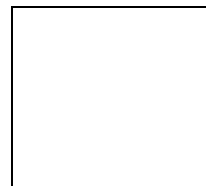
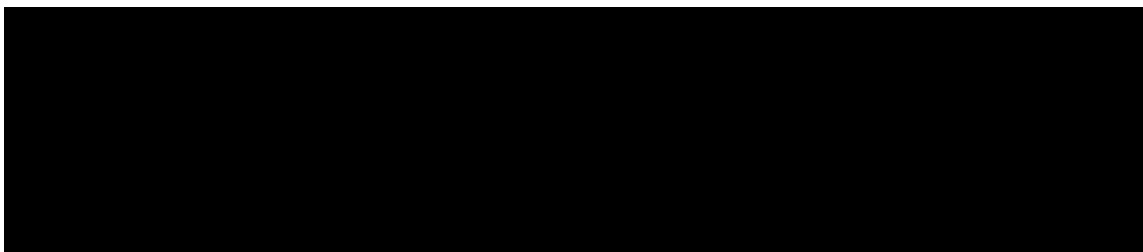


Civile Ord. Sez. 3 Num. 2174 Anno 2023
Presidente: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO
Relatore: DELL'UTRI MARCO
Data pubblicazione: 24/01/2023



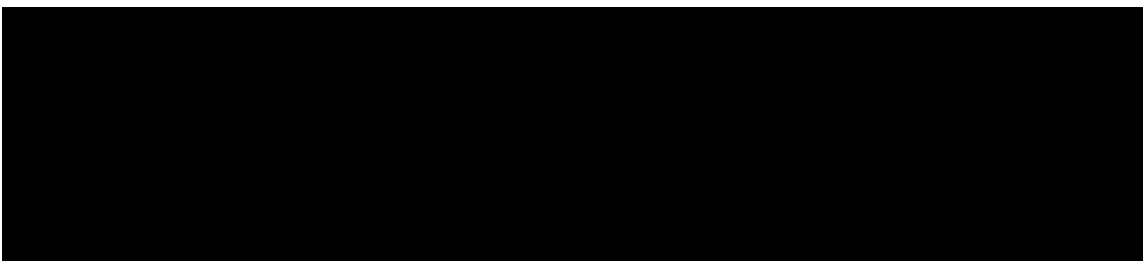
ORDINANZA

sul ricorso r.g. n. [REDACTED]/2019 proposto da:



- ricorrente -

contro



- controricorrenti -

avverso la sentenza n. [REDACTED]/2018 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA,
depositata il 31/05/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 21/12/2022
dal Consigliere Dott. MARCO DELL'UTRI

Rilevato che,

con sentenza resa in data 31/6/2018, la Corte d'appello di Venezia ha confermato la decisione con la quale il giudice di primo grado, riunite la cause separatamente proposte dalle parti per l'accoglimento delle rispettive domande, disattese quelle proposte dalla [REDACTED] di [REDACTED] ed [REDACTED] (in qualità di conduttrice) nei confronti di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (in qualità di locatori) (domande rivolte all'accertamento dei contestati inadempimenti dei locatori e alla relativa condanna al rimborso dei canoni non dovuti e al risarcimento dei danni subiti), in accoglimento delle domande proposte da questi ultimi, ha pronunciato la risoluzione del contratto di locazione per uso diverso da quello di abitazione concluso tra le parti per inadempimento della società conduttrice, condannando quest'ultima al pagamento di tutti i canoni dovuti fino al rilascio dell'immobile locato già disposto in corso di causa;

a fondamento della decisione assunta, per quel che ancora rileva in questa sede, la corte territoriale ha rilevato la correttezza della decisione del primo giudice nella parte in cui aveva sottolineato l'infondatezza della pretesa della società conduttrice di veder riconosciuto l'inadempimento dei locatori per il mancato conseguimento, da parte di questi, di tutti i titoli amministrativi indispensabili per l'esercizio dell'attività commerciale programmata dalla società conduttrice (con particolare riguardo, nel caso di specie, al certificato di prevenzione incendi e, implicitamente, al connesso certificato di agibilità), dovendo piuttosto ricondursi, all'ambito degli oneri propri del conduttore, l'impegno al conseguimento di tutti i titoli amministrativi necessari allo svolgimento dell'attività destinata ad

essere esercitata all'interno dell'immobile locato, in particolar modo là dove, come nel caso di specie, il locatore non ne abbia espressamente assunto alcun onere e il conduttore abbia espressamente riconosciuto, in sede di conclusione del contratto, la piena idoneità dell'immobile locato al conseguimento degli scopi connessi all'attività della società conduttrice;

avverso la sentenza d'appello, la [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] propone ricorso per cassazione sulla base di tre motivi d'impugnazione;

