

Civile Sent. Sez. 3 Num. 3974 Anno 2019

Presidente: VIVALDI ROBERTA

Relatore: CIGNA MARIO

Data pubblicazione: 12/02/2019

SENTENZA

sul ricorso 11283-2017 proposto da:

BIASINI GIANCARLO, elettivamente domiciliato in ROMA,
V.LE DEI PARIOLI 76, presso lo studio dell'avvocato
SEVERINO D'AMORE, rappresentato e difeso
dall'avvocato LUCIANO DELL'ORSO giusta procura
speciale a margine del ricorso;

- ricorrente -

2018

2516

contro

GRAZIANI CESIDIO, elettivamente domiciliato in ROMA,
PIAZZA DELLE IRIS 18, presso lo studio dell'avvocato
FILIPPO DE GIOVANNI, rappresentato e difeso

dall'avvocato FABRIZIO GIANCARLI giusta procura speciale in calce al controricorso;

- controricorrente-

avverso la sentenza n. 679/2016 della CORTE D'APPELLO di L'AQUILA, depositata il 02/11/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 24/10/2018 dal Consigliere Dott. MARIO CIGNA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CORRADO MISTRI che ha concluso per l'accoglimento per quanto di ragione;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



FATTI DI CAUSA

Con ricorso 27-7-2012 Giancarlo Biasini adì il Tribunale di L'Aquila per sentire dichiarare risolto il contratto 15-3-2001, con il quale aveva concesso in locazione a Cesidio Graziani, ad uso non abitativo e per la durata di anni sei rinnovabile, l'immobile sito in L'Aquila, via del Suffragio 18.

A sostegno del ricorso evidenziò che, a seguito del terremoto 6-4-2009, il detto immobile aveva riportato danni ed era stato classificato come "non agibile", sicchè il contratto doveva essere dichiarato risolto per impossibilità della prestazione dovuta a causa a lui non imputabile, in quanto non era più in grado di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto; con conseguente estinzione delle obbligazioni reciprocamente assunte dalle parti e declaratoria di non debenza dell'indennità per la perdita dell'avviamento, prevista dall'art. 34 L. 392/78.

L'adito Tribunale, nel contraddittorio tra le parti, rigettò le domande, ritenendo non fornita alcuna dimostrazione in ordine alla qualità ed all'entità dei danni riportati dall'immobile locato.

Con sentenza 679 del 28-6/2-11-2016 la Corte d'Appello di L'Aquila ha rigettato l'appello principale proposto dal Biasini e dichiarato inammissibile quello incidentale del Graziani.

In particolare, per quanto ancora rileva, la Corte ha innanzitutto sostenuto che l'impossibilità sopravvenuta riconducibile ad un evento sismico richieda la definitiva alterazione del sinallagma funzionale; siffatta alterazione tuttavia, nel caso concreto, non si era verificata, in quanto il rapporto locatizio, dopo il terremoto, era proseguito per tre anni; il locatore, invero, con lettera 20-1-2012 indirizzata al conduttore, aveva disdetto il contratto di locazione "per scadenza del termine naturale del contratto", specificamente affermando che il locale era ancora condotto in locazione dal Graziani; tale disdetta, contenente l'ammissione della prosecuzione del rapporto ancora quasi tre anni dopo l'evento sismico, era da ritenersi incompatibile con la deduzione della sussistenza di una causa di impossibilità sopravvenuta.



A parere della Corte, inoltre, per considerarsi verificata una causa di impossibilità della prestazione, era necessaria una "distruzione degli elementi principali e strutturali del bene locato", nel caso di specie, invece, non dimostrata dal locatore; la dichiarazione di inagibilità del locale, invero, non poteva ritenersi equivalente alla sua distruzione (totale o parziale), in quanto compatibile anche con la semplice necessità di interventi di riparazione o di ristrutturazione non talmente gravi da far ritenere che l'immobile dovesse essere ricostruito in tutto o in parte; la distruzione (totale o parziale), inoltre, "farebbe venir meno l'obbligo di manutenzione a carico del locatore solo quando l'onere economico delle riparazioni dovesse essere sostenuto, in concreto, da quest'ultimo, e non già, come nella specie, dallo Stato, che assicura la riparazione e perfino la ricostruzione degli immobili danneggiati dal terremoto".

Avverso detta sentenza Giancarlo Biasini propone ricorso per Cassazione, affidato a tre motivi ed illustrato anche da successiva memoria.

Cesidio Graziani resiste con controricorso.

Il P.G. ha chiesto l'accoglimento del ricorso per quanto di ragione.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo il ricorrente, denunciando violazione degli artt. 1256 e 1463 cc nonché 34 e 35 L. 392/78, sostiene che l'evento sisma sia idoneo ad integrare la fattispecie dell'impossibilità sopravvenuta, con conseguente risoluzione ex lege del contratto di locazione sin dal 6-4-2009; ritiene, pertanto, che nessun rilievo possa assumere l'avvenuto invio di una disdetta relativa ad una locazione non più in vita; si duole, inoltre, del rigetto della sua richiesta di declaratoria di non debenza dell'indennità di avviamento; indennità, a suo dire, invece, effettivamente non dovuta, sia perché la cessazione del rapporto (e quindi la perdita della clientela) era stata causata da un evento (il sisma) estraneo alla volontà delle parti, sia perché l'inagibilità del locale ne aveva impedito l'utilizzazione (presupposto quest'ultimo della spettanza del diritto all'indennità).

Con il secondo motivo il ricorrente, denunciando violazione dell'art. 1 OPCM (ordinanza Presidente Consiglio Ministri) n. 3790 del 9-7-2009, si duole che la Corte territoriale abbia sostenuto, senza indicare la relativa norma a sostegno, che la riparazione, e perfino la ricostruzione degli immobili danneggiati dal terremoto, sia sempre assicurata dallo Stato; nel caso di specie ciò contrastava, invece, con quanto previsto dall'art. 1, commi 1,2 e 3 della citata OPCM, non sussistendo i presupposti indicati da tale norma per godere del contributo statale (in particolare: l'immobile in questione non era adibito ad abitazione principale ed il ricorrente già beneficiava del contributo pubblico per l'abitazione principale: circostanze non contestate).

Con il terzo motivo la ricorrente, denunciando violazione dell'art. 1256 cc, in relazione agli artt. 1 OPCM 3790 del 9-7-2009, art. 1 OPCM 3778 del 6-6-2009 e art. 1 OPCM 3779 del 6-6-2009, lamenta che la Corte, nonostante l'attribuzione al locale in questione dell'"esito di agibilità E", con i contenuti di cui alle dette OPCM, abbia ritenuto che la dichiarazione di inagibilità non equivalesse alla distruzione e che l'immobile non necessitasse di gravi interventi di ristrutturazione.

I motivi, da esaminare congiuntamente in quanto tra loro connessi, sono infondati.

La risoluzione del contratto per sopravvenuta impossibilità della prestazione non imputabile alle parti ex art. 1463 cod. civ. costituisce, come già precisato da questa S.C., rimedio all'alterazione definitiva del c.d. sinallagma funzionale che rende irrealizzabile la causa concreta (Cass. 17844/2007), e cioè, al di là del modello negoziale utilizzato, la finalità essenziale e lo scopo pratico del contratto medesimo.

Ipotesi tipica di risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta della prestazione è la distruzione del bene locato, la quale altera definitivamente il sinallagma contrattuale, e fa quindi venir meno anche l'obbligo di manutenzione a carico del locatore (obbligo limitato alle riparazioni da effettuare sulla cosa, e non esteso invece alla ricostruzione totale o parziale della stessa); siffatta ipotesi "ricorre non solo quando il bene locato sia

totalmente distrutto ma anche quando la rovina, pur essendo parziale, riguardi gli elementi principali e strutturali del bene in modo che, con riferimento alla sua organica individualità ed alla sua destinazione, ne sia pregiudicata definitivamente la funzionalità e l'attitudine a prestarsi al godimento previsto dalle parti con il contratto"; il rapporto di locazione è, invece, destinato a proseguire "nel caso di impossibilità solo temporanea di utilizzazione per effetto di danneggiamento della cosa locata che non comporti la disintegrazione degli elementi principali e strumentali di essa, e che sia quindi eliminabile non con la realizzazione di un "opus novum" costituito da una vera e propria ricostruzione, totale o parziale, bensì con opere di semplice riparazione, pur se straordinaria" (Cass. 41119/1995).

La Corte territoriale ha fatto corretta applicazione dei predetti principi, accertando poi, in fatto, con valutazione non sindacabile in sede di legittimità, che l'appellante non aveva dimostrato che l'immobile necessitasse di interventi di tale gravità da far ritenere che dovesse essere ricostruito in tutto o in parte.

Né siffatta valutazione contrasta con l'attribuzione al locale in questione dell'"esito di agibilità E", non potendosi equiparare siffatta inagibilità alla distruzione del bene locato (così come sopra intesa) e non risultando detta equiparazione neanche dalle OPCM indicate in ricorso, atteso che, come desumibile dal testo dell'art. 1 dell'OPCM 3790, le due ipotesi (inagibilità o distruzione) sono anche letteralmente distinte, sia pur accomunate dallo stesso trattamento in ordine alla richiesta di contribuzione per le spese occorrenti per la riparazione di edifici danneggiati (per la prima ipotesi) o per la ricostruzione di edifici distrutti (per la seconda).

L'accertamento in fatto che il sisma non ha determinato l'impossibilità della prestazione comporta l'infondatezza del primo motivo di ricorso.

Accertata, per quanto sopra, l'insussistenza dell'ipotesi di impossibilità sopravvenuta, ne consegue l'irrilevanza dell'individuazione del soggetto (Stato o cittadino) che, nel caso concreto, avesse l'onere economico della riparazione o della ricostruzione degli immobili danneggiati dal terremoto.

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, il ricorso va rigettato.

Le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, dpr 115/2002, poiché il ricorso è stato presentato successivamente al 30-1-2013 ed è stato rigettato, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1 bis del cit. art. 13.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano in euro 3.200,00, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori di legge; dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale