

Cass. civ. Sez. III, 26-07-2016, n. 15377 (rv. 641148)

Nella locazione di immobili per uso diverso da quello abitativo, convenzionalmente destinati ad una attività il cui esercizio richieda specifici titoli autorizzativi dipendenti anche dalla situazione edilizia del bene (abitabilità dello stesso e sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale), l'inadempimento del locatore può configurarsi quando la mancanza di tali titoli dipenda da carenze intrinseche o da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire in radice il rilascio degli atti amministrativi necessari e, quindi, l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, ovvero quando il locatore abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere i necessari titoli abilitativi, restando invece escluso allorché il conduttore abbia conosciuta e consapevolmente accettata l'assoluta impossibilità di ottenerli.

Solo quando la mancanza del certificato di abitabilità (o di agibilità) dipenda da carenze intrinseche o da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire in radice il rilascio degli atti amministrativi necessari e quindi da non consentire in nessun caso l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, può configurarsi l'inadempimento del locatore, fatte salve le ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere i necessari titoli abilitativi o, di converso, sia conosciuta e consapevolmente accettata dal conduttore l'assoluta impossibilità di ottenerli.

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI AMATO Sergio - Presidente -

Dott. AMENDOLA Adelaide - Consigliere -

Dott. Rubino Lina - Consigliere -

Dott. BARRECA Giuseppina Luciana - Consigliere -

Dott. TATANGELO Augusto - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso iscritto al numero 14979 del ruolo generale dell'anno 2013, proposto da:

LA.TE.Ma. (C.F.: (OMISSIS)) rappresentata e difesa, giusta procura in calce al ricorso, dall'avvocato Giuseppe Vanorio (C.F.: VNR GPP 63M28 A7830);

- ricorrente -

nei confronti di:

C.D. (C.F.: (OMISSIS));

C.S. (C.F.: (OMISSIS)) rappresentati e difesi, giusta procura a margine del controricorso, dagli avvocati Nazzareno Lanni (C.F.: (OMISSIS)) e Maria Lanni (C.F.: (OMISSIS));

- controricorrenti -

per la cassazione della sentenza della Corte di Appello di Napoli n. 4066/2012, pronunciata in data 12 dicembre 2012 e depositata in data 18 dicembre 2012;

udita la relazione sulla causa svolta alla pubblica udienza in data 12 maggio 2016 dal consigliere Augusto Tatangelo;

uditi:

l'avvocato Giuseppe Vanorio, per la ricorrente;

l'avvocato Diletta Bocchini, per delega dell'avvocato Lanni, per i controricorrenti;

il Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore generale Dott. RUSSO Rosario Giovanni, che ha concluso per la dichiarazione di inammissibilità del ricorso, ex art. 360 bis c.p.c., n. 1, e la condanna aggravata alle spese della ricorrente; in subordine, per la rimessione alle sezioni unite affinché statuiscono sull'ambito di applicazione, anche *ratione temporis*, dell' art. 96 c.p.c. , e art. 385 c.p.c. , comma 4.

Svolgimento del processo

L.T.M., conduttrice di un immobile di proprietà di C.S. e D., agì in giudizio nei confronti di questi ultimi per ottenere l'adempimento del contratto di locazione e, in subordine, la sua risoluzione (con il risarcimento dei conseguenti danni), deducendo l'inidoneità dei locali alla destinazione pattuita di esercizio commerciale di parrucchiere. I locatori, in via riconvenzionale, chiesero la condanna della conduttrice al pagamento dei canoni insoluti ed al risarcimento dei danni causati all'immobile con l'esecuzione di opere non autorizzate.

Il Tribunale di Benevento accolse la domanda di risoluzione contrattuale e quella risarcitoria proposte dalla conduttrice; rigettò le domande riconvenzionali dei locatori.

La Corte di Appello di Napoli, in riforma della decisione di primo grado, ha invece rigettato le domande della conduttrice ed ha parzialmente accolto quelle proposte in via riconvenzionale dai locatori, dichiarando risolto il contratto di locazione per inadempimento della stessa conduttrice e condannandola al pagamento dei canoni scaduti ed a scadere, dal mese di aprile 2008 al rilascio.

Ricorre L.T.M., sulla base di quattro motivi.

Resistono C.D. e S., con controricorso illustrato da memoria depositata ai sensi dell' art. 378 c.p.c..

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo del ricorso si denuncia "violazione e falsa applicazione di una norma di diritto ossia dell' art. 1575 c.c. , capo 2, in relazione al motivo di cui all' art. 360 c.p.c. , n. 3, comma 1".