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] resistono con controricorso;

la trattazione è stata fissata ai sensi dell'art. 380-*bis*.1 c.p.c.;

il Procuratore generale presso la Corte di cassazione non ha depositato conclusioni;

entrambe le parti hanno depositato memoria;

considerato che,

con il primo motivo, la società ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione dell'art. 1, co. 1, del d.m. 16/2/82 (in vigore fino al 7/10/2011) e del relativo allegato; dell'art. 16 del d.lgs. n. 139/2006; del d.m. Interno del 27/7/2010 e degli artt. 1346, 1418, 1575, 1362, 1366, 1374 e 1375 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto – in violazione delle norme invocate e dei canoni legali di ermeneutica negoziale specificamente richiamati in ricorso – che l'immobile oggetto del contratto di locazione concluso tra le parti non fosse destinato, già sul piano della comune intenzione delle parti, all'esercizio di una quelle attività per le quali la disciplina amministrativa di cui alle norme richiamate imponeva il rilascio di quel 'certificato di prevenzione degli

incendi' che i locatori non avevano mai ottenuto per l'immobile concesso in locazione; e per aver conseguentemente escluso che l'inidoneità dell'immobile locato ad essere oggetto di quello specifico contratto di locazione non si fosse riflessa sulla stessa validità del contratto;

il motivo è inammissibile;

rileva preliminarmente il Collegio come l'odierna società ricorrente abbia del tutto trascurato di censurare l'autonoma *ratio decidendi* individuata, tra le altre, dalla corte territoriale a fondamento del rigetto del primo motivo d'appello nella specie riferito alla medesima questione posta ad oggetto della censura in esame, là dove la corte veneziana ha evidenziato come la società conduttrice, all'art. 9 del contratto di locazione concluso tra le parti, si fosse fatta carico di adottare "*ogni cautela dall'unità sanitaria locale o da qualsiasi altro ente preposto al fine di soddisfare le norme legislative vigenti*";

è appena il caso di rilevare come, secondo il consolidato insegnamento della giurisprudenza di questa Corte, quando la sentenza assoggettata ad impugnazione sia fondata su diverse *rationes decidendi*, ciascuna idonea a giustificare autonomamente la statuizione, la circostanza che tale impugnazione non sia rivolta contro una di esse determina l'inammissibilità del gravame per l'esistenza del giudicato sulla *ratio decidendi* non censurata, piuttosto che per carenza di interesse (Sez. 3, Sentenza n. 13880 del 06/07/2020, Rv. 658309 - 01 Sez. 3, Sentenza n. 14740 del 13/07/2005, Rv. 582931 - 01);

varrà peraltro evidenziare, in ogni caso, la radicale infondatezza delle argomentazioni poste a fondamento della censura in esame, essendosi la corte territoriale correttamente uniformata - nell'escludere il ricorso di alcun inadempimento dei locatori in relazione

alle contestazioni avanzate in questa sede dalla società conduttrice – al consolidato insegnamento della giurisprudenza di legittimità, secondo cui, in materia di locazione ad uso non abitativo, il mancato ottenimento, da parte del conduttore, dei titoli amministrativi abilitativi necessari allo svolgimento dell'attività imprenditoriale convenuta dà luogo alla responsabilità del locatore nel solo caso in cui lo stesso abbia assunto l'impegno di conseguire detti titoli, ovvero se il loro ottenimento sia reso definitivamente impossibile in ragione delle caratteristiche intrinseche del bene concesso in godimento (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 20796 del 20/08/2018, Rv. 650414 – 02; Sez. 3, Sentenza n. 15377 del 26/07/2016, Rv. 641148 – 01; Sez. 3, Sentenza n. 13651 del 16/06/2014, Rv. 631823 - 01);

