

Locazione - Contratti - risoluzione

23 Gennaio 2010 - Locazione - Contratti - risoluzione Locazione - Contratti - risoluzione del contratto di locazione ad uso commerciale - riduzione del canone di locazione - inidoneita', all'uso commerciale, del sottolocale Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 1 dicembre 2009, n. 25278

Locazione - Contratti - risoluzione del contratto di locazione ad uso commerciale - riduzione del canone di locazione - inidoneita', all'uso commerciale, del sottolocale Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 1 dicembre 2009, n. 25278

Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 1 dicembre 2009, n. 25278

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 6.5.2003 il tribunale di Lecce rigettava la domanda di risoluzione del contratto di locazione ad uso commerciale, ovvero di riduzione del canone di locazione, proposta nei confronti di Do. e Ro.Ra. , dalla srl Sa. la quale lamentava l'inidoneita', all'uso commerciale, del sottolocale facente parte dell'immobile preso in locazione.

Ad eguale conclusione perveniva la Corte d'Appello che, con sentenza del 14.6.2005, rigettava l'appello proposto dalla Sa. srl.

Quest'ultima ha proposto ricorso per Cassazione affidato ad unico, complesso motivo.

Resistono con controricorso, illustrato da memoria, Do. e Ro.Ra. che hanno anche proposto ricorso incidentale condizionato affidato ad un motivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente i ricorsi - principale ed incidentale condizionato - vanno riuniti ai sensi dell'articolo 335 c.p.c..

Con unico, complesso motivo la ricorrente principale denuncia la omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia attinente alla mancanza del certificato di agibilita' relativo al sottolocale oggetto della locazione (articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5).

Violazione e falsa applicazione dell'articolo 1578 c.c. (articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3).

Il motivo non e' fondato.

La ricorrente lamenta che la Corte di merito abbia omissa di valutare, ai fini del riconoscimento del diritto al risarcimento dei danni ed all'eventuale riduzione del canone, che il sottolocale era privo del certificato di agibilita', ritenendo, questo, un punto decisivo della controversia; cio'

Locazione - Contratti - risoluzione

comportando la violazione dell'articolo 1578 c.c..

Ma, anche a prescindere dalla mancanza di decisività del punto oggetto del supposto vizio di motivazione, quel che deve osservarsi è che la Corte di merito - alla quale spetta la valutazione delle prove raccolte e la cui decisione sulle stesse non è sindacabile in sede di legittimità se correttamente e congruamente motivata, come nella specie - ha fondato la pronuncia adottata sulla conoscibilità, od addirittura conoscenza, della inidoneità del locale scantinato ad essere utilizzato per uso commerciale.

Ed ha motivato il suo convincimento, sia sulla c.t.u. espletata che aveva ritenuto il vizio facilmente riconoscibile, sia sulla circostanza che la conduttrice aveva ricevuto la detenzione dell'immobile già un mese prima della conclusione del contratto; segno questo che essa era perfettamente a conoscenza del vizio al momento della sua conclusione.

Deve anche, a tal fine, sottolinearsi che qualora 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.

Ne consegue che, in questo caso, egli non può chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone, né il risarcimento del danno o l'esatto adempimento, né avvalersi dell'eccezione di cui all'articolo 1460 c.c. (v. anche Cass. 7.3.2001 n. 3341).

È, quindi, rimessa alla diligenza del conduttore la constatazione dei detti vizi, ed all'autonomia delle parti la valutazione dei vizi che non rendono impossibile il godimento del bene.

Non si può, infatti, in via generale, escludere che il conduttore ritenga di realizzare i suoi interessi assumendosi il rischio economico dell'eventuale riduzione dell'uso pattuito, ovvero accollandosi l'onere delle spese necessarie per adeguare l'immobile locato all'uso convenuto, in cambio di un canone inferiore rispetto a quello richiesto in condizioni di perfetta idoneità del bene al predetto uso (v. anche Cass. 31.3.2008 n. 8303).

Nessun rilievo, pertanto, assume, nell'ottica della decisione adottata, la circostanza del mancato rilascio del certificato di agibilità in riferimento al sottolocale.

Pertanto, deve anche sottolinearsi che, salvo patto contrario, non è onere del locatore ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso 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, in

Locazione - Contratti - risoluzione

questo caso, 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 (v. anche 8.6.2007 n. 13395).

Anche sotto questo profilo, pertanto, la censura sarebbe destituita di fondamento.

Con unico motivo i ricorrenti incidentali condizionati denunciano la violazione dell'articolo 360 c.p.c., n. 4 in relazione agli articoli 324, 342 c.p.c. e agli articoli 345 e 431 c.p.. Difetto di motivazione.

Il ricorso incidentale condizionato resta assorbito dalle conclusioni raggiunte in ordine al principale.

Conclusivamente, il ricorso principale va rigettato e quello incidentale condizionato va dichiarato assorbito.

Le spese seguono la soccombenza e, liquidate come in dispositivo, vanno poste a carico della ricorrente principale.

P.Q.M.

LA CORTE

Riunisce i ricorsi. Rigetta il ricorso principale. Dichiaro assorbito quello incidentale condizionato. Condanna la ricorrente principale alle spese che liquida in complessivi euro 4.200,00, di cui euro 4.000,00 per onorari, oltre spese generali ed accessori di legge.