

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

sentenza n. 1735 del 25 gennaio 2011

Ricorso proposto da:

"XXXXX" - ricorrente -

contro

"YYYYY"(OMISSIS) - intimata -

sul ricorso da:

"ZZZZZ", - ricorrente -

contro

"XXXXX"; - intimato -

avverso la sentenza n. 1103/2006 della CORTE D'APPELLO di TORINO, 4<sup>^</sup> SEZIONE CIVILE, emessa il 22/6/2006, depositata il 3/7/2006, R.G.N. 451/2006;

**Svolgimento del processo**

I fatti di causa possono così ricostruirsi sulla base della sentenza impugnata.

Con atto notificato il 29 ottobre 2001 "XXXXX" intimò sfratto per morosità a "YYYYYY" s.n.c. di Raimondo Vincenzo e Giuseppe, esponendo che la società convenuta, conduttrice di un capannone di sua proprietà, era in mora nel pagamento dei canoni a partire dal mese di luglio dello stesso anno.

Costituitasi in giudizio, la controparte contestò l'avversa pretesa.

Sostenne di avere preso in locazione l'immobile al fine, ben noto al locatore, di svolgervi attività di gommista, elettrauto, officina meccanica e carrozzeria. Specificò che il proprietario aveva assicurato, in contratto, la regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico, del locale secondo la sua specifica destinazione d'uso.

Dedusse quindi che, avviate le pratiche amministrative per ottenere le necessarie autorizzazioni, se le era viste rifiutare per inidoneità della struttura all'esercizio dell'attività programmata nonché a causa delle limitazioni poste dal PRGC, di talché aveva diffidato il locatore, ex art. 1454 c.c., ad adempiere, mettendolo in condizioni, nel termine di quindici giorni, di utilizzare il capannone al fine pattuito e garantito.

Chiese, in via riconvenzionale, che il contratto venisse dichiarato risolto per fatto e colpa del locatore, ex art. 1454 c.c.; ovvero che ne venisse pronunciata la risoluzione, ex art. 1453 c.c.; in ogni caso, che l'attore fosse condannato a risarcirle i danni.

Con sentenza del 19 settembre 2005 il Tribunale, in accoglimento della domanda del locatore, risolse il contratto per inadempimento del conduttore, ex art. 1453 c.c., conseguentemente condannandolo al pagamento dei canoni non versati e respingendo tutte le richieste avanzate da "YYYYYY" in via riconvenzionale.

Proposto dalla società soccombente gravame, la Corte d'appello, in data 3 luglio 2006, ha rigettato la domanda di risoluzione proposta da "XXXXX"; ha dichiarato risolto il contratto ex art. 1454 c.c. per fatto e colpa del locatore; ha condannato lo stesso a risarcire alla controparte i danni conseguenti all'inadempimento, da liquidarsi in separato giudizio; ha assegnato all'appellante una provvisionale di Euro 15.000,00.

Così ha motivato il giudice il suo convincimento.

Gli strumenti urbanistici, e segnatamente il P.R.G.C., consentivano, nella zona nella quale era ubicato il capannone, solo attività produttive artigianali già in atto al momento della sua entrata in vigore, e comunque attività non inquinanti. Ne derivava che l'attività di "YYYYYY", non di autolavaggio, nè di manutenzione veicoli, nè, ancora, non inquinante, non era consentita; in ogni caso era certamente vietata quella di carrozziere. Per contro il C. aveva garantito la conformità dell'immobile alle norme urbanistiche, e tanto, doveva ritenersi, anche con riferimento alla sua destinazione d'uso. E allora, considerato che il capannone poteva essere locato non già per una generica e indistinta attività artigianale, ma solo per autolavaggio e manutenzione veicoli, il locatore non aveva adempiuto all'obbligazione di cui all'art. 1575 c.c., n. 2, di consegnare un bene in condizioni di servire all'uso convenuto.

L'inadempimento era totale, non avendo mai il proprietario negato di avere conosciuto la destinazione che il conduttore intendeva imprimere all'immobile; ed era originario, in quanto si era consumato già nel momento in cui era stato stipulato il contratto.

