

Cass., civ. sez. III, del 16 ottobre 2017, n. 24227

1. La Corte d'appello ha riformato la sentenza di primo grado che aveva accolto la domanda del conduttore di risoluzione del contratto di affitto di azienda alberghiera per grave inadempimento del locatore, consistente nella mancanza della certificazione degli impianti elettrici e della centrale termica I con conseguente impossibilità di mantenere operativa la struttura senza contravvenire a alle norme di pubblica di sicurezza.

La Corte d'appello ha ritenuto che l'azienda concessa in locazione era operativa al momento della conclusione del contratto e che la cessazione dell'attività alberghiera ,nel dicembre 2007, e del bar ristorante nel marzo 2008, era stata una decisione assunta unilateralmente dal conduttore, in assenza di qualsiasi provvedimento amministrativo che ne inibisse la prosecuzione; ha ritenuto che l'inadempimento del locatore non era grave in quanto l'impegno contrattualmente assunto di adeguare gli impianti alle disposizioni vigenti non prevedeva alcun termine; che in data 31 maggio 2008 il locatore aveva ottenuto il certificato di prevenzione incendi , che presuppone la regolarità di tutti gli impianti- elettrico, di riscaldamento ed antincendio ;per quanto riguarda la centrale termica, la Corte di merito ha rilevato che il mancato rilascio del certificato di omologazione era dipeso dalla mancanza di idonea fornitura della corrente elettrica nei locali per la chiusura dell'attività alberghiera da parte del conduttore.

2. La Corte ha poi ribadito un principio più volte affermato dalla giurisprudenza di legittimità , vale a dire che il locatore di un immobile è responsabile nei confronti del conduttore per il mancato rilascio delle licenze ed autorizzazioni amministrative solo se in conseguenza del mancato rilascio il conduttore non abbia potuto godere in concreto della cosa locata e che conseguentemente la risoluzione del contratto può essere domandato dal conduttore soltanto quando la richiesta certificazione sia stata effettivamente negata, il che non si è verificato nel caso in esame.

3. Di conseguenza il giudice d'appello ha ritenuto non giustificato il mancato pagamento dei canoni da parte del conduttore dal gennaio al novembre 2008, atteso che il locatore aveva adempiuto all'obbligo principale di consegna dell'azienda, nonché di attivazione concreta finalizzata all'adeguamento della struttura , adeguamento che per la natura e qualità degli interventi richiesti non poteva certo avvenire nell'arco di un mese, come preteso dal conduttore , e che in ogni caso non impediva nelle more la prosecuzione quantomeno parziale dell'attività aziendale.

3. Con il primo motivo si censura violazione degli artt 1453 e 1455 c.c ex art. 360 n.1 c.p.c. per non avere la Corte d'appello pronunciato la risoluzione del contratto di affitto per inadempimento della proprietà C.

Con tale motivo la società ricorrente censura la decisione del giudice di appello che non ha ritenuto la sussistenza dei presupposti dell'inadempimento del locatore, omettendo di considerare che il certificato di prevenzione incendi era necessario perché la struttura potesse operare .

4. Con il secondo motivo si denuncia violazione degli artt 1460 e 1457 c.c. ex art.360 n.3 c.p.c per avere la Corte d'appello qualificato come contraria buona fede la sospensione del pagamento del

canone operata dalla società ricorrente, pronunciando la risoluzione del contratto in forza di clausola risolutiva espressa.

La ricorrente deduce che essendosi trovata nella necessità di chiudere l'attività per la mancanza delle autorizzazioni, aveva legittimamente sospeso il pagamento del canone.

5.1 due motivi si esaminano congiuntamente perché strettamente connessi e sono inammissibili per difetto di interesse.

La motivazione della sentenza impugnata si fonda su due rationes decidendi, entrambe autonome a sorreggere la decisione, una relativa all'insussistenza dell'inadempimento perché l'obbligo contrattuale di adeguare gli impianti non prevedeva alcun termine e nel maggio 2008 il locatore aveva ottenuto il certificato antincendio, che presuppone la regolarità di tutti gli impianti; un'altra che richiama un principio di diritto affermato più volte da questa Corte di legittimità, in base al quale non può essere pronunciata la risoluzione del contratto se in realtà il conduttore ha usato dell'immobile, pur in mancanza delle licenze e delle autorizzazioni, fino alla definitiva negazione del rilascio della certificazione.

Infatti nella locazione di immobili per uso diverso da quello abitativo, convenzionalmente destinati ad una attività il cui esercizio richieda specifici titoli autorizzativi dipendenti anche dalla situazione edilizia del bene (abitabilità dello stesso e sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale), l'inadempimento del locatore può configurarsi quando la mancanza di tali titoli dipenda da carenze intrinseche o da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire in radice il rilascio degli atti amministrativi necessari e, quindi, l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, ovvero quando il locatore abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere i necessari titoli abilitativi, restando invece escluso allorché il conduttore abbia conosciuto e consapevolmente accettato l'assoluta impossibilità di ottenerli. Cass. Sentenza n. 15377 del 26/07/2016

6. Si ricorda sul punto che la sentenza n. 13651 del 2014 (confermata dalle successive pronunzie n. 26907 del 2014 n. 666 del 2016) ha affermato che «solo quando l'inagibilità o l'inabitabilità del bene attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire il rilascio degli atti amministrativi relativi alle dette abitabilità o agibilità e da non consentire l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, può configurarsi l'inadempimento del locatore, fatta salva l'ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere tali atti.

Nella locazione di immobile per uso diverso da quello abitativo, il locatore è inadempiente ove non abbia ottenuto - in presenza di un obbligo specifico contrattualmente assunto - le autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio (e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale), ovvero quando le carenze intrinseche o le caratteristiche proprie del bene locato ostino all'adozione di tali atti e all'esercizio dell'attività del conduttore in conformità all'uso pattuito. Sentenza n. 13651 del 16/06/2014