

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso**Contratti tipici- Locazione- Ad uso commerciale ed idoneità locale**

Cassazione Civile, n. 09670 del 26.05.2020, Sez. 3

Contratti tipici- Locazione- Ad uso commerciale ed idoneità locale**MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, spetta al locatario verificare la sussistenza delle necessarie certificazioni tecniche e amministrative per svolgere l'attività preposta. È escluso che il conduttore possa considerare il locatore responsabile per la mancanza del certificato di agibilità dei locali, a meno che questa pattuizione non fosse stata espressamente prevista nel contratto d'affitto.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ARMANO Uliana	- Presidente	-
Dott. SESTINI Danilo	- Consigliere	-
Dott. SCODITTI Enrico	- Consigliere	-
Dott. GRAZIOSI Chiara	- Consigliere	-
Dott. GORGONI Marilena	- rel. Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 9892/2018 proposto da:
LAVANDERIA VERDE ACQUA DI G.A. E C. SAS, in persona del
legale rappresentante pro tempore G.A., elettivamente
domiciliata in ROMA, VIA SAVORELLI 114, presso lo studio
dell'avvocato LOREDANA CASANO, rappresentata e difesa dall'avvocato
FABIO SPANO';
- ricorrente -
contro
PM IMMOBILIARE SRL;
- intimata -
avverso la sentenza n. 2425/2017 della CORTE D'APPELLO di PALERMO,
depositata il 19/01/2018;
udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del
04/12/2019 dal Consigliere Dott. MARILENA GORGONI.

FATTO

Lavanderia Verde Acqua di G.A. & c. S.A.S.,
ricorre per la cassazione della sentenza n.
2425/2017 della Corte d'Appello di Palermo,
articolarlo due motivi.

Nessuna attività difensiva risulta svolta dalla
società resistente.

Lavanderia Verde Acqua espone in fatto di
aver citato in giudizio, dinanzi al Tribunale di
Marsala, PM Immobiliare S.r.L., rimasta
contumace, per ottenere la risoluzione del
contratto di locazione per uso diverso stipulato
con essa il 21 marzo 2012, perchè non era mai
stato consegnato il certificato di agibilità e perchè
i locali locati risultavano inutilizzabili per la
presenza di consistenti problemi di umidità che

avevano determinato il crollo di una parte del
tetto del seminterrato con distacco di alcune
pignatte dei tralicci di cemento armato.

Il Tribunale adito rigettava la domanda di
risoluzione, ritenendo che la agibilità fosse una
autorizzazione amministrativa che avrebbe
dovuto essere richiesta dal conduttore, in quanto
necessaria allo svolgimento della sua attività, e
quanto ai vizi lamentati, asseritamente accertati
da una consulenza affidata all'architetto C., li
riteneva non provati perchè la consulenza si
riferiva ad altro locale.

In sede di gravame la Società soccombente
chiedeva la riforma della sentenza di prime cure,
perchè: a) l'ottenimento del certificato di agibilità

era un onere gravante sul locatore; b) erroneamente la sentenza di prime cure aveva ritenuto che la consulenza dell'architetto si riferisse ad altro immobile; c) i vizi lamentati erano comunque dimostrati dalle foto allegate che il giudice si era rifiutato di esaminare nonchè dall'accertamento tecnico preventivo, espletato prima della instaurazione dell'appello, depositato in allegato all'atto di impugnazione richiesto dalla PM Immobiliare al fine di verificare lo stato dei luoghi.

La Corte d'Appello di Palermo, con la sentenza oggetto dell'odierna impugnazione, riteneva che il

certificato di agibilità rientrasse tra i titoli autorizzativi connessi all'esercizio dell'attività che era onere del conduttore richiedere, a meno che il locatore non avesse assunto specificamente l'obbligo di ottenere i titoli abilitativi necessari allo svolgimento dell'attività del conduttore. I vizi, emergenti dall'accertamento tecnico preventivo, erano ritenuti non addebitabili al locatore, ma alla tecnica di costruzione dell'immobile e comunque erano ritenuti conosciuti o conoscibili dal conduttore al tempo della presa in consegna dell'immobile. Di conseguenza, rigettava l'appello.

DIRITTO

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce la violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per violazione o falsa applicazione di norme di diritto e nello specifico del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 24 e dell'art. 1578 c.c..

Secondo la ricorrente, l'art. 6 del contratto di locazione, a mente del quale il locatore dichiarava che i beni locati erano in regola con tutte le normative di legge, avendo chiesto regolare autorizzazione in condono edilizio, implicava che il locatore avesse inteso garantire che l'immobile locato era a norma. Considerando che il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 24, pone l'onere di chiedere il permesso di costruire al soggetto che ha presentato la Scia o la Dia, ai suoi successori ed aventi causa, la Corte d'appello ponendo il relativo onere a carico del conduttore sarebbe incorsa in un errore.

