

Civile Ord. Sez. 3 Num. 15839 Anno 2022

Presidente: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO

Relatore: GRAZIOSI CHIARA

Data pubblicazione: 17/05/2022

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

sul ricorso 35658/2018 proposto da:

Comauto Spa, elettivamente domiciliata in Roma via Tommaso Salvini 55 presso lo studio dell'avvocato D'Errico Carlo che la rappresenta e difende

ricorrente

contro

2022
373

C. 3
1

Autotrasporti Amt S.r.l., elettivamente domiciliata in Roma via Tracia 2 presso lo studio dell'avvocato Carlo Maio, che la rappresenta e difende unitamente con l'avvocato Noviello Rocco

controricorrente e ricorrente incidentale

avverso la sentenza n. 3106/2018 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata in data 11/5/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 3/3/2022 dal Consigliere CHIARA GRAZIOSI

Rilevato che:

Per quanto qui interessa, Comauto S.p.A. quale locatrice e Autotrasporti AMT S.r.l. quale conduttrice stipulavano in data 1 novembre 2002 un contratto di locazione relativo ad una porzione di un capannone di proprietà della locatrice sito in Frosinone. Con raccomandata del 21 dicembre 2006 la conduttrice esercitava il suo diritto di recesso, ma la locatrice, adducendo la sussistenza di danni cagionati dalla conduttrice al capannone, rifiutava la riconsegna e continuava a fatturare di mese in mese i canoni; non venendo questi pagati, otteneva per ciascuno decreto ingiuntivo nei confronti di controparte dal Tribunale di Frosinone, così da pervenire ad un totale di sedici decreti, cui AMT proponeva altrettante opposizioni.

Riunite tutte le cause, nelle quali l'opposta aveva chiesto pure il risarcimento dei danni che sarebbero stati subiti dal capannone e l'opponente chiesto la restituzione dell'intero deposito cauzionale, il Tribunale, con sentenza del 24 luglio 2012, revocava i decreti ingiuntivi, dichiarava risolto il contratto per l'esercizio del diritto di recesso della conduttrice, dichiarava illegittimo il rifiuto della locatrice in ordine alla riconsegna dell'immobile, dichiarava che la conduttrice aveva causato a quest'ultimo danni per euro 46.000, effettuava la compensazione parziale con il deposito cauzionale e condannava infine la locatrice a restituirne il residuo, cioè euro 35.771,90, oltre interessi.

Comauto proponeva appello principale e AMT appello incidentale.

La Corte d'appello di Roma, con sentenza dell'11 maggio 2018 rigettava entrambi i gravami.

Comauto ha presentato ricorso principale, da cui AMT si è difesa con controricorso, proponendo anche ricorso incidentale e depositando memoria.

Considerato che:

1.1 Il ricorso principale si basa su un unico motivo, denunciante violazione e/o falsa applicazione e/o omessa applicazione dell'articolo 1590 c.c., in relazione all'articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c.

La corte territoriale, secondo la ricorrente, avrebbe errato rigettando il primo motivo dell'appello principale, già denunciante la violazione dell'articolo 1590 c.c. sostenendo la legittimità del rifiuto di Comauto alla riconsegna dell'immobile. La corte avrebbe fondato il rigetto sul fatto che i danni arrecati dalla conduttrice al capannone non sarebbero stati di una gravità tale da impedire l'immediata utilizzazione dell'immobile, e altresì sul fatto che sarebbero stati di importo contenuto rispetto al valore dell'immobile stesso e alla durata del contratto locatizio.

Si afferma che il "prevalente" indirizzo della giurisprudenza di legittimità (viene richiamata Cass. 12977/2013) distinguerebbe il caso in cui, al termine dell'esecuzione del contratto, il conduttore non abbia adempiuto all'obbligo di compiere la piccola manutenzione prima di riconsegnare l'immobile dal caso in cui, sempre al termine dell'esecuzione del contratto, il conduttore non abbia adempiuto all'obbligo di compiere la manutenzione straordinaria necessaria; solo nel primo caso il rifiuto della riconsegna da parte del locatore sarebbe illegittimo, mentre nel secondo l'articolo 1590 c.c. conferirebbe al locatore il diritto di non accettare la restituzione dell'immobile.

Il giudice d'appello, però, si sarebbe "svincolato" dall'applicazione della suddetta norma. Avrebbe dovuto, invece, limitarsi a valutare se i danni accertati dagli accertamenti tecnici svolti nel corso del giudizio (oltre ad un ATP

anteriore alla causa, in questa era stata disposta una CTU) derivavano o meno dalla mancata esecuzione delle opere di piccola manutenzione, per determinare sulla base di ciò la legittimità o meno del rifiuto della riconsegna manifestato dall'attuale ricorrente.