nella specie, ferma l'attestata specifica assunzione, da parte della società conduttrice, dell'impegno al conseguimento, in proprio, dei titoli amministrativi necessari allo svolgimento dell'attività imprenditoriale da svolgersi all'interno dell'immobile locato (e, dunque, indiscussa l'attestazione dell'inesistenza di alcun corrispondente impegno assunto da parte dei locatori), neppure è risultata alcuna intrinseca conformazione dell'immobile locato tale da rendere definitivamente impossibile il conseguimento di detti titoli, con la conseguente rivelazione, anche per tale via, della piena correttezza della decisione impugnata, nella parte in cui ha disatteso la rivendicazione, avanzata dalla società conduttrice, dell'accertamento di un corrispondente inadempimento dei locatori;

con il secondo motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 112 e 132 c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.), nonché per mera apparenza di motivazione in relazione all'applicazione e interpretazione dell'art. 21 della legge n. 241/90, per

avere la corte territoriale omissa di rilevare (limitandosi all'indicazione di brevi, lacunosi ed imprecisi accenni in relazione al corrispondente motivo di appello della società odierna ricorrente) che la circostanza del mancato conseguimento effettivo del 'certificato di prevenzione incendi' in relazione all'immobile oggetto del presente giudizio aveva impedito il formarsi del silenzio-assenso della pubblica amministrazione sull'istanza di concessione del 'certificato di agibilità' del medesimo immobile, con la conseguenza che quest'ultimo, diversamente da quanto espressamente garantito dai locatori, era rimasto del tutto privo di tale fondamentale certificazione, sì da manifestare con evidenza il corrispondente grave inadempimento delle controparti;

il motivo è inammissibile;

osserva preliminarmente il Collegio come la società ricorrente abbia del tutto trascurato di specificare, in relazione alla proposizione della presente doglianza, i termini dell'avvenuta prospettazione, in appello, delle questioni di diritto concernenti il rilascio del certificato di agibilità in esame, con la conseguente impossibilità, per questa Corte, di verificare l'eventuale novità della questione così criticamente impostata, rispetto alla natura e all'oggetto delle questioni effettivamente dibattute in sede di appello;

è appena il caso di rilevare, riguardo, come, secondo il consolidato insegnamento della giurisprudenza di questa Corte, i motivi del ricorso per cassazione devono investire, a pena d'inammissibilità, questioni che siano già comprese nel tema del decidere del giudizio d'appello, non essendo prospettabili per la prima volta in sede di legittimità questioni nuove o nuovi temi di contestazione non trattati nella fase di merito, tranne che non si tratti di questioni rilevabili d'ufficio. Il

ricorrente, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione avanti al giudice del merito, ma anche di indicare in quale atto del precedente giudizio lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di cassazione di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminarne il merito (cfr. Sez. 2, Sentenza n. 20712 del 13/08/2018, Rv. 649963 - 01; Sez. 1, Sentenza n. 25319 del 25/10/2017, Rv. 645791 - 01; Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 17041 del 09/07/2013, Rv. 627045 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 5836 del 13/03/2007, Rv. 595398 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 2140 del 31/01/2006, Rv. 588057 - 01);

varrà, in ogni caso, rilevare, anche in relazione a tale censura, il carattere decisivo del richiamo alla giurisprudenza di legittimità già menzionata a proposito della trattazione del primo motivo di ricorso, con particolare riguardo all'impossibilità di predicare alcun profilo di inadempimento contrattuale a carico dei locatori, in assenza dei relativi presupposti, anche alla luce di quanto rilevato nella sentenza impugnata con riferimento all'espresso impegno, assunto dalla società conduttrice, di provvedere in proprio al conseguimento di tutti i titoli amministrativi abilitativi indispensabili per l'esercizio dell'attività imprenditoriale all'interno dell'immobile locato;

con il terzo motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e segg., 1575, 1578 e 1453 c.c., nonché nell'art. 21 della legge n. 241/90, per avere la corte territoriale erroneamente omesso di rilevare il grave inadempimento dei locatori rispetto all'obbligazione di consegnare un immobile dotato di regolare certificato di agibilità, atteso che quest'ultimo era stato solo apparentemente rilasciato nelle forme del

silenzio-assenso della pubblica amministrazione a seguito di un'istanza che i locatori avevano presentato attestando falsamente l'avvenuto rilascio del certificato finale di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco, in tal modo omettendo di rilevare la responsabilità contrattuale delle controparti per tale gravissimo inadempimento originario, di per sé idoneo a giustificare la risoluzione del contratto per responsabilità dei locatori, ovvero il riconoscimento della nullità del contratto di locazione per l'impossibilità (giuridica) dell'oggetto;