Con il terzo motivo del ricorso si denuncia "violazione e falsa applicazione di una norma di diritto ossia dell'art. 1453 e ss., e dell' art. 1460 c.c. , in relazione al motivo di cui all' art. 360 c.p.c. , comma 1, n. 3".

Con il quarto motivo del ricorso si denuncia "violazione e falsa applicazione di norme di diritto e dei contratti e accordi collettivi nazionali di lavoro, ossia degli artt. 7) ed 8) del contratto di locazione in relazione ai motivi di cui all' art. 360 c.p.c. , comma 1, n. 3".

Il primo, il terzo ed il quarto motivo del ricorso sono connessi e possono quindi esaminarsi congiuntamente, avendo ad oggetto la medesima questione di diritto, e cioè' la sussistenza dei presupposti per la risoluzione per inadempimento del locatore del contratto di locazione stipulato in relazione ad un immobile la cui convenzionale destinazione d'uso richieda specifici titoli autorizzativi, nella specie mancanti.

Essi sono solo in parte fondati.

Come efficacemente ricostruito in alcune recenti pronunzie di questa stessa sezione (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 13651 del 16/06/2014, Rv. 631823; conf.: Sez. 3, Sentenza n. 26907 del 19/12/2014, Rv. 633840, e Sez. 3, Sentenza n. 666 del 18/01/2016, Rv. 638364), sul tema degli obblighi del locatore in relazione ad immobili adibiti ad uso non abitativo esistevano due diversi orientamenti nella giurisprudenza di legittimità'.

Un primo indirizzo (per il quale si vedano: Cass., Sez. 3, Sentenze n. 4598 del 11/04/2000, Rv. 535571; n. 15489 del 05/11/2002, Rv. 558228; n. 975 del 17/01/2007, Rv. 596922; n. 7550 del 27/03/2009, Rv. 607383; n. 5836 del 13/03/2007, Rv. 595395; n. 13395 del 08/06/2007, Rv. 597496; n. 25278 del 01/12/2009, Rv. 610242; n. 1735 del 25/01/2011, Rv. 616335; n. 17986 del 14/08/2014, Rv. 632684) affermava che "nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad 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, nonché' al rilascio delle relative autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è' configurabile alcuna responsabilità' per inadempimento a carico del locatore, e cioè' anche se il diniego 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, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità' dell'immobile".

Un diverso orientamento (per il quale si vedano: Cass. Sez. 3, Sentenze: n. 7081 del 28/03/2006, Rv. 591358; n. 20067 del 19/07/2008, Rv. 604395; n. 12708 del 25/05/2010, Rv. 613112; n. 12286 del 07/06/2011, Rv. 618122; n. 3726 del 09/03/2012, Rv. 621326) dava invece, a vario titolo, rilievo al difetto della documentazione in parola, asserendo che "nel contratto di locazione di un immobile per uso diverso da quello di abitazione, la mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità' del bene sotto il profilo edilizio - e, in particolare, la sua abitabilità'

e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell' *art. 1578 c.c.* , a meno che il conduttore non sia a conoscenza della situazione e l'abbia consapevolmente accettata".

La sentenza n. 13651 del 2014 ha operato una condivisibile sintesi ed un coordinamento dei due citati orientamenti (confermati e ribaditi dalle successive pronunzie n. 26907 del 2014 n. 666 del 2016) affermando che "solo quando l'inagibilità o l'inabitabilità del bene attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie del bene locato, si' da impedire il rilascio degli atti amministrativi relativi alle dette abitabilità o agibilità e da non consentire l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, può configurarsi l'inadempimento del locatore, fatta salva l'ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere tali atti".

La corte di appello ha deciso la controversia facendo applicazione del principio di diritto posto a base del primo degli orientamenti richiamati.

Sulla base di una insindacabile, e comunque adeguatamente motivata valutazione di fatto relativa al contenuto del contratto (come tale certamente non censurabile nella presente sede, anche in considerazione dei limiti alla possibilità di dedurre vizi di motivazione, ai sensi dell' *art. 360 c.p.c.* , comma 1, n. 5, applicabile nella fattispecie in ragione della data di pubblicazione della sentenza impugnata), ha accertato che nella specie non era stato assunto uno specifico impegno dei locatori a conseguire le autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività commerciale cui era convenzionalmente destinato l'immobile locato, pacificamente insussistenti all'atto della locazione, dal momento che esso aveva una destinazione d'uso abitativa che ne impediva il rilascio, della quale la conduttrice aveva cognizione.

