

Cass., civ. sez. III, 13 febbraio 2015 n. 2846

Il Comune di B. denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1578 c.c., che nega rilevanza ai vizi che diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito della cosa locata quando questi siano conosciuti o facilmente riconoscibili dal conduttore nonché l'omessa e insufficiente motivazione sul punto della decisione che addebita al Comune il ritardo nell'utilizzo della cosa locata.

Sostiene che l'inidoneità del bene ad un immediato utilizzo commerciale era ben noto alla società concessionaria fin dal momento della partecipazione alla gara (della quale era risultata aggiudicataria la Sala Borsa s.p.a. che predispose il progetto di ristrutturazione dei locali) e comunque aveva portato, proprio in considerazione del protrarsi di esso, all'accordo integrativo del 2003, che modificava sia la decorrenza che in parte il contenuto degli impegni iniziali, in virtù delle complicazioni che erano sorte per la necessità del rilascio di autorizzazioni e permessi da parte di autorità esterne alla concessione-contratto.

Lamenta che la corte d'appello non abbia seguito la corretta riconduzione operata dal giudice di prime cure dei possibili ritardi nell'utilizzazione dell'immobile, fin dall'inizio ipotizzabili per le sue stesse caratteristiche e per il tipo di intervento previsto, al rischio d'impresa. Tale qualificazione lo aveva portato ad escludere che gli affitti non percepiti da terzi e le spese sostenute dalla società per il personale ed altro potessero costituire danno risarcibile da parte del Comune, trattandosi di circostanze ben prefigurabili dalla concessionaria e riconducibili al rischio d'impresa, in quanto derivanti dallo stato del bene, soprattutto al momento della stipulazione dell'accordo integrativo.

Il motivo è infondato.

Innanzitutto, il contenuto della domanda di risarcimento danni proposta dalla sala Borsa e sulla quale si è pronunciata la corte d'appello è molto articolato e comprensivo sia dell'inidoneità dell'immobile all'uso convenuto fino al 15.12.2004, a tre anni dalla stipula del contratto originario, sia della ridotta attività consentita nell'intero immobile oggetto della locazione ed in particolare nella "piazza coperta", sia del mancato rimborso delle spese di ristrutturazione e di vigilanza, sia dei mancati guadagni legati alle attività commerciali intraprese, documentati anche dalle riduzioni dei canoni.

La principale voce di danno, consistente nel fatto che a seguito di una consegna dei locali prevista per il 28.12.2001, l'inaugurazione delle attività commerciali avvenne a tre anni di distanza, il 15 dicembre 2004, esula dalla problematica disciplinata dall'art. 1578 c.c. e richiamata dal ricorrente.

L'art. 1578 infatti disciplina il regime dei vizi della cosa locata prevedendo che se al momento della consegna la cosa sia affetta da vizi che ne diminuiscono in misura apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore possa domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, a meno che si tratti di vizi conosciuti o facilmente riconoscibili. Vi è poi un orientamento giurisprudenziale di legittimità (v. Cass. n. 1735 del 2011) secondo il quale nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario

per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato.

Qui tuttavia il danno di cui la società ha chiesto di essere risarcita deriva essenzialmente non da un vizio del bene che non ha consentito di svolgere l'attività prevista, ma nella totale impossibilità di fruizione dei locali per il composito utilizzo previsto nel contratto, protrattasi per ben tre anni dalla conclusione del contratto originario. Ipotesi, questa, non riconducibile alla fattispecie dell'art. 1578 c.c. che presuppone che il locatore abbia consegnato al conduttore un locale astrattamente idoneo all'uso. In questo caso invece, ben prima dei problemi connessi all'effettivo svolgimento delle attività commerciali, vi sono state numerose interruzioni dei lavori concordati con il Comune di Bologna fin dall'inizio, che hanno protratto per anni la durata della ristrutturazione e totalmente precluso lo svolgimento di ogni attività nei locali stessi per un periodo di tre anni.

L'impossibilità totale di godere e sfruttare i locali presi in locazione è situazione che non può non rilevare sotto il profilo risarcitorio, e che non è riconducibile alla problematica dei vizi della cosa locata, invocata dal ricorrente, non essendo peraltro in alcun modo preventivabile da parte della società privata che la realizzazione della iniziativa economica intrapresa sarebbe andata incontro a tanti e tali ostacoli.

