

Cass., civ. sez. III, del 12 febbraio 2019, n. 3974

Con il primo motivo il ricorrente, denunciando violazione degli artt. 1256 e 1463 cc nonché 34 e 35 L. 392/78, sostiene che l'evento sisma sia idoneo ad integrare la fattispecie dell'impossibilità sopravvenuta, con conseguente risoluzione ex lege del contratto di locazione sin dal 6-4-2009; ritiene, pertanto, che nessun rilievo possa assumere l'avvenuto invio di una disdetta relativa ad una locazione non più in vita; si duole, inoltre, del rigetto della sua richiesta di declaratoria di non debenza dell'indennità di avviamento; indennità, a suo dire, invece, effettivamente non dovuta, sia perché la cessazione del rapporto (e quindi la perdita della clientela) era stata causata da un evento (il sisma) estraneo alla volontà delle parti, sia perché l'inagibilità del locale ne aveva impedito l'utilizzazione (presupposto quest'ultimo della spettanza del diritto all'indennità).

I motivi, da esaminare congiuntamente in quanto tra loro connessi, sono infondati.

La risoluzione del contratto per sopravvenuta impossibilità della prestazione non imputabile alle parti ex art. 1463 cod. civ. costituisce, come già precisato da questa S.C., rimedio all'alterazione definitiva del c.d. sinallagma funzionale che rende irrealizzabile la causa concreta (Cass. 17844/2007), e cioè, al di là del modello negoziale utilizzato, la finalità essenziale e lo scopo pratico del contratto medesimo.

Ipotesi tipica di risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta della prestazione è la distruzione del bene locato, la quale altera definitivamente il sinallagma contrattuale, e fa quindi venir meno anche l'obbligo di manutenzione a carico del locatore (obbligo limitato alle riparazioni da effettuare sulla cosa, e non esteso invece alla ricostruzione totale o parziale della stessa); siffatta ipotesi "ricorre non solo quando il bene locato sia totalmente distrutto ma anche quando la rovina, pur essendo parziale, riguardi gli elementi principali e strutturali del bene in modo che, con riferimento alla sua organica individualità ed alla sua destinazione, ne sia pregiudicata definitivamente la funzionalità e l'attitudine a prestarsi al godimento previsto dalle parti con il contratto"; il rapporto di locazione è, invece, destinato a proseguire "nel caso di impossibilità solo temporanea di utilizzazione per effetto di danneggiamento della cosa locata che non comporti la disintegrazione degli elementi principali e strumentali di essa, e che sia quindi eliminabile non con la realizzazione di un "opus novum" costituito da una vera e propria ricostruzione, totale o parziale, bensì con opere di semplice riparazione, pur se straordinaria" (Cass. 41119/1995).

La Corte territoriale ha fatto corretta applicazione dei predetti principi, accertando poi, in fatto, con valutazione non sindacabile in sede di legittimità, che l'appellante non aveva dimostrato che l'immobile necessitasse di interventi di tale gravità da far ritenere che dovesse essere ricostruito in tutto o in parte.

Né siffatta valutazione contrasta con l'attribuzione al locale in questione dell'"esito di agibilità E", non potendosi equiparare siffatta inagibilità alla distruzione del bene locato (così come sopra intesa) e non risultando detta equiparazione neanche dalle OPCM indicate in ricorso, atteso che, come desumibile dal testo dell'art. 1 dell'OPCM 3790, le due ipotesi (inagibilità o distruzione) sono anche letteralmente distinte, sia pur accomunate dallo stesso trattamento in ordine alla richiesta di contribuzione per le spese occorrenti per la riparazione di edifici danneggiati (per la prima ipotesi) o per la ricostruzione di edifici distrutti (per la seconda).

L'accertamento in fatto che il sisma non ha determinato l'impossibilità della prestazione comporta l'infondatezza del primo motivo di ricorso.

<http://www.fanpage.it/diritto>

Accertata, per quanto sopra, l'insussistenza dell'ipotesi di impossibilità sopravvenuta, ne consegue l'irrelevanza dell'individuazione del soggetto (Stato o cittadino) che, nel caso concreto, avesse l'onere economico della riparazione o della ricostruzione degli immobili danneggiati dal terremoto.