E ciò è senz'altro sufficiente per escludere la fondatezza del quarto motivo di ricorso (le questioni di nullità del contratto in tale motivo prospettate solo in via subordinata, restano invece assorbite, per quanto si dirà').

I giudici di merito hanno però ritenuto che le suddette considerazioni escludessero l'inadempimento dei locatori a prescindere da ogni altra circostanza, ed a prescindere, in particolare, dalla possibilità che fosse comunque possibile ottenere le suddette autorizzazioni.

In proposito, nella pronunzia impugnata si dà atto che gli stessi locatori avevano presentato la D.I.A. per l'esecuzione dei lavori necessari ad ottenere il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, ma il comune ne aveva interdetto la prosecuzione, essendo necessario il permesso di costruire.

Non risulta accertato, in fatto, se fosse comunque in astratto possibile ottenere tale permesso di costruire, eventualmente anche previo intervento dei necessari pareri richiesti dall'esistenza di un vincolo storico architettonico sull'immobile, e tanto meno, di conseguenza, che il conduttore fosse eventualmente a conoscenza della impossibilità di ottenerlo e l'avesse consapevolmente accettata

(cio' che e' anzi in realta' evidentemente escluso - implicitamente ma inequivocabilmente - dallo stesso rilievo per cui le parti concordemente avevano posto in essere le opere e avanzato le istanze necessarie ad ottenere il mutamento di destinazione d'uso dei locali). Facendo invece applicazione dell'enunciato principio di diritto di sintesi dei due precedenti contrastanti orientamenti (e che qui si intende confermare e precisare) - una volta esclusa, da una parte, l'assunzione di un obbligo specifico dei locatori e, dall'altra, la consapevole accettazione dell'assoluta impossibilita' da parte del conduttore di ottenere il rilascio dei titoli autorizzativi necessari per l'esercizio dell'attivita' commerciale cui era convenzionalmente destinato l'immobile locato - i giudici di merito avrebbero dovuto accertare se tale rilascio era del tutto impossibile, a causa di carenze intrinseche o caratteristiche proprie del bene locato, per la sussistenza di vincoli urbanistici o storici tali da impedire in radice l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso, ovvero se esso era comunque astrattamente possibile, anche eventualmente mediante l'acquisizione del permesso di costruire e dei necessari pareri richiesti dai vincoli esistenti sull'immobile (e/o comunque ponendo in essere tutte le attivita' lecite e possibili a tal fine richieste).

Tale accertamento non risulta effettuato: la pronunzia impugnata va pertanto cassata perche' esso sia effettuato in sede di rinvio, risultando, limitatamente a tale aspetto, fondati il primo e il terzo motivo del ricorso.

I giudici di merito, nel riesaminare la fattispecie, si conformeranno al seguente principio di diritto: "in tema di obblighi del locatore, in relazione ad immobili adibiti ad uso non abitativo convenzionalmente destinati ad una determinata attivita' il cui esercizio richieda specifici titoli autorizzativi dipendenti anche dalla situazione del bene sotto il profilo edilizio - e con particolare riguardo alla sua abitabilita' e alla sua idoneita' all'esercizio di un'attivita' commerciale - solo quando la mancanza di tali titoli autorizzativi dipenda da carenze intrinseche o da caratteristiche proprie del bene locato, si' da impedire in radice il rilascio degli atti amministrativi necessari e quindi da non consentire in nessun caso l'esercizio lecito dell'attivita' del conduttore conformemente all'uso pattuito puo' configurarsi l'inadempimento del locatore, fatte salve le ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere i necessari titoli abilitativi o, di converso, sia conosciuta e consapevolmente accettata dal conduttore l'assoluta impossibilita' di ottenerli".

2. Con il secondo motivo del ricorso si denuncia "violazione e falsa applicazione di una norma di diritto ossia degli *artt. 1337 e 1338 c.c.* , in relazione al motivo di cui all' *art. 360 c.p.c.* , comma 1, n. 3".

Il motivo e' inammissibile, dal momento che non risulta neanche allegato (e tanto meno documentato con lo specifico richiamo dei relativi atti) in quale fase e in quali atti processuali del giudizio di merito

sarebbe stata dedotta la responsabilita' precontrattuale dei locatori: si tratta quindi di questione del tutto nuova.