In tale contesto, considerato che il conduttore aveva intimato alla controparte diffida ad adempiere rimasta senza esito, la locazione si era risolta il 16 giugno 2001, ex art. 1454 c.c..

Ricorrevano i presupposti per la condanna del C. al risarcimento dei danni in favore della controparte, la quale, di fatto, non aveva mai potuto svolgere nei locali la divisata attività.

Avverso detta pronuncia propone ricorso per cassazione C. C., formulando dodici motivi, dei quali i primi nove, volti a denunciare violazione o falsa applicazione di norme di diritto, sono accompagnati da idonei, pedissequi quesiti.

Resiste con controricorso, illustrato anche da memoria, R. V., nella sua qualità di socio e amministratore di "YYYYYY" s.n.c. di Raimondi Vincenzo e Giuseppe, che propone altresì ricorso incidentale condizionato affidato a un unico mezzo.

### **Motivi della decisione**

1. Va preliminarmente disposta, ai sensi dell'art. 335 c.p.c., la riunione dei ricorsi proposti "XXXXX" e da R. V., nella qualità, avverso la stessa sentenza.

1.1. Con i primi sei motivi l'impugnante denuncia violazione degli artt. 1454, 1575 e 1578 c.c., sotto i seguenti profili:

a) per avere la Corte d'appello fatto malgoverno del principio secondo il quale era onere della parte conduttrice, al momento della stipula del contratto di locazione, verificare le caratteristiche dei locali e la loro adeguatezza all'attività da svolgervi, e ciò tanto più che nella convenuta destinazione artigianale rientravano, come evidenziato dal c.t.u., una miriade di tipologie produttive, per ognuna delle quali erano previste specifiche prescrizioni;

b) per avere ignorato che, secondo il consolidato insegnamento del Supremo Collegio, l'obbligo di dotare l'immobile di precise caratteristiche sarebbe sussistito solo ed esclusivamente nel caso in cui ciò fosse stato oggetto di una pattuizione ad hoc (confr. Cass. n. 3154 del 1977);

c) per non avere considerato che, riconosciuta in contratto dal conduttore l'idoneità dell'immobile all'uso pattuito, non esiste alcun obbligo per il locatore di operare modificazioni o interventi non previsti a suo carico (confr. Cass. civ. 25 febbraio 1981, n. 1142);

d) e che i vizi e i difetti lamentati non potevano essere qualificati occulti, il che imponeva di ritenere che il conduttore avesse implicitamente rinunciato a farli valere (cfr. Cass. civ. 7 marzo 2001, n. 7341; Cass. civ. 11 maggio 2006, n. 10973). In tale prospettiva andava valutato sia che le parti avevano espressamente previsto la necessità di lavori di adeguamento al fine di rendere i locali conformi alla normativa antinfortunistica (lavori il cui onere era stato posto a carico di "YYYYYY"); sia che il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle leggi vigenti per lo svolgimento dell'attività del conduttore era stato in contratto configurato come giusto motivo di recesso;

e) per avere il giudice di merito omissivo di rilevare che il consulente tecnico aveva prospettato la possibilità che l'attività di "YYYYYY" venisse assentita, ove fosse risultata conforme ai limiti emissivi e alle prescrizioni produttive e gestionali imposte dagli strumenti urbanistici;

f) che, in ogni caso, nel contratto di locazione era stata genericamente prevista l'utilizzazione del capannone a uso artigianale. Ora, pacifica la sussistenza di tale destinazione, la prova dell'impossibilità per il conduttore di usufruire dell'immobile per esercitarvi l'attività avuta di mira avrebbe richiesto la produzione di un provvedimento di diniego delle necessarie autorizzazioni, onere rimasto inosservato, in contrasto con i reiterati arresti del giudice di legittimità che esigono l'esistenza di un provvedimento negativo definitivo (confr. Cass. civ. 11 aprile 2006, n. 8409);

1.2. Con il settimo motivo il ricorrente lamenta violazione degli artt. 1575, 1578, 1454, 1455 e 1460 c.c., sotto il profilo che, avendo il conduttore invocato la tutela di cui all'art. 1454 c.c., il giudicante non avrebbe potuto esimersi dal valutare la gravità degli inadempimenti addotti da "YYYYYY" a sostegno della domanda azionata.

Tali inadempimenti, fortemente ridimensionati dal consulente tecnico, che li aveva limitati alle pareti aeroilluminanti e al vano soppalcato, erano all'evidenza di scarsa importanza, laddove ben più grave era quello della medesima società la quale, pur continuando a usufruire del capannone, per vari mesi non aveva pagato il canone.

1.3. Con l'ottavo mezzo si deduce violazione degli artt. 1454, 1455, 1460, 1341 e 1342 c.c., L. n. 392 del 1978, art. 5. Oggetto di critica è la mancata applicazione del disposto dell'art. 2 del contratto di locazione, in forza del quale il conduttore non poteva per nessun motivo ritardare il pagamento dell'affitto e non poteva far valere alcuna azione o eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

1.4. Con il nono motivo l'impugnante denuncia violazione degli artt. 1571, 1590 e 1593 c.c., nonché della L. n. 392 del 1978, artt. 5 e 55. Il decidente avrebbe invero fatto malgoverno della clausola contrattuale in base alla quale nessuna innovazione poteva essere fatta senza il preventivo consenso scritto del locatore di talchè, considerato che "YYYYYY" non aveva mai chiesto l'autorizzazione a eseguire migliorie, il costo dell'esecuzione di opere quali creazione del locale a uso ufficio o tinteggiatura degli interni, non poteva addirittura essere posto a carico del locatore a titolo di danni.

1.5. Con gli ultimi tre mezzi (decimo, undicesimo e dodicesimo), il ricorrente lamenta vizi motivazionali con riferimento alla ritenuta impossibilità che nel capannone locato venisse esercitata l'attività di carrozzeria, in dissenso dalle conclusioni del nominato esperto il quale aveva invece accertato che tale attività, ove rispondente ai requisiti di cui all'allegato 2 del D.P.R. 21 luglio 1991, poteva esservi invece insediata e ignorando completamente che le parti avevano solo concordato l'esercizio, nell'immobile, di un'attività artigianale, senza peraltro individuarla specificamente.

2. Nel suo ricorso incidentale condizionato "YYYYYY" denuncia violazione dell'art. 112 c.p.c., art. 1575 c.c., n. 2, artt. 1453 e 1578 c.c., nonché omessa motivazione su fatti controversi e decisivi, ricordando che, con l'atto di appello, essa aveva dedotto:

a) l'accertata sussistenza di vizi strutturali, sia materiali che inerenti alla regolarità amministrativa - urbanistica, dell'immobile locato, invocando la tutela di cui all'art. 1578 c.c., laddove il giudice di merito aveva esaminato la domanda di risoluzione solo sotto il profilo dell'art. 1575 c.c.;

b) la mancata considerazione che, sul piano istruttorio, l'esistenza di tali vizi era stata inequivocabilmente accertata dal c.t.u.;

c) la mancata ammissione delle prova orale diretta a dimostrare che, pattuendo la destinazione dell'immobile a uso artigianale, le parti avevano inteso riferirsi alla specifica attività esercitata da "YYYYYY". 3. Il ricorso principale è fondato per le ragioni e nei termini che qui di seguito si vanno ad esporre.

E' giurisprudenza costante di questa Corte che, stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato 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 della divisata attività e al rilascio delle autorizzazioni amministrative indispensabili alla legittima utilizzazione del bene locato (confr. Cass. civ. 30 aprile 2005, n. 9019).

Ciò significa che, in via di principio, non è onere del locatore conseguire tali autorizzazioni e che, 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 da caratteristiche proprie del bene locato (confr. Cass. civ. 26 settembre 2006, n. 20831; Cass. civ. 13 marzo 2007, n. 5836; Cass. civ. 8 giugno 2007, n. 13395).

La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere una particolare conformazione dello stesso, nonchè il rilascio 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 sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore (Cass. civ. 8 giugno 2007, n. 13395).

