

Cass., civ. sez. III, del 28 maggio 2015, n. 11113

Per quanto concerne il primo motivo di ricorso, il riferimento alla violazione dell'art. 1362 c.c. non può essere tenuto in conto, in quanto il ricorrente (che neppure indica, in ottemperanza alle prescrizioni dell'art. 366, n. 6 c.p.c., se il contratto di locazione sia stato ridepositato in questa fase e dove esso si trovi, se all'interno del fascicolo di primo o di secondo grado) non indica chiaramente la violazione da parte della corte territoriale dei canoni interpretativi indicati dalla legge ma piuttosto contesta il risultato interpretativo cui è pervenuta la corte d'appello, tendendo a contrapporre ad esso la sua interpretazione dell'atto, tentando di indurre questa Corte ad una rinnovazione del procedimento interpretativo del contratto, che non appartiene alla sua competenza..

E' fondato invece il richiamo alla violazione dell'art. 1575 c.c. nei termini che seguono.

Questa Corte ha di recente ribadito che Le obbligazioni del locatore previste dagli artt. 1575 e 1576 cod. dv. non comprendono l'esecuzione di opere di modificazione o trasformazione della cosa locata, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità, sopravvenute alla consegna, per rendere la cosa stessa idonea all'uso convenuto, né il locatore è tenuto a rimborsare al conduttore le spese sostenute per l'esecuzione di tali opere, salva l'applicazione della normativa in tema di miglioramenti (Cass. n. 24987 del 2014)ed in precedenza ha affermato che l'art. 1575 cod. civ. non impone al locatore alcun obbligo di apportare alla cosa da locare le modifiche necessarie per renderla idonea allo scopo cui intende destinarlo il conduttore, nemmeno nel caso in cui tale scopo sia espressamente indicato in contratto, a meno che quell'obbligo non venga concordato con patto espresso (Cass. n. 7347 del 2009).

Fa però parte delle obbligazioni principali del locatore quella di mantenere la cosa in stato di servire all'uso consentito.

Nel caso di specie è stata introdotta nel contratto la destinazione scolastica dei locali oggetto della locazione, non in astratto ma in concreto mediante il riferimento alla destinazione esclusivamente scolastica collegata all'attività svolta dalla conduttrice, e il locatore abbia assunto la specifica obbligazione di strutturare i locali adeguandole alle specifiche esigenze connesse all'esercizio della attività (assumendo anche l'obbligo di dotare i locali di uscita di sicurezza).

Deve quindi ritenersi che il locatore fosse in ogni caso tenuto, nel corso del rapporto di locazione , a consentire il normale utilizzo convenuto dei locali stessi, ovvero l'utilizzo scolastico di essi, con quotidiana frequentazione da parte degli studenti e del personale insegnante ed amministrativo, nonché occasionale dei genitori. Il locatore deve cioè garantire per tutta la durata della locazione, che l'immobile locato destinato ad attività scolastica goda delle condizioni per l'accesso e il deflusso dalla scuola di studenti, insegnanti e personale e genitori, il tutto in condizioni di sicurezza.

L'impossibilità di accedere o uscire dalla scuola per le persone che legittimamente la frequentano, o l'accresciuta difficoltà di essa a causa della chiusura o della restrizione di uno o

di entrambi gli accessi, potrebbero essere gravi motivi idonei a giustificare il recesso o potrebbero giustificare la risoluzione per inadempimento del contratto.

Spetterà quindi al giudice di merito verificare se al momento dell'esercizio del recesso si erano verificate le circostanze addotte dal ricorrente e se esse erano di gravità tale da giustificare l'esercizio di recesso (o da giustificare la risoluzione per inadempimento della locatrice) in quanto esse impedivano che la cosa locata potesse continuare ad essere adibita all'uso contrattualmente convenuto di esercizio di attività scolastica.

Anche il terzo motivo è fondato, per quanto di ragione.

Il fatto che la conduttrice abbia espresso nel 1993 la propria volontà di rinnovare il contratto, e che esso si sia rinnovato per il secondo periodo previsto di sei anni non preclude alla stessa la facoltà di esercitare in un momento successivo il recesso, qualora si siano verificati fatti sopravvenuti che l'abbiano determinata, per la loro gravità, a troncare il rapporto contrattuale perché la struttura locata non era più idonea ad essere adibita funzionalmente a struttura scolastica.

La Manifestazione della volontà di rinnovo del contratto di locazione non preclude l'esercizio successivo del diritto di recesso; essa rileva soltanto come implicita manifestazione di gradimento dei locali locati e di riconoscimento che gli stessi, nel momento in cui si esercita il rinnovo, siano ancora confacenti agli interessi del conduttore per l'uso che egli intende proseguire ad esercitarvi. Al giudice di merito spetterà verificare, se il recesso sia stato come in questo caso preceduto dal rinnovo contrattuale, se successivamente al rinnovo e prima del recesso si siano verificati mutamenti delle circostanze di fatto idonei a far ritenere giustificato l'esercizio del recesso per gravi motivi.

Il ricorso va accolto e la causa rimessa alla Corte d'appello in diversa composizione che deciderà attenendosi ai principi di diritto sopra enunciati.