La CTU, poi, avrebbe chiaramente accertato che i danni alla pavimentazione lamentati sarebbero derivati da un "uso improprio" dei locali coinvolti (in particolare nelle zone A1-B1); sostiene altresì la ricorrente che le lesioni, relative a giunti di pavimentazione, sarebbero riconducibili a elementi strutturali dell'immobile, per cui non potrebbero definirsi causate dalla omissione di piccola manutenzione.

1.2 È del tutto evidente che il motivo su cui si fonda il ricorso principale è affetto da inammissibilità, in quanto non identifica né violazione e falsa applicazione dell'articolo 1590 c.c. - come enunciato nella rubrica -, bensì persegue un vero e proprio terzo grado di merito in ordine alle condizioni in cui veniva riconsegnato l'immobile oggetto del contratto locatizio.

A ciò si aggiunga, a questo punto *ad abundantiam*, che le risultanze del giudizio di merito vengono invocate senza inserire nel relativo richiamo la specificità imposta dall'articolo 366, primo comma, n.6 c.p.c., il che apporta un ulteriore vizio di inammissibilità alla censura avanzata dalla ricorrente principale avverso la sentenza d'appello.

2. Il ricorso incidentale è articolato in due motivi.

2.1.1 Il primo motivo denuncia, in riferimento all'articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione e/o falsa applicazione dell'articolo 115 c.p.c.

Già nella relazione sortita dall'ATP sarebbe emersa la questione dell'accertamento dei danni attribuiti alla conduttrice come derivati dall'uso dei carrelli elevatori - c.d. muletti -, che il consulente d'ufficio non avrebbe però potuto esaminare non essendo più in loco. Comunque AMT avrebbe depositato documentazione sulle caratteristiche delle macchine utilizzate nel capannone e, dopo l'effettuazione della CTU, avrebbe chiesto chiarimenti/integrazioni dal

consulente sulle effettive caratteristiche dei carrelli elevatori da essa utilizzati. Questa istanza, in quanto non accolta dal primo giudice, sarebbe stata riproposta nell'appello incidentale. Anche la corte territoriale, però, non avrebbe disposto tale approfondimento tecnico.

Si osserva che, nonostante questo, il giudice d'appello così si è espresso: "Riguardo alla accertata responsabilità per i danni e al loro ammontare reputa la Corte di condividere le risultanze della espletata CTU ... fatte proprie dal primo giudice. Al contrario è apodittica e non suffragata da un qualsiasi riscontro probatorio l'affermazione difensiva dell'appellante incidentale per cui <<i danni non possono essere imputati alla scrivente atteso che l'uso dell'immobile è stato svolto in conformità alla destinazione contrattuale prevista dalle parti>>". In tale affermazione risiederebbe violazione dell'articolo 115 c.p.c.

In appello, infatti, AMT, oltre a depositare il fascicolo di primo grado contenente la documentazione relativa ai carrelli elevatori, avrebbe riproposto le istanze istruttorie e di rinnovazione della CTU; ma il giudice d'appello, violando appunto l'articolo 115 c.p.c., non avrebbe specificato perché non abbia valutato detta documentazione né accolto le istanze istruttorie e di rinnovazione delle operazioni peritali.

Dall'insegnamento di Cass. 20382/2016 emergerebbe che la violazione dell'articolo 115 c.p.c. consiste nell'omissione da parte del giudice di merito di valutare le risultanze probatorie dalla parte espressamente definite decisive, "salvo ad escluderne la rilevanza in concreto indicando, sia pure succintamente, le ragioni del suo convincimento". Nel caso in esame, invece, la corte territoriale avrebbe soltanto attribuito all'attuale ricorrente il mancato assolvimento del proprio onere probatorio.

Il giudice d'appello avrebbe errato, inoltre, per non avere considerato - al pari del Tribunale - che dalle risultanze della CTU, da entrambi i giudici di merito dichiarate condivise, emergerebbe una concausa dei danni non riconducibile all'utilizzo dell'immobile effettuato da AMT: vi si sarebbe osservato, infatti, che

il deterioramento era "imputabile al transito e alla manovra di mezzi meccanici inidonei o comunque ad un loro uso improprio e, solo in minima parte, imputabile alla vetustà o ad un eventuale uso improprio in epoca antecedente alla locazione". Avrebbe dunque errato il giudice d'appello nel confermare la totale imputazione della causazione dei danni ad AMT.