E' necessario in definitiva che le parti deducano in condizione (ovvero che prevedano espressamente come obbligazione del locatore) tanto la possibilità che all'immobile siano apportate le modificazioni necessarie per potervi svolgere l'attività prevista, quanto il fatto che esso presenti le pertinenti condizioni funzionali al rilascio delle autorizzazioni amministrative (confr. Cass. civ., 8 marzo 2002, n. 3441).

Ove poi il conduttore abbia riconosciuto in contratto l'idoneità del bene locato all'uso pattuito e abbia esonerato il locatore da ogni inadempienza, è irrilevante la sussistenza di vizi conosciuti o conoscibili da parte del conduttore. In casi siffatti deve invero escludersi la risoluzione del contratto per colpa del locatore, essendo, in sostanza, rimessa alla diligenza del conduttore la constatazione di detti vizi e all'autonomia delle parti la valutazione di quelli che non rendono impossibile il godimento del bene (confr. Cass. civ. 31 marzo 2008, n. 8303).

4. Venendo al caso di specie, ritiene il collegio che di tutti gli esposti principi, pienamente condivisibili e dai quali non v'è quindi ragione alcuna di discostarsi, la sentenza impugnata abbia fatto malgoverno.

Pacifico che l'immobile era stato locato ad uso artigianale; che di esso era stata garantita la regolarità urbanistica ed edilizia; che il diniego delle autorizzazioni e concessioni richieste dalle leggi vigenti ai fini dello svolgimento dell'attività in concreto programmata dal conduttore era stato espressamente qualificato quale motivo di recesso, la decisione della Corte d'appello che ha addossato al locatore il rischio e la responsabilità connessi all'impossibilità o alla rilevante difficoltà di impiantare nel capannone l'attività di carrozziere, in quanto inquinante e comunque diversa da quella già in atto nello stesso al momento dell'entrata in vigore del P.R.G.C., viola i principi di diritto innanzi riportati.

Considerato invero che nell'uso artigianale convenuto rientravano e rientrano di fatto una miriade di tipologie produttive, ognuna con particolari caratteristiche tecnico-strutturali, presidiate dai connessi accertamenti di competenza dell'autorità amministrativa, in sede di rilascio delle necessarie autorizzazioni, la generica destinazione menzionata in contratto e la dichiarata conformità dell'immobile alle norme edilizie, urbanistiche e delle leggi speciali non possono, se non a costo di vere e proprie torsioni ermeneutiche, essere intese come esplicative di un impegno del locatore a garantire l'idoneità dell'immobile allo svolgimento dell'attività, neppure menzionata in contratto, di carrozziere e ciò tanto più che l'interpretazione della portata degli obblighi negoziali posta a base della scelta decisoria del giudice di merito svuota di fatto di ogni contenuto utile la clausola relativa al diritto di recesso del conduttore.

In tale contesto l'accertata illiceità urbanistica del soppalco non potrà più sfuggire al controllo imposto dall'art. 1455 c.c., in punto di importanza dell'inadempimento, controllo rimasto assorbito nella positiva valutazione del giudice a quo in ordine alla ritenuta addebitabilità al locatore della insussistenza dei presupposti per la fruizione del bene locato.

Ne deriva che il ricorso principale deve essere accolto.

Va invece dichiarata l'inammissibilità del ricorso incidentale condizionato, col quale, in carenza del requisito della soccombenza, sono state prospettate questioni che andranno riproposte nel giudizio di merito.

La sentenza impugnata deve pertanto essere cassata con rinvio, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Torino in diversa composizione, la quale, nel decidere, si atterrà ai seguenti principi di diritto.

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 della attività che egli intende esercitarvi, nonchè al rilascio delle autorizzazioni amministrative indispensabile alla legittima utilizzazione del bene locato.

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.

La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga 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 sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore (Cass. civ. 8 giugno 2007, n. 13395).

#### **P.Q.M.**

#### **La Corte di Cassazione, Terza Sezione Civile**

riunisce i ricorsi; accoglie, per quanto di ragione, il ricorso principale; dichiara inammissibile il ricorso incidentale;

cassa la sentenza impugnata e rinvia anche per le spese del giudizio di cassazione alla Corte d'appello di Torino in diversa composizione.