

Richiesta della società conduttrice di risoluzione della locazione per mancanza dell'agibilità - Invocato l'annullamento del contratto per errore essenziale su una qualità dell'immobile locato e domanda di condanna della locatrice al pagamento dell'avviamento, delle migliorie ed addizioni apportate all'immobile, nonché di condanna della banca fideiussore stipulata a garanzia degli obblighi contrattuali. Domanda riconvenzionale della locatrice per la condanna dell'attrice e dell'ente fideiussore (come previsto nella polizza fideiussoria) al pagamento dei canoni arretrati - Cassazione, sez. III, ordinanza n. 41774 del 28 dicembre 2021 a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. La conduttrice di un immobile ad uso commerciale, premesso di aver scoperto che l'immobile locato mancava del necessario certificato d'agibilità, conveniva in giudizio sia la s.r.l. locatrice, sia l'istituto fideiussore, chiedendo l'annullamento del contratto locatizio per errore essenziale su una qualità del bene o, in subordine, la sua risoluzione per inadempimento della controparte, nonché la condanna della locatrice al pagamento dell'avviamento, delle migliorie e addizioni apportati dall'immobile e la risoluzione della fideiussione bancaria stipulata a garanzia delle obbligazioni contrattuali stipulate con la banca. Quest'ultima restava contumace, mentre la locatrice chiedeva il rigetto della domanda e, in via riconvenzionale, la condanna dell'attrice al pagamento dei canoni arretrati non corrisposti e della banca a corrispondere le somme previste nella polizza fideiussoria. Il Tribunale adito, con sentenza confermata dalla Corte d'Appello, respingeva la domanda, condannando l'attrice a pagare, in solido con la banca, le somme garantite nella polizza, escludendo ogni inadempimento delle stesse, poiché il bene con le sue caratteristiche non impediva il rilascio del certificato d'abitabilità.

Avverso detta decisione ha proposto ricorso per cassazione la locatrice soccombente, contestando che l'errore da lei denunciato, incidente su circostanze di fatto possa considerarsi errore di diritto come affermato dalla Corte territoriale, rivestendo carattere essenziale ricadente su una qualità determinante del consenso ed insistendo sulla domanda di risoluzione contrattuale per inadempimento.

Decisione. La Suprema Corte ha accolto il ricorso, rinviando ad altro giudice d'appello perchè si pronunci nuovamente sulla base dei principi sotto esposti e, premesso che, secondo una costante giurisprudenza, l'errore di diritto ricorre quando il consenso di una parte sia determinato da falsa rappresentazione circa l'esistenza, l'applicabilità o la portata di una norma giuridica e che tale vizio sia rilevabile dall'altro contraente con l'uso della normale diligenza

(errore che nella specie non ricorre, per cui, sotto tale profilo, le doglianze del ricorrente sono infondate) ed affermando, altresì, che in concreto “non ricorre nella controversia neppure un errore sulla qualità dell’oggetto di cui all’art. 1429 c.c., dovendosi escludere dal tema i vizi del bene locato ove questo sia privo dei titoli amministrativi necessari all’utilizzazione ed essere risolta la questione integralmente sul terreno dell’adempimento delle obbligazioni reciprocamente assunte dai contraenti (in tal senso cfr, da ultimo Cass. nn. 20796/2018 e 15377/2016) e non già sul piano dei vizi della cosa locata, talchè correttamente il ricorrente ha lamentato la mancata valutazione da parte dei giudici di merito del colposo inadempimento dell’obbligazione di garantire l’agibilità dell’immobile assunta contrattualmente dalla locatrice”.