinché intervenisse per la risoluzione del problema;

7) Il vizio lamentato non era stato provocato da (ne’ aveva alcuna attinenza con) l’ambito dell’esecuzione dei lavori, ai qua chiaramente preesisteva: altrettanto chiaramente, quel vizio non appariva in alcun modo accertabile e riconoscibile dal conduttore al momento della sottoscrizione del verbale di consegna;

8) La sospensione del pagamento del canone era, pertanto, da ritenersi del tutto legittima, atteso il grave inadempimento del conduttore nella consegna della cosa locata, affetta da un vizio così grave, per la comprovata impossibilità totale dell’uso dell’immobile.

Le ragioni esposte dal ricorrente appaiono pienamente fondate, e vengono integralmente condivise da questa Corte di legittimità, che ha più volte consonantemente affermato il principio di diritto secondo il quale la sospensione del canone **e’ pienamente legittima in tutte le ipotesi (quale quella di specie) di impossibilità totale del godimento del bene** – onde l’inconferenza e l’erroneità del richiamo, contenuto nella sentenza impugnata, al diverso dictum di questa stessa Corte relativo all’impossibilità di godimento soltanto parziale del bene locato.

Il sesto, settimo e ottavo motivo risultano assorbiti dall’accoglimento delle censure che precedono, essendo compito del giudice del rinvio, alla luce dei principi suesposti, valutare l’opportunità di disporre accertamenti – consentiti in quanto direttamente consequenziali al presente decum – volti alla determinazione dell’an e del quantum del danno subito dal conduttore, disponendo altresì la restituzione delle somme eventualmente (e indebitamente) corrisposte al locatore.

Il ricorso e’ pertanto accolto per quanto di ragione, e il procedimento rinviato alla Corte di appello di Roma che, in diversa composizione, si atterra ai principi di diritto sopra esposti.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso nei limiti di cui in motivazione, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di Cassazione, alla Corte di appello di Roma in altra composizione.

Avv. Laura Pizzo
Viale Teocrito n. 66 - pal. c
96100 Siracusa
laura.pizzo@pec.ordineavvocaticatania.it - laura.pizzo@porto-strano.it