D'altronde, in realta' i ricorrenti non sembra neanche abbiano inteso formulare una vera e propria richiesta di risarcimento ai sensi degli *artt. 1337 e 1338 c.c.* : tali norme vengono invocate al solo fine di fondare la domanda di risoluzione contrattuale, in relazione alla quale pero' esse non possono svolgere alcun utile rilievo.

3. Vanno accolti per quanto di ragione il primo e il terzo motivo del ricorso (nei limiti indicati in motivazione), che e' rigettato per il resto.

La sentenza impugnata e' cassata in relazione, con rinvio alla Corte di Appello di Napoli, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimita'.

P.Q.M.

La Corte:

- accoglie per quanto di ragione il primo ed il terzo motivo del ricorso, che rigetta per il resto;
- cassa in relazione, con rinvio alla Corte di Appello di Napoli, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimita'.

Cosi' deciso in Roma, il 12 maggio 2016.

Depositato in Cancelleria il 26 luglio 2016

Cass. civ. Sez. III, 16-06-2014, n. 13651 (rv. 631823)

Nella locazione di immobile per uso diverso da quello abitativo, il locatore è inadempiente ove non abbia ottenuto - in presenza di un obbligo specifico contrattualmente assunto - le autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio (e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale), ovvero quando le carenze intrinseche o le caratteristiche proprie del bene locato ostino all'adozione di tali atti e all'esercizio dell'attività del conduttore in conformità all'uso pattuito.

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CARLEO Giovanni - Presidente -

Dott. AMBROSIO Annamaria - Consigliere -

Dott. D'AMICO Paolo - Consigliere -

Dott. SCRIMA Antonietta - rel. Consigliere -

Dott. CIRILLO Francesco Maria - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 18221/2008 proposto da:

L'ARCA PER AMBIENTE SCRL (OMISSIS), in persona del legale rappresentante P.B., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA BARDANZELLU 121, presso lo studio dell'avvocato RUSSO EMANUELA, rappresentata e difesa dall'avvocato CARBONE Leonardo giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

PENTA COSTRUZIONI SRL (OMISSIS), in persona del Presidente del C.d.A. e legale rappresentante, Sig.ra B.T., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA TEVERE 46, presso lo studio dell'avvocato BIANCA FEDERICO, rappresentata e difesa dagli avvocati BIOCCA Gaetano, DI SALVATORE ABRAMO giusta procura in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 115/2008 della CORTE D'APPELLO di L'AQUILA, depositata in data 08/04/2008 R.G.N. 664/07;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 02/04/2014 dal Consigliere Dott. ANTONIETTA SCRIMA;

udito l'Avvocato ANNA LISSONI per delega;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SGROI Carmelo, che ha concluso per il rigetto del primo e del secondo motivo di ricorso, accoglimento p.q.r. del terzo motivo.

Svolgimento del processo

L'Arca per l'Ambiente s.c.r.l. ha proposto ricorso per cassazione, articolato in tre motivi, avverso la sentenza dell'8 aprile 2008 con cui la Corte di appello di L'Aquila, compensando le spese di quel grado, ha rigettato il gravame proposto dall'attuale ricorrente avverso la sentenza emessa dal Tribunale di Teramo - sezione distaccata di Giulianova che, accogliendo la domanda di sfratto per morosità proposta dalla Penta Costruzioni S.r.l., aveva risolto, per grave inadempimento della conduttrice L'Arca per l'Ambiente s.c.a.r.l., il contratto di locazione stipulato il 4 giugno 2005,

condannando quest'ultima al rilascio dell'immobile in favore della locatrice nonchè al pagamento dei canoni e alle spese di lite.

Ha resistito con controricorso la Penta Costruzioni S.r.l..

Motivi della decisione

1. Va premesso in fatto che le parti hanno stipulato in data 4 giugno 2005 un contratto di locazione ad uso non abitativo (opificio industriale - attività volta al recupero e al riciclaggio di gomme e materiale plastico) avente ad oggetto un immobile in corso di costruzione sito in (OMISSIS), pattuendo la durata di anni sei ed un canone mensile anticipato pari a Euro 7.000,00, oltre IVA. In data 30 agosto 2005 la conduttrice ha preso possesso dell'immobile ritenendolo idoneo all'uso cui era destinato.

Dopo aver pagato il canone per i mesi di settembre e ottobre 2005, la conduttrice ha lamentato, a mezzo raccomandate, le dimensioni inferiori del piazzale esterno dell'immobile locato e la mancanza del certificato di agibilità e ha sospeso il pagamento del canone.