2.1.2 Si è dinanzi ad una censura chiaramente inammissibile, in quanto si avvale del riferimento all'articolo 115 c.p.c. non in modo conforme al dettato normativo, bensì lo utilizza del tutto impropriamente come uno schermo diretto a coprire la sua reale sostanza, volta ad una ricostruzione alternativa degli esiti istruttori, incluse le valutazioni dei consulenti tecnici: ricostruzione che, tra l'altro, non si contrappone neppure in modo integrale a quanto invece è stato accertato in termini fattuali dal giudice di merito per giungere al rigetto del primo motivo dell'appello incidentale, motivo quest'ultimo che, a ben guardare, è sempre la fonte basilare della censura qui in esame, a conferma della sua natura di perseguimento di un terzo grado di merito richiesto, appunto in palese travalicamento del perimetro imposto al ricorrente dall'articolo 360 c.p.c., al giudice di legittimità.

2.2.1 Il secondo motivo denuncia, in relazione all'articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione e/o falsa applicazione degli articoli 1590, 1362 e 1363 c.c. con riferimento alle clausole nn. 13 e 17 del contratto.

In primis, nel passo motivazionale in cui la Corte d'appello rileva, tra l'altro, che "il fatto che l'uso dei muletti ... doveva ritenersi conforme alla destinazione prevista nel contratto non è circostanza tale da esimere il conduttore dall'obbligo di ripristino al momento della riconsegna (art. 1590 c.c. e artt. 13 e 17 del contratto)", la ricorrente ravvisa una violazione dell'articolo 1590 c.c., poiché tale norma onera il conduttore della riconsegna dell'immobile nello stato in cui lo ha ricevuto "salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto": e nel caso in esame l'uso sarebbe stato effettuato proprio in conformità del contratto.

Inoltre, sempre ad avviso della ricorrente, l'interpretazione corretta delle clausole nn. 13 e 17 del contratto, operata in riferimento non solo alla lettera (articolo 1362 c.c.) ma al contesto contrattuale (articolo 1363 c.c.), non condurrebbe a quanto affermato dal giudice d'appello - il riferimento è ancora al passo in cui la corte territoriale afferma che "il fatto che l'uso dei muletti (carrelli elevatori) doveva ritenersi conforme alla destinazione prevista in contratto non è circostanza tale da esimere il conduttore dall'obbligo di ripristino al momento della riconsegna (art. 1590 c.c. e artt. 13 e 17 del contratto)." -.

2.2.2 Invero, la corte territoriale affronta quello che è stato il primo motivo dell'appello incidentale di AMT - "la AMT contesta l'addebitabilità di danni per l'utilizzo dell'immobile", così la corte lo riassume - richiamando gli esiti della CTU già fatti propri dal primo giudice, qualificando "apodittica e non suffragata da un qualsiasi riscontro probatorio l'affermazione difensiva dell'appellante incidentale" che non gli siano imputati danni per essere stato compiuto l'uso dell'immobile "in conformità alla destinazione contrattuale"; sotto quest'ultimo profilo la corte rimarca che è vero che "l'uso dei muletti (carrelli elevatori) doveva ritenersi conforme alla destinazione prevista in contratto", ma parimenti sottolinea che ciò "non è circostanza tale da esimere il conduttore dall'obbligo di ripristino al momento della riconsegna (art. 1590 c.c. e artt. 13 e 17 del contratto)".

È dunque evidente che la corte ha ravvisato, in deroga rispetto al dettato dell'articolo 1590 c.c., la previsione, nelle clausole contrattuali 13 e 17, di un obbligo di ripristino anche se l'uso dei muletti era stato "conforme alla destinazione prevista in contratto".

2.2.3 L'interpretazione dell'articolo 1590 c.c. effettuata dal giudice d'appello di per sé è corretta. Se è vero, infatti, che l'articolo 1590 c.c., al primo comma, esonera il conduttore, quando restituisce la cosa locata, delle conseguenze derivanti dal deterioramento o dal consumo della cosa stessa qualora siano riconducibili al suo uso conforme al contratto, è tuttavia parimenti vero che, alla luce del principio generale della libertà negoziale derogabile solo da norme

inequivocamente (perché ontologicamente) imperative, si è dinanzi a una norma dispositiva, ben potendo le parti regolare, nell'ambito del sinallagma tra loro specificamente concordato, in modo diverso - e quindi anche più gravoso per il conduttore - gli effetti della condizione in cui versa la cosa locata al momento della riconsegna.