Inoltre, ai sensi dell'art. 1578 c.c., se al momento della consegna il bene locato presenta vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto a meno che si tratti di vizi conosciuti o facilmente conoscibili, pertanto, posto che il contratto indicava la specifica destinazione dell'immobile ad uso artigianale e nessuna disposizione menzionava la mancanza del certificato di agibilità, la Corte d'appello avrebbe erroneamente rigettato la domanda di risoluzione.

2. Con il secondo motivo la ricorrente censura la sentenza gravata per violazione e falsa applicazione di norme di diritto e nello specifico dell'art. 1575 c.c. (obblighi del locatore) e dell'art. 1578 c.c. (vizi della cosa locata), ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

La tesi argomentativa dalla società ricorrente è che, dovendo il locatore garantire ex lege che la

cosa locata fosse idonea all'uso pattuito, la sentenza avrebbe errato nel ritenere che i vizi fossero conosciuti o conoscibili al momento della consegna dell'immobile, perchè i vizi erano stati denunciati solo nel 2014, due anni dopo la stipula del contratto, quindi nel 2012 i locali erano immuni da vizi e difetti, perciò il giudice avrebbe dovuto presumere che i vizi non esistessero o non fossero percepibili al momento della conclusione del contratto.

3. I motivi sono inammissibili, perchè si pongono in contrasto con una giurisprudenza consolidata, a mente della quale "Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati a 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, nonchè al rilascio delle autorizzazioni amministrative indispensabili alla legittima utilizzazione del bene locato, per cui, escluso che sia onere del locatore conseguire tali autorizzazioni, ove il conduttore non riesca ad ottenerle, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al proprietario, e ciò quand'anche il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato (Cass. 25/01/2011, n. 1735).

Nel caso di specie, peraltro, non è stato neppure dedotto che la certificazione non sia stata rilasciata per le caratteristiche proprie del bene locato, atteso che la società ricorrente ha lamentato solo il fatto che il certificato di agibilità non le fosse stato consegnato dal locatore.

La statuizione del giudice a quo che ha ritenuto irrilevante che il conduttore non avesse ricevuto dal locatore la prescrizione amministrativo-urbanistica per l'esercizio

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

dell'attività da svolgere nell'immobile locato, escludendo la configurazione della responsabilità del locatore ex art. 1575 c.c., atteso che mancava una specifica pattuizione contrattuale di garanzia al riguardo, è conforme alla giurisprudenza di questa Corte regolatrice.

Va ribadito, infatti, che la destinazione particolare dell'immobile locato, pure indicata nel contratto, con connesse necessità che esso sia dotato di specifiche licenze amministrative, 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 "soltanto se abbia formato oggetto di specifica pattuizione", non essendo sufficienti la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso nè l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore (Cass. 8/06/2007 n. 13395).

Dalla pattuizione numero sei del contratto di locazione, riportata dalla società ricorrente, al fine di rispettare il principio di autosufficienza, non si evince affatto che il locatore si fosse impegnato a conseguire il certificato di agibilità ed a consegnarlo al conduttore, perciò nessun appunto può essere mosso al ragionamento della sentenza impugnata.

5. Quanto al secondo motivo, va ricordato in primo luogo che la gravità dell'inadempimento va valutata, insindacabilmente, dal giudice del merito, e la relativa statuizione, se sorretta da una motivazione congrua e immune da vizi logici e giuridici, non è soggetta allo scrutinio di legittimità.

Ebbene, nel caso di specie la Corte d'Appello si è attenuta ai suddetti principi, poichè, con un

accertamento che non è stato scalfito efficacemente dal costruito difensivo della società ricorrente, ha ritenuto che il tipo di danni lamentati fosse facilmente rilevabili nel momento in cui aveva preso in consegna il bene. E' pacifico in giurisprudenza che "l'accertamento dell'apparenza e riconoscibilità dei vizi della cosa locata costituisce un apprezzamento di fatto, come tale sottratto a sindacato in sede di legittimità" e che "allorquando il conduttore, all'atto della stipulazione del contratto di locazione, non abbia denunciato i difetti della cosa da lui conosciuti o facilmente riconoscibili, deve ritenersi che abbia implicitamente rinunciato a farli valere, accettando la cosa nello stato in cui risultava al momento della consegna, e non può, pertanto, chiedere la risoluzione del contratto (Cass. 20/05/2015 n. 10282; Cass. 14/03/2017, n. 6495). Le censure della ricorrente non sono in grado di incrinare il ragionamento della Corte distrettuale. Infatti, si limita a rilevare di aver denunciato i vizi due anni dopo che il contratto era stato stipulato e l'immobile era stato ricevuto, ma nessun argomento è stato speso per confutare che i vizi non fossero riconoscibili con l'uso dell'ordinaria diligenza.

6. Ne consegue che il ricorso deve essere dichiarato inammissibile.

7. Nulla deve essere liquidato per le spese non avendo la società resistente svolto attività difensiva in questa sede.

7. Si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali di cui al D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, introdotto dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17.

PQM

La Corte dichiara inammissibile il ricorso. Nulla liquida per le spese, non avendo svolto la società resistente attività difensiva.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 3 dicembre 2019. Depositato in Cancelleria il 26 maggio 2020.