A fronte delle contestazioni della conduttrice, la locatrice ha ridotto il canone mensile di Euro 300,00 in considerazione delle accertate ridotte dimensioni del piazzale.

Nel febbraio 2006 la locatrice ha intimato sfratto per morosità nei confronti della ricorrente, dando così inizio al presente giudizio.

La conduttrice si è opposta all'intimazione e per le ragioni sopra evidenziate ha chiesto la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni.

Con ordinanza del 12 maggio 2006 il G.I. ha ordinato il rilascio dell'immobile locato e lo sfratto è stato eseguito in data 2 settembre 2006.

2. Con il primo motivo, lamentando "omessa, insufficiente e/o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio che riguarda la valutazione di inizio attività in relazione all'art. 360 c.p.c. , n. 5", la ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte in cui la Corte di appello ha affermato che la conduttrice "aveva illegittimamente smesso di pagare il canone... (dal novembre 2005) in assenza di un inadempimento tale da legittimare la sospensione della controprestazione per il godimento di un immobile che nelle more per contro perdurava", ha evidenziato che la società appellante era "rimasta in loco continuando ad occupare gli immobili senza pagare per il loro utilizzo", ha rilevato che "dal carteggio in atti comunque si evince che... al momento della convalida non vi era stato alcun diniego della licenza dovendosi considerare che l'appellante aveva anche iniziato l'attività di stoccaggio de(gli) pneumatici" e "visto che questa pur rimanendo in possesso dell'immobile e pur iniziando l'attività di stoccaggio delle gomme, decise arbitrariamente di non pagare più il canone e quindi di non corrispondere la prestazione per il godimento dell'immobile, allegando solo la ridotta misura del piazzale, che non impediva l'esercizio dell'attività, poi effettivamente iniziata...".

Ad avviso della ricorrente la motivazione sarebbe contraddittoria ed viziata da errore, essendo incorsa la Corte di merito in una errata ricostruzione della fattispecie concreta, avendo la predetta valutato l'accantonamento degli pneumatici sul piazzale esterno annesso come stoccaggio, così confondendo una semplice procedura di scarico e accantonamento con l'attività di stoccaggio, consistente nell'accumulo e rivendita - a rigenerazione avvenuta - di materiale di rifiuti di vario genere.

Secondo L'Arca per l'Ambiente s.c.a.r.l. l'accantonamento o appoggio degli pneumatici, da essa effettuato, non può essere valutato come attività, potendo al più costituire una mera predisposizione di avvio della stessa.

2.1. Ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c. - applicabile al ricorso in esame in considerazione della data di pubblicazione della sentenza impugnata (8 aprile 2008) - la ricorrente ha indicato come fatto controverso "l'inizio dell'attività" e ha precisato che "La contraddizione della motivazione riguarda la valutazione da parte del giudicante, sia di prima che di seconda istanza, dell'accantonamento delle gomme sul piazzale, quale inizio dell'attività, dal momento che il tipo di produzione da avviare era quella di triturazione delle gomme. Le ragioni per le quali la dedotta contraddizione la rende inidonea

a giustificare la decisione sono rappresentate dal fatto che la motivazione corretta avrebbe indotto i Giudici della Corte a considerare come mai goduto l'immobile locato".

2.2. Precisato che in questa sede vanno esaminate le sole censure relative alla sentenza impugnata e non anche quelle relative alla sentenza di primo grado, osserva la Corte che il motivo, oltre ad essere inammissibile per mancanza di decisività, è, comunque, infondato.

A prescindere che circostanza che il vizio di contraddittorietà della motivazione ricorre solo in presenza di argomentazioni contrastanti e tali da non far comprendere la ratio decidendi che sorregge il decisum adottato, per cui non sussiste motivazione contraddittoria allorchè - come nel caso all'esame - dalla lettura della sentenza, non sussistano incertezze di sorta su quella che è stata la volontà del giudice (Cass., sez. un., 22 dicembre 2010, n. 25984), si osserva che la ricorrente ha, in ogni caso, fruito del bene locato quanto meno per svolgervi la prima fase dell'attività cui l'immobile era destinato in base al contratto; peraltro la stessa ricorrente, come ricordato anche in ricorso, al momento in cui l'immobile le è stato consegnato, ha ritenuto l'idoneità del bene all'uso convenuto, idoneità che, almeno in fatto, solo la conduttrice poteva valutare appieno.

3. Con il secondo motivo si denuncia "omessa, insufficiente e/o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio che riguarda il rilievo circa la mancanza nel contratto di locazione di alcun obbligo del locatore, in relazione *all'art. 360 c.p.c.*, n. 5".