il motivo è inammissibile;

osserva il Collegio come l'argomentazione su cui risulta fondata la censura in esame muove arbitrariamente dal presupposto della (pretesa) illegittimità di un certificato di agibilità esistente in relazione all'immobile locato per il modo in cui lo stesso si sarebbe formato a seguito di silenzio-assenso della pubblica amministrazione, senza, tuttavia, che tale illegittimità fosse mai stata dichiarata in sede giurisdizionale o, in sede di autotutela, della stessa pubblica amministrazione;

peraltro, nella misura in cui il motivo d'impugnazione si duole dell'erronea interpretazione, da parte dei giudici del merito, dei contenuti effettivi degli impegni negoziali reciprocamente assunti dalle parti, lo stesso risulta inammissibilmente argomentato, dovendo al riguardo sottolinearsi come, secondo il consolidato insegnamento della giurisprudenza di legittimità, l'interpretazione degli atti negoziali deve ritenersi indefettibilmente riservata al giudice di merito ed è censurabile in sede di legittimità unicamente nei limiti consentiti dal testo dell'art. 360, n. 5, c.p.c., ovvero nei casi di violazione dei canoni

di ermeneutica contrattuale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 360, n. 3, c.p.c.;

in tale ultimo caso, peraltro, la violazione denunciata chiede d'essere necessariamente dedotta con la specifica indicazione, nel ricorso per cassazione, del modo in cui il ragionamento del giudice di merito si sia discostato dai suddetti canoni, traducendosi altrimenti, la ricostruzione del contenuto della volontà delle parti, in una mera proposta reinterpretativa in dissenso rispetto all'interpretazione censurata; operazione, come tale, inammissibile in sede di legittimità (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 17427 del 18/11/2003, Rv. 568253);

nel caso di specie, l'odierna società ricorrente si è limitata ad affermare, in modo solo inammissibilmente apodittico, l'avvenuta violazione, da parte del giudice *a quo*, dei canoni legali di ermeneutica negoziale, orientando l'argomentazione critica rivolta nei confronti dell'interpretazione della corte territoriale, non già attraverso la prospettazione di un'obiettiva e inaccettabile contrarietà a detti canoni della propria lettura della relazione contrattuale esaminata, bensì attraverso l'indicazione degli aspetti della ritenuta non condivisibilità della lettura interpretativa criticata, rispetto a quella ritenuta preferibile, in tal modo travalicando i limiti propri del vizio della violazione di legge (ex art. 360, n. 3, c.p.c.) attraverso la sollecitazione della corte di legittimità alla rinnovazione di una non consentita valutazione di merito, finendo infine col trascurare quanto espressamente affermato dal giudice d'appello laddove (pag. 17 della sentenza impugnata) ha rilevato l'avvenuta conferma, da parte del Comune di ████████, dell'insussistenza dei motivi per l'annullamento del certificato di agibilità dell'immobile *de quo* già concesso in epoca anteriore alla conclusione del contratto tra le parti;

anche in relazione a tale censura, da ultimo, varrà, in ogni caso, richiamare il carattere decisivo dei contenuti della giurisprudenza di legittimità già menzionata a proposito della trattazione del primo motivo di ricorso, con particolare riguardo all'impossibilità di predicare alcun profilo di inadempimento contrattuale a carico dei locatori, in assenza dei relativi presupposti, anche alla luce di quanto rilevato nella sentenza impugnata con riferimento all'espresso impegno, assunto dalla società conduttrice, di provvedere in proprio al conseguimento di tutti i titoli amministrativi abilitativi indispensabili per l'esercizio dell'attività imprenditoriale all'interno dell'immobile locato;

sulla base di tali premesse, dev'essere dato atto dell'inammissibilità del ricorso, con la conseguente condanna della società ricorrente al rimborso, in favore dei controricorrenti, delle spese del presente giudizio di legittimità, secondo la liquidazione di cui al dispositivo;

al rigetto del ricorso segue l'attestazione della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della società ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-*quater*, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002;

P.Q.M.

Dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ricorrente al rimborso, in favore dei controricorrenti, delle spese del presente giudizio, liquidate in complessivi euro 7.500,00, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00, e agli accessori come per legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, 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, ove dovuto, per il ricorso, a norma dell'art. 1-bis, dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione