

**Civile Ord. Sez. 3 Num. 8526 Anno 2020**

**Presidente: FRASCA RAFFAELE**

**Relatore: GORGONI MARILENA**

**Data pubblicazione: 06/05/2020**

**ORDINANZA**

sul ricorso 23821-2017 proposto da:

CORSO PATRIZIA, elettivamente domiciliata in ROMA,  
VIA POMPEO MAGNO, 23/A, presso lo studio  
dell'avvocato GUIDO ROSSI, che la rappresenta e  
difende;

**- ricorrente -**

**contro**

TE MA VO SRL , in persona del legale rappresentante  
pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA  
GIUSEPPE MAZZINI 73, presso lo studio dell'avvocato  
ROBERTO ZAZZA, che la rappresenta e difende  
unitamente all'avvocato MARIO RANDACIO;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 285/2017 della CORTE D'APPELLO  
di GENOVA, depositata il 09/03/2017;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 08/01/2020 dal Consigliere Dott.  
MARILENA GORGONI;

NO

\_\_\_\_\_



## FATTI DI CAUSA

Patrizia Corso ricorre per la cassazione della sentenza n. 285/2017 della Corte d'Appello di Genova, pubblicata il 9 marzo 2017, formulando due motivi, corredati di memoria.

Resiste con controricorso TE.MA.VO S.r.l.

La ricorrente assume di aver ricevuto in restituzione, il 16 aprile 2010, al termine del rapporto locativo, dalla TE.MA.VO S.r.L., l'albergo Hotel Flora, sito nel comune di Celle Ligure, di averlo accettato con riserva di ogni diritto ed azione, di avere conferito all'arch. Talarico l'incarico di verificarne le condizioni, di avere successivamente tentato invano di addivenire con la società resistente ad una soluzione concordata quanto alle spese risultate necessarie per far fronte alla manutenzione dell'immobile e per adeguarlo alla normativa antincendio, di essere stata convenuta dalla società TE.MA.VO dinanzi al Tribunale di Savona per essere condannata al pagamento dell'indennità di avviamento, di cui all'art. 34, comma primo, della l. n. 392/1978, quantificata in euro 59.306,21, nonché al pagamento dell'indennità di cui all'art. 31 della medesima legge, quantificata in euro 135.557,05, sul presupposto che non avesse avviato, come, invece, avrebbe dovuto, l'attività alberghiera nell'immobile entro sei mesi dalla sua riconsegna o, in via subordinata, al pagamento di euro 59.306,21, ex art. 34, comma primo, della l. n. 392/1978, ove fosse emerso che l'attività alberghiera era stata avviata entro un anno dalla restituzione del bene locato.

Costituitasi in giudizio, l'odierna ricorrente contestava la debenza delle indennità richieste – perché l'immobile non era stato adeguato alla normativa antincendio, perché il contratto era cessato per scadenza naturale del termine e perché era stato necessario eseguire dei lavori sull'immobile provocati dallo stato di cattiva manutenzione e dalla esigenza di adeguarlo alla normativa antincendio – e, con riconvenzionale, domandava il pagamento dei canoni dovuti dalla scadenza del contratto al momento della riconsegna, quantificati in euro 7.060,25, il pagamento delle imposte di registro, il risarcimento dei danni derivanti dal deterioramento dell'hotel imputabile alla società conduttrice, quantificati in euro 400.000,00.

Il Tribunale di Savona, con la sentenza n. 1110/2015, accoglieva la domanda di TE.MA.VO S.r.l. relativa all'indennità di avviamento, quantificandola in euro 59.306,21, riteneva fondata la domanda dell'odierna ricorrente relativa all'indennità per ritardato rilascio e quella volta ad ottenere la corresponsione dell'imposta di registro per la somma di euro 8.579,25, rigettava la domanda risarcitoria di Patrizia Corso per i lavori di manutenzione ordinaria, quantificati dall'espletata CTU in euro 52.454, 84 oltre ad Iva, perché la locatrice, dopo la riconsegna dell'albergo, aveva provveduto alla sua integrale ristrutturazione e non aveva fatto fronte a singoli deterioramenti.

La Corte d'Appello, con la sentenza oggetto dell'odierna impugnazione, si pronunciava sul gravame principale proposto da Patrizia Corso, la quale sosteneva di aver provveduto non ad una ristrutturazione dell'albergo, ma ad un restauro dei pavimenti, degli infissi e delle pareti reso necessario dai danni provocati dalla conduttrice, e sull'appello incidentale della società TE.MA.VO, che lamentava il rigetto delle sue ulteriori richieste, rigettandoli entrambi e compensando tra le parti le spese di lite.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo, sub-articolato in 1A e 1B, la ricorrente rileva, rispettivamente, la nullità della sentenza gravata e la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 4, cod. proc. civ., nonché la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e 1363 cod. civ., ex art. dell'art. 360, comma primo, n. 3, cod. proc. civ.

La sentenza, a suo avviso, avrebbe deciso *ultra petitem*, non avendo mai, nei precedenti gradi di giudizio, la società conduttrice affermato o dedotto un preteso riconoscimento dell'inesistenza del danno o una rinuncia a farlo valere.

Il provvedimento, in aggiunta, avrebbe violato i criteri legali di interpretazione del contratto relativamente al verbale di riconsegna dell'immobile – riportato in ricorso, in ossequio al principio di autosufficienza – nella parte in cui risultava che il bene immobile era stato accettato con riserva di ogni diritto ed azione, quindi, con l'intento, da parte della locatrice, di non rinunciare a nessun diritto ed azione connessi alla riconsegna dell'albergo, tenuto conto dello scopo del verbale di riconsegna e del comportamento anteriore e

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

successivo delle parti, senza che alcun rilievo assumesse la sua decisione di acquistare alcuni arredi dalla conduttrice, perché essa era frutto di accordi precedenti e indipendente da ogni questione relativa allo stato di manutenzione dell'immobile.

2. Con il secondo motivo la ricorrente censura la violazione e falsa applicazione degli artt. 1223, 1588 e 1590 cod. civ., ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3, cod. proc. civ.

Oggetto di doglianza è l'applicazione, nella vicenda per cui è causa, dell'orientamento di questa Corte, secondo cui, anche nell'ipotesi disciplinata dall'art. 1590 cod. civ., l'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligazione contrattuale costituisce di per sé un illecito, ma non obbliga l'inadempiente al risarcimento del danno se in concreto non ne è derivato un danno al patrimonio del creditore, con la conseguenza che il conduttore non è tenuto al risarcimento se dal deterioramento della cosa locata superiore a quella corrispondente all'uso normale della medesima in conformità del contratto, per particolari circostanze, non è derivato un danno al patrimonio del locatore.

Nel caso di specie, l'assunto della ricorrente è che non vi sia stata una ristrutturazione dell'albergo, tale da assorbire totalmente i danni cagionati dalla conduttrice, e la Corte territoriale, essendosi limitata a prendere in esame il valore della domanda risarcitoria e la durata dei lavori programmati dopo la riconsegna – onde desumere che l'intervento programmato era davvero importante e non un semplice restauro – non avrebbe tenuto conto che i maggiori lavori eseguiti riguardavano interventi diversi e distinti da quelli relativi al ripristino delle parti deteriorate, concernenti il tetto di un piccolo manufatto, il terrazzo di copertura dell'edificio principale, la lucidatura del pavimento a piombo, l'acquisto di una porta tagliafuoco e i lavori indispensabili per adeguare l'immobile alla normativa antincendio.

3. Per il principio processuale della "ragione più liquida", la controversia può essere decisa sulla base della questione sollevata con il motivo numero due di più agevole soluzione, la cui inammissibilità assorbe ogni altra questione dibattuta fra le parti, e quindi, il secondo motivo.

firmato  
M

La censura della ricorrente non può essere accolta da questa Corte regolatrice, perché, sebbene introdotta attraverso la denuncia di un *error in iudicando*, ciò che nella sostanza viene richiesto è una rivalutazione dei fatti che hanno portato il giudice *a quo* ad una statuizione sgradita alla ricorrente.

E' sufficiente ribadire, infatti, che contrasta con i limiti morfologici e funzionali del giudizio di legittimità sollecitare una nuova valutazione dei fatti di causa, perché l'accoglimento di tale richiesta implicherebbe la trasformazione del processo di cassazione in un terzo giudizio di merito, nel quale ridiscutere il contenuto di fatti e di vicende del processo e dei convincimenti del giudice maturati in relazione ad essi – perché non favorevoli – al fine di ottenere la sostituzione di questi ultimi con altri più collimanti con i propri *desiderata*, rendendo, in ultima analisi, fungibili la ricostruzione dei fatti e le valutazioni di merito con il sindacato di legittimità avente ad oggetto i provvedimenti di merito.

Come evidenziato dal Giudice di seconde cure, l'odierna ricorrente aveva versato in atti preventivi per interventi sicuramente molto consistenti da realizzare in previsione della riapertura dell'albergo dopo la sua riconsegna – comprendenti il rifacimento del tetto di un piccolo manufatto e dell'edificio principale, la sostituzione di 60 infissi, la rimozione della *moquette* e la lucidatura del pavimento a piombo – ; in altri termini, essendo risultato che l'immobile era destinato a subire un significativo mutamento strutturale, gli interventi necessari alla riparazione dei danni riscontrati al momento della riconsegna dell'immobile erano divenuti irrilevanti e superflui (peraltro, dalla sentenza emerge – cfr. pp. 12-13 – che la CTU aveva notevolmente ridimensionato, rispetto a quelli richiesti, i danni attribuiti al deterioramento dell'albergo non derivanti dal suo normale utilizzo, escludendo, ad esempio, la lucidatura a piombo per molti degli ambienti, riscontrando l'ammaloramento di sole 7 finestre esterne e limitandosi ad ipotizzare che la *moquette* dovesse essere sostituita, perché non era stato possibile effettuare una perizia prima degli interventi posti in essere dalla proprietaria dell'hotel).

Richiamando la decisione n. 17964 del 14/08/2014, la quale, a sua volta, riprendeva la decisione del 07/10/1996, n. 8751, poi confermata dalla decisione n. 982 dell'11/05/2005, la Corte territoriale ha, quindi, ritenuto che la ricorrente

non avesse subito un danno effettivo, derivante dai lavori necessari a riparare l'albergo, aderendo al principio secondo cui "nell'ambito delle relazioni tra soggetti di diritto privato, l'obbligo di risarcire non ha di regola fini sanzionatori in quanto la funzione primaria dell'obbligo di risarcimento è quella di compensare il pregiudizio arrecato restaurando almeno per equivalente la situazione patrimoniale del danneggiato quale era prima dell'illecito. Il diritto al risarcimento postula quindi, ed indispensabilmente, l'effettività del verificarsi di un danno, che, come tale, sia stato concretamente sofferto, non essendo sufficiente la mera potenzialità configurabile in astratto". Particolari circostanze concrete – qui rappresentate dal fatto che la riconsegna dell'albergo era strumentale alla realizzazione di un progetto di ristrutturazione che aveva reso irrilevante dal punto di vista economico il degrado dell'immobile, non avendo inciso sul suo valore né avendo causato maggiori costi di ristrutturazione, viepiù considerando che molti dei lavori da eseguire si resero necessari per adeguare l'albergo alla normativa antincendio e per ristrutturarlo in vista della nuova attività alberghiera – possono, infatti, incidere sul danno lamentato rendendolo non effettivo.

La prova di danni derivanti dal deterioramento dell'albergo – che non è in discussione – non è sufficiente, secondo la giurisprudenza di questa Corte, a far ritenere ricorrente il danno materiale subito, dovendosi escludere, per le ragioni precisate, che i danni derivanti dal deterioramento e dal degrado si identifichino con il danno materiale richiesto, occorrendo la prova della diminuzione del valore economico della cosa rientrata nel patrimonio del debitore ovvero quella di un incremento dei costi di ristrutturazione derivanti dalla mancata manutenzione ordinaria del bene.

Anche la pronuncia richiamata dalla ricorrente, al fine di invocarne l'applicazione nel caso di specie, la n. 23271 del 3/07/2008, ha stabilito che non possono essere imputate al conduttore altro che le spese necessarie al ripristino del bene per riportarlo nelle stesse condizioni in cui era all'inizio della locazione, dedotto il deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto (art. 1590, 1° comma, cod. civ.), e "non quelle inerenti alle ristrutturazioni ed ai miglioramenti

che vadano oltre questi limiti”, che il locatore è libero di eseguire a proprie spese”.

Né, trattandosi di un accertamento di fatto, è sufficiente che la ricorrente lamenti che il giudice *a quo* abbia erroneamente valutato le emergenze istruttorie, inducendolo a ritenere che nel caso di specie ricorressero le particolari circostanze atte ad escludere il danno lamentato, occorrendo semmai soddisfare l’onere di precisare quali circostanze e quali fatti se diversamente considerati dal giudice avrebbero potuto portare ad una decisione di segno opposto. Infatti, il motivo, per come dedotto – cioè per avere omesso di precisare quali lavori la ricorrente avesse in concreto eseguito – risulta affetto da genericità e dunque, inammissibile anche ai sensi del principio di diritto consolidato di cui a Cass. 04/03/2005 n. 4741, ribadito (in motivazione non massimata) da Cass., Sez. Un., 20/03/2017, n. 7074.

5. Il ricorso è, in definitiva, inammissibile.

6. Le spese del presente giudizio di cassazione - liquidate nella misura indicata in dispositivo - seguono la soccombenza, dandosi atto della sussistenza dei presupposti processuali di cui al D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 *quater*, introdotto dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17.

### PQM

La Corte dichiara il ricorso inammissibile e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese in favore della controricorrente, liquidandole in euro 2.800,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell’art. 13, comma 1 *quater* del d.p.r. 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 dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 *bis* dello stesso articolo 13.

Così deciso nella camera di Consiglio della Terza Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione in data 08/01/2020.

Il Perito Giudiziario  
FRASCA RAFFAELE

Il Presidente  
Raffaele Frasca

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

08/01/2020