Sostiene la ricorrente che nella sentenza impugnata si afferma che "dal contratto di locazione non si evince alcun obbligo del locatore in merito all'agibilità" mentre a p. 23 e ss. del contratto è stabilito che "il locatore consegnerà all'atto dell'immissione in possesso dell'immobile il locale industriale sopra richiamato... il tutto perfettamente funzionante e a norma di legge", sicchè la Corte avrebbe errato omettendo di valutare le prove documentali prodotte (contratto di locazione).

3.1. Ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c., la ricorrente ha indicato come fatto controverso "la mancata valutazione del giudicante di una clausola del contratto, relativ(a) agli obblighi del locatore e cioè "di consegnarlo perfettamente funzionante e a norma di legge" e ha precisato che "l'omissione consiste nella mancata valutazione da parte del giudicante di prove documentali fornite e non esaminate, dalle quali emerge che il fatto controverso è difforme da come è stato descritto in sentenza. In altri termini si è omissso di specificare il motivo per il quale le prove documentali non sono state prese in considerazione integralmente, ai fini della decisione.

L'insufficienza della motivazione riguarda la mancata correlazione, e quindi la spiegazione dell'omessa comparazione tra le prove enunciate nella sentenza e quelle acquisite al processo. Le ragioni per le quali la dedotta insufficienza della motivazione la rende inidonea a giustificare la decisione sono rappresentate dal fatto che la motivazione completa e corretta avrebbe indotto i Giudici della Corte ad una diversa valutazione degli specifici obblighi del locatore nel caso de quo".

3.2. Il motivo è inammissibile, sia perchè sostanzialmente generico ed assertivo, sia per difetto di autosufficienza, non avendo la ricorrente riportato per intero il tenore letterale dell'art. 23 del contratto richiamato (v. sul punto p. 9 del controricorso).

Ed invero il ricorrente che, in sede di legittimità, denunci vizi motivazionali sulla valutazione di un documento o di risultanze probatorie o processuali, ha l'onere di indicare specificamente le circostanze oggetto della prova o il contenuto del documento trascurato od erroneamente interpretato dal giudice di merito, provvedendo alla loro trascrizione, al fine di consentire al giudice di legittimità il controllo della decisività dei fatti da provare, e, quindi, delle prove stesse, che, per il principio dell'autosufficienza del ricorso per cassazione, la S.C. deve essere in grado di compiere sulla base delle deduzioni contenute nell'atto, alle cui lacune non è consentito sopperire con indagini integrative (arg. ex Cass., ord., 30 luglio 2010, n. 17915).

4. Con il terzo motivo è prospettata "violazione e/o falsa applicazione *dell'art. 1578 c.c.*, comma 1, con conseguente richiesta di risoluzione contrattuale in relazione *all'art. 360 c.p.c.*, n. 3".

Rappresenta la parte ricorrente che il primo "vizio" riscontrato, relativo alla minore superficie del piazzale esterno dell'immobile locato, rispetto a quella prevista in contratto, non poteva essere da essa ravvisato alla data della sottoscrizione del detto atto, essendo all'epoca l'immobile ancora in costruzione, e che successivamente la conduttrice aveva preso in consegna il bene confidando sugli

impegni assunti dalla locatrice in relazione alla locazione di un immobile avente l'estensione evidenziata nella planimetria allegata al contratto; la Penta Costruzioni S.r.l., peraltro, su sua segnalazione, si era attivata proponendo la riduzione del canone, in tal modo riconoscendo la sussistenza di tale minore estensione dell'area.

Con riferimento poi al secondo "vizio" lamentato (carezza del certificato di agibilità), deduce la ricorrente di averne avuto consapevolezza solo a seguito della nota del 5 dicembre 2005 - quindi successivamente alla data della sottoscrizione del contratto e dell'immissione in possesso del bene - con cui il Comune di Controguerra le aveva comunicato che, in relazione al locale in questione, non era stato rilasciato il detto certificato e di tanto aveva dato notizia alla locatrice con raccomandata del 30 gennaio 2006.

Assume altresì la ricorrente che l'ottenimento di tale certificato, concretizzandosi in un obbligo posto a carico della parte locatrice, anche in virtù e per effetto del *D.P.R. n. 380 del 2001, art. 25*, in quanto derivante da una disposizione imperativa di legge, non potrebbe essere suscettibile di deroghe in virtù di accordi e/o patti privati.