Da ciò deriva che l'eventuale errore *in jure* della corte territoriale risiederebbe, se sussistesse, nella interpretazione delle clausole contrattuali qui richiamate come deroganti, cioè degli articoli 13 e 17. Ne è consapevole la ricorrente, la quale però non riesce ad identificare le pur asserite violazioni delle norme ermeneutiche - in rubrica identificate negli articoli 1362 e 1363 c.c. -, contrapponendo alla interpretazione del giudice di merito esclusivamente veri e propri asserti di merito.

2.2.4 La ricorrente prende le mosse, per dimostrare che il giudice d'appello "ha erroneamente interpretato tali clausole contrattuali" in violazione degli articoli 1362 e 1363 c.c., dalla trascrizione del contenuto delle due clausole: e quindi dell'articolo 13 - *"L'amministrazione ordinaria e le riparazioni di ordinaria amministrazione sono a totale carico della conduttrice. Sono altresì a carico della conduttrice le riparazioni di straordinaria amministrazione, quali quelle alla copertura, alla apertura, alle fognature, agli impianti in genere, con espressa esclusione delle riparazioni che interessano le strutture dell'immobile, che restano a carico della locatrice"* - e dell'articolo 17 - *"Allo scadere del contratto la conduttrice riconsegnerà il locale in buono stato locativo e nello stato e consistenza così come consegnatogli (sic) adatto all'immediato uso, in caso contrario sarà tenuto (sic) al pagamento delle spese di riattamento ed ai danni per la ritardata consegna"* -.

Agevolmente l'articolo 17 è, in ipotesi, interpretabile nel senso che, appunto, in deroga all'articolo 1590 c.c., alla riconsegna l'immobile debba essere *"nello stato e consistenza così come consegnatogli"*, senza quindi che il conduttore sia sgravato degli effetti del deterioramento *"risultante dall'uso"*; e così deve ritenersi che la corte territoriale, nella sua ben chiara seppur concisa motivazione, tale ipotesi abbia concretizzato nella sua valutazione. La

ricorrente a questo punto sostiene che il giudice avrebbe violato gli articoli 1362 e 1363 c.c. "così come delineati dalla giurisprudenza di codesta Suprema Corte", richiamando infatti alcuni arresti, ma non identificando in quali specifici errori del giudice d'appello tale violazione ermeneutica si sarebbe concretizzata, e per di più introducendo inammissibili argomentazioni di natura fattuale ("i danni lamentati dalla Comauto sono danni inerenti parte della pavimentazione del capannone industriale e, dunque, afferiscono proprio alla struttura del bene locato"; la stessa controparte l'avrebbe ammesso nel proprio ricorso - come se il giudice di legittimità dovesse applicare gli articoli 1362 e 1363 c.c. sulla base di pretese non contestazioni di elementi fattuali rinvenibili nel ricorso per cassazione... -) per giungere proprio ad una fattuale valutazione alternativa (sarebbe risultato "che la volontà delle parti sia stata nel senso di onerare il conduttore di tutta la manutenzione ordinaria e di quella straordinaria ad eccezione, quanto a quest'ultima, delle attività relative alle strutture dell'immobile non menzionate espressamente"), che sarebbe, a questo punto in modo giuridicamente apodittico, la corretta interpretazione della clausola 13.

Segue un'analoga valutazione fattuale alternativa della clausola 17, che viene sostenuta dalla ricorrente con asseriti esiti degli accertamenti tecnici e si conclude con l'apodittica affermazione che "in merito all'interpretazione dell'art. 17 del contratto ... la valutazione delle ulteriori clausole contrattuali non è idonea a sovvertirne l'interpretazione letterale" (interpretazione letterale, peraltro, si rileva meramente per inciso, che nel caso in esame depone *ictu oculi* a favore della ricostruzione della volontà delle parti adottata dal giudice d'appello).

Quanto rilevato conduce, dunque, con assoluta evidenza a qualificare inammissibile anche quest'ultimo motivo del ricorso incidentale.

3. In conclusione, risultano inammissibili entrambi i ricorsi, il che comporta la compensazione delle spese processuali per reciproca soccombenza.

Seguendo l'insegnamento di S.U. 20 febbraio 2020 n. 4315 si dà atto, ai sensi dell'articolo 13, comma 1 quater, d.p.r. 115/2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte di entrambi i ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il rispettivo ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

Dichiara inammissibili entrambi i ricorsi compensando le spese processuali.

Ai sensi dell'articolo 13, comma 1 quater, d.p.r. 115/2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte di entrambi i ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, ^{eventualmente} pari a quello dovuto per il rispettivo ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma il 3 marzo 2022