La corte d'appello ha puntualizzato in motivazione al riguardo che il bene locato è stato consegnato con un ritardo irragionevole, e che tale circostanza non è stata oggetto di alcuna contestazione. Ha aggiunto che questo ritardo non è dipeso dalla condotta della società, che non ne può pertanto sostenere esclusivamente le conseguenze economiche, come sarebbe derivato dagli esiti della sentenza di primo grado, ma dal Comune. La società infatti ha rispettato tutti gli impegni assunti con il Comune, sostenendo notevoli esborsi proprio a causa del suo regolare rispetto degli accordi presi: ha anticipato le spese di ristrutturazione e fatto eseguire i lavori, adeguandosi via via alle indicazioni dei vigili del fuoco e della sovrintendenza, ha anticipato le spese di vigilanza, si è adoperata per reperire subito i soggetti interessati alla concreta gestione delle attività commerciali, per consentire come previsto nel contratto l'avvio delle attività entro centocinquanta giorni dalla consegna, esponendosi poi allo scioglimento dei contratti, alle restituzioni degli acconti e alle richieste di danni allorché la struttura non poté aprire neppure nei tempi previsti dall'accordo integrativo.

La corte d'appello riconduce la responsabilità del Comune alla mancanza di una oculata, preventiva valutazione di fattibilità, in termini di compatibilità tra gli scopi economici del contratto ed i vincoli di natura pubblicistica gravanti sul bene, valutazione che rientrava nell'ambito di competenza del Comune e nella sua sfera di controllo. Sottolinea che le difficoltà che sorsero in concreto andarono ben oltre le normali previsioni e i rischi insiti nel contratto, come tali conoscibili da sala Borsa fin dal momento della sua conclusione e si sono tradotte nel rimanere legati da un oneroso impegno contrattuale che ha comportato l'assunzione di notevoli spese, senza poter neppure iniziare, per anni, alcuno svolgimento di attività economica.

Non è quindi pertinente nel caso di specie il richiamo a quella giurisprudenza anche di legittimità sopra citata, in quanto nel caso di specie è radicalmente mancata la possibilità per il conduttore di utilizzare il bene locato.

A ciò si aggiunga che laddove tra le parti non venga concluso un semplice contratto di locazione commerciale, ma, come in questo caso, una convenzione- contratto in cui il soggetto pubblico evidenzi fin dalla gara gli obiettivi che intende perseguire e condivide le modalità di realizzazione prospettate dalla società aggiudicataria della gara approvandone il progetto e finanziando gli interventi di ristrutturazione ritenuti necessari pur dovendo essere consapevole quale proprietaria di un edificio storico della sussistenza di vincoli architettonici, assume il rischio della irrealizzabilità di parte degli interventi o del ritardo nella realizzazione di essi dovuti al mancato rilascio delle autorizzazioni da parte della Sovrintendenza o alle richieste di modifica dei progetti.

Alla cospicua e principale componente del danno fin qui considerata, si aggiunge poi il danno subito dalla società concessionaria quando finalmente l'attività commerciale è iniziata, che la sentenza ascrive ad inadempimento del Comune consistente nella irregolare o mancata erogazione di acqua (con le conseguenti difficoltà a carico degli esercizi di ristorazione), di riscaldamento e raffreddamento ed inoltre al comportamento ostativo tenuto dal Comune che fin dal marzo 2005 (a soli tre mesi dall'apertura) invitava la società a sospendere ogni attività nella piazza coperta (che, si ricorda, era lo snodo centrale attorno al quale ruotavano tutti i locali facenti parte della locazione commerciale) e che non riconobbe alla società alcun compenso nonostante la destinazione pressochè costante della piazza coperta allo svolgimento di "eventi" pubblici, che rendeva corrispondentemente limitata la possibilità di circolazione del pubblico nella struttura in corrispondenza degli eventi programmati e ne limitava lo sfruttamento commerciale con conseguente pregiudizio economico.

A ciò si aggiunga che l'accordo integrativo dell'agosto 2003 non ha natura transattiva, in quanto ciò non è dedotto da alcuno, e quindi si limita a rideterminare l'ammontare delle rispettive obbligazioni e a spostare i termini di adempimento senza per questo precludere il diritto della conduttrice al risarcimento dei danni per l'inadempimento del Comune e il ritardato e limitato utilizzo dei locali.

Pertanto, non si ravvisa una violazione dell'art. 1578 c.c. né la sussistenza di un vizio nella motivazione quanto piuttosto un tentativo di sottoporre a nuovo apprezzamento in fatto le complesse vicende tra le parti.