La ricorrente censura quindi la sentenza impugnata nella parte in cui ha affermato che la destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche a che ottenga specifiche licenze amministrative diventa rilevante, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia del 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.

Essendo stato introdotto ai sensi dell'art. 25 già richiamato l'obbligo del costruttore di richiedere il certificato di agibilità entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, ad avviso della ricorrente nessun rilievo avrebbe la circostanza che dal contratto di locazione si evinca o meno l'obbligo del locatore in merito all'agibilità e/o che al momento della consegna il conduttore abbia ritenuto idoneo il bene accettandolo nello stato di fatto in cui si trovava.

Sostiene infine L'Arca per l'Ambiente s.c.a.r.l. di aver diritto di richiedere la risoluzione del contratto ex *art. 1578 c.c.* "essendo anche il semplice stato di incertezza sulla condizione urbanistica dell'immobile locato sufficiente ad integrare il vizio in parola in quanto qualità negativa incidente sull'effettiva fruibilità del bene conformemente all'uso pattuito".

4.2. Il motivo si conclude con il seguente quesito di diritto: "se il mancato ottenimento da parte del locatore del certificato d'agibilità di un immobile ad uso commerciale-industriale costituisca un vizio tale che, diminuendo in modo appressante l'idoneità della cosa locata all'uso pattuito, giustifichi la risoluzione del contratto di locazione ex *art. 1578 c.c.*, comma 1".

4.3. Il motivo - pur a prescindere dalla non del tutto adeguata formulazione del relativo quesito rispetto alle prescrizioni di cui all'art. 366 bis c.p.c., nella lettura datane dal "diritto vivente" (Cass., ord., 25 settembre 2007, n. 19892 e 17 luglio 2008, n. 19769;

Cass. 30 settembre 2008, n. 24339; Cass. 13 marzo 2013, n. 6286, in motivazione) -, è infondato.

Va evidenziato che sulla questione posta dalla parte ricorrente con il motivo all'esame e che trova riscontro nel quesito formulato (Cass., sez. un., 9 marzo 2009, n. 5624) si registrano due diversi orientamenti nella giurisprudenza di legittimità.

Secondo un primo indirizzo (Cass. 13 marzo 2007, n. 5836; Cass. 8 giugno 2007, n. 13395; Cass. 1 dicembre 2009, n. 25278 e Cass. 25 gennaio 2011, n. 1735) nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad 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 necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego 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 attenga 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, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore. Secondo il diverso orientamento (Cass. 28 marzo 2006 n. 7081; Cass. 7 giugno 2011, n. 12286, Cass. 19 luglio 2008, n. 20067), che da, a vario titolo, rilievo al difetto della documentazione in parola, nel contratto di locazione di un immobile per uso diverso da quello di abitazione, la mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio - e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale - costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi *dell'art. 1578 c.c.* , a meno che il conduttore non sia a conoscenza della situazione e l'abbia consapevolmente accettata.

Ritiene il Collegio che solo quando l'inagibilità o l'inabitabilità del bene attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire il rilascio degli atti amministrativi relativi alle dette abitabilità o agibilità e da non consentire l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, può configurarsi l'inadempimento del locatore, fatta salva l'ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere tali atti.

Nel caso di specie l'assunzione di un siffatto obbligo non è stata acclarata nè risulta che il rilascio del certificato di agibilità sia stato definitivamente negato, il che, anzi, è nettamente smentito dalla controricorrente.

5. Il ricorso deve essere, pertanto, rigettato.

6. Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida in complessivi Euro 3.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 2 aprile 2014.

Depositato in Cancelleria il 16 giugno 2014

In tema di obblighi del locatore, in relazione a immobili adibiti a uso non abitativo convenzionalmente destinati a una determinata attività il cui esercizio richieda specifici titoli autorizzativi dipendenti anche dalla situazione del bene sotto il profilo edilizio - e con particolare riguardo alla sua abitabilità e alla sua idoneità all'esercizio di una attività commerciale - solo quando la mancanza di tali titoli autorizzativi dipenda da carenze intrinseche o da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire il radice il rilascio degli atti amministrativi necessari e quindi da non consentire in nessun caso l'esercizio lecito della attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, può configurarsi l'inadempimento del locatore, fatte salve le ipotesi in cui questo ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere i necessari titoli abilitativi o di converso, sia conosciuta e consapevolmente accettata dal conduttore la assoluta impossibilità di ottenerli. Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 15377 del 2016.

La destinazione particolare dell'immobile - Come osservato in motivazione, giusta un primo indirizzo giurisprudenziale nei contratti di locazione relativi a 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, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative.

Deriva da quanto precede, pertanto, che, ove il conduttore non riesca a ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego 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 attenga 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, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore (Cassazione, sentenze 14 agosto 2014 n. 17986 e 25 gennaio 2011 n. 1735).

Le eventuali autorizzazioni amministrative - Sempre in questa ottica, in altre occasioni si era affermato che salvo patto contrario, non è onere del locatore ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato; pertanto, nel caso in cui il conduttore non ottenga la suddetta autorizzazione, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al locatore, quand'anche il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche del bene locato. Inoltre, la destinazione particolare dell'immobile locato, tale da richiedere che l'immobile 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 (Cassazione, sentenze 1° dicembre 2009 n. 25278 e 6 giugno 2007 n. 13395).

Un altro indirizzo interpretativo - Diversamente, secondo altro indirizzo, in tema di locazione di bene immobile destinato a uso diverso da abitazione, il locatore deve garantire non solo l'avvenuto rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso del bene immobile, ovvero la relativa abitabilità, ma, essendo obbligato a mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto, anche il loro persistere nel tempo. Ne consegue che, ove venga per qualsiasi motivo sospesa l'efficacia dei suddetti provvedimenti e il conduttore venga a trovarsi nell'impossibilità di utilizzare l'immobile per l'uso pattuito, sussiste inadempimento del locatore, che non può al riguardo addurre a giustificazione (e pretendere, conseguentemente, il pagamento del canone maturati nel periodo di

inutilizzabilità dell'immobile) la illegittimità del provvedimento di sospensione adottato dalla PA. (Cassazione, sentenze 9 marzo 2012, n. 3726 e 19 luglio 2008, n. 20067).

Le conclusioni - Alla luce di tali principi, pertanto, si è ritenuto:

- nel contratto di locazione di un immobile per uso diverso da quello di abitazione, la mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio - e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale - costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 cod. civ., a meno che il conduttore non sia a conoscenza della situazione e l'abbia consapevolmente accettata; né assume rilievo il fatto che il locatore - riconoscendo implicitamente il proprio inadempimento - abbia presentato domanda di concessione in sanatoria e che sulla relativa istanza non ci sia stato ancora un pronunciamento definitivo, Cassazione, sentenza 7 giugno 2011, n. 12286;

- il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili - ovvero alla abitabilità dei medesimi - non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene, mentre, nella ipotesi in cui il provvedimento amministrativo necessario per la destinazione d'uso convenuta sia stato definitivamente negato, al conduttore è riconosciuta la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto (Cassazione, sentenza 25 maggio 2010, n. 12708);

- il locatore deve garantire non solo l'avvenuto rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso del bene immobile, ovvero la relativa abitabilità, ma, essendo obbligato a mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto, anche il loro persistere nel tempo. Ne consegue che, ove venga per qualsiasi motivo sospesa l'efficacia dei ricordati provvedimenti e il conduttore venga a trovarsi nell'impossibilità di utilizzare l'immobile per l'uso pattuito, sussiste inadempimento del locatore, che non può al riguardo addurre a giustificazione (e pretendere conseguentemente il pagamento del canone maturato nel periodo di inutilizzabilità dell'immobile), l'illegittimità del provvedimento di sospensione adottato dalla Pa (nella specie, provvedimento del Sindaco di sospensione dell'autorizzazione sanitaria per irregolarità dello smaltimento dei liquami e reflui prodotti, dipendente dall'impianto centralizzato a servizio del centro residenziale di ubicazione dei locali oggetto di locazione), che può essere se del caso fatta valere in un separato e autonomo giudizio nei confronti di quest'ultima, ma è inidonea a escludere la sua responsabilità da inadempimento contrattuale (Cassazione, sentenza 28 marzo 2006, n. 7081).

L'orientamento della sentenza - Ancora diversamente, secondo un ultimo indirizzo, cui la pronuncia in rassegna afferma volersi adeguare - infine - si è affermato che nella locazione di immobile per uso diverso da quello abitativo, il locatore è inadempiente ove non abbia ottenuto - in presenza di un obbligo specifico contrattualmente assunto - le autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio (e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale), ovvero quando le carenze intrinseche o le caratteristiche proprie del bene locato ostino all'adozione di tali atti e all'esercizio dell'attività del conduttore in conformità all'uso pattuito (Cassazione, sentenze 18 gennaio 2016, n. 666; 19 dicembre 2014, n. 26907 e 16 giugno 2014, n. 13651)