

Corte di Cassazione, sez. III Civile, sentenza 11 febbraio - 22 maggio 2014, n. 11353
Presidente Berruti – Relatore Scrima

Svolgimento del processo

Con ricorso al Tribunale di Firenze B.E. , M.G. , Ma.Ma. e P.I. , per quanto ancora rileva in questa sede, esponevano che: nel 2003 la B. e la M. , unitamente a Be.Gi. , avevano stipulato con R.D.T.G. , (+Altri) un contratto di locazione relativo ad un immobile sito in Firenze da destinare ad abitazione delle figlie Ma.Ma. , P.I. e Pe.Sa. , studentesse universitarie; il 4 novembre 2003 un tecnico della Moderna Tecnica aveva evidenziato che la caldaia dell'immobile in questione non rispettava la normativa vigente e doveva, quindi, essere sostituita; la circostanza era stata comunicata ai locatori che si erano rifiutati di provvedere alle relative spese; il 18 dicembre 2003 era stato comunicato ai locatori che la ditta Clim Sistem avrebbe sostituito la caldaia secondo il preventivo allegato; al pagamento di quanto dovuto per la sostituzione della caldaia (Euro 1.260,00) avevano provveduto, in parti uguali, la M. , la B. e la Be. .

Tanto premesso, le ricorrenti chiedevano, previo accertamento che la sostituzione della caldaia rientrava tra le opere di straordinaria manutenzione a carico dei locatori, la condanna di questi ultimi al pagamento in solido di Euro 420,00, oltre interessi, in favore di ciascuna delle conduttrici istanti.

Il Tribunale adito, con sentenza n. 4031/06, condannava in solido i locatori al pagamento, in favore della B. e della M. , della somma di Euro 420,00 ciascuna, oltre interessi. Riteneva il giudice del primo grado, per quanto ancora rileva in questa sede, che: 1) le ricorrenti avevano agito per ottenere il risarcimento del danno loro causato dall'inadempimento dei locatori rispetto all'obbligo di mantenere la cosa nello stato locativo iniziale; 2) essendo presente la caldaia all'inizio della locazione, rilevava effettivamente tale obbligo manutentivo; 3) in base all'art. 3 del contratto solo la manutenzione ordinaria competeva alla parte conduttrice; 4) la sostituzione della caldaia costituiva manutenzione straordinaria, in quanto imprevedibile e anormale; 5) risultava la preventiva informazione nei riguardi dei locatori (di cui all'art. 1577 c.c.) circa la sostituzione in parola; 6) non rilevava la prima parte della clausola n. 8 del contratto né la disciplina delle addizioni e dei miglioramenti.

I gravami avverso detta pronuncia proposti, uno, da R.D.T.F. e, l'altro, dagli altri soccombenti venivano riuniti dalla Corte di appello di Firenze che, con sentenza del 6 maggio 2009, li rigettava entrambi.

Avverso la sentenza della Corte di merito i locatori hanno proposto ricorso per cassazione sulla base di quattro motivi.

Hanno resistito con controricorso B.E. , M.G. , Ma.Ma. e P.I. .

Be.Gi. non ha svolto attività difensiva in questa sede.

Il ricorso è stato in un primo momento avviato alla trattazione in camera di consiglio, in applicazione degli artt. 376, 380 bis e 375 c.p.c.. Prima della data fissata per la camera di consiglio i ricorrenti hanno depositato memoria ex art. 380 bis c.p.c..

Nella camera di consiglio del 1 dicembre 2011 la Corte ha rinviato la causa all'udienza pubblica.

I ricorrenti hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c..

Motivi della decisione

1. Al ricorso in esame si applica il disposto di cui all'art. 366 bis c.p.c. - inserito nel codice di rito dall'art. 6 del d.lgs. 2 febbraio 2006, n. 40 ed abrogato dall'art. 47, comma 1, lett. d) della legge 18 giugno 2009, n. 69 - in considerazione della data di pubblicazione della sentenza impugnata (6 maggio 2009).

2. Con il primo motivo si denuncia la "violazione e/o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. in riferimento all'art. 1578 c.c. nonché agli artt. 1575, 1576 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.".

Assumono i ricorrenti che la Corte di merito avrebbe errato nel riquilibrare la domanda quale domanda di risarcimento del danno ex art. 1578, secondo comma, c.c., in assenza di impugnazione al riguardo, sostituendo la domanda proposta con una diversa e così violando il principio della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato di cui all'art. 112 c.p.c..

2.1. Il motivo è inammissibile.

Come affermato dalle Sezioni Unite di questa Corte con la sentenza n. 17931 del 24 luglio 2013, il ricorso per cassazione, avendo ad oggetto censure espressamente e tassativamente previste dall'art. 360, primo comma, c.p.c., deve essere articolato in specifici motivi riconducibili in maniera immediata ed inequivocabile ad una delle cinque ragioni di impugnazione stabilite dalla citata disposizione, pur senza la necessaria adozione di formule sacramentali o l'esatta indicazione numerica di una delle predette ipotesi. Pertanto, qualora, come nel caso di specie, la parte ricorrente lamenti la violazione del principio della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato di cui all'art. 112 c.p.c., non è indispensabile che faccia esplicita menzione della ravvisabilità della fattispecie di cui al n. 4 del primo comma dell'art. 360 c.p.c., con riguardo all'art. 112 c.p.c., purché il motivo rechi univoco riferimento alla nullità della decisione derivante dalla lamentata violazione, dovendosi, invece, dichiarare inammissibile il gravame allorché - come nel caso all'esame - un tale riferimento manchi del tutto e la parte ricorrente si limiti ad argomentare sulla violazione di legge.

Sulla questione questa Corte è intervenuta ancor più recentemente con la sentenza n. 21165 del 17 settembre 2013, affermando più rigorosamente che costituisce causa di inammissibilità del ricorso per cassazione l'erronea sussunzione del vizio, che il ricorrente intende far valere in sede di legittimità, nell'una o nell'altra fattispecie di cui all'art. 360 c.p.c.; si evidenzia che, in quella specie, come nel caso all'esame, pur avendo proposto ricorso ai sensi del numero

3 dell'art. 360 c.p.c., il ricorrente si doleva in realtà della violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'ultrapetizione in cui sarebbe incorsa la sentenza di appello, prospettando, così, un vizio che avrebbe dovuto far valere ai sensi del numero 4 del medesimo art. 360.

3. Con il secondo motivo, ci si duole di "violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1578 c.c. in relazione dell'art. 360 n. 3 c.p.c.".

I ricorrenti assumono che, ai sensi del secondo comma dell'art. 1578 c.c., il locatore, per evitare di risarcire i danni al conduttore nel caso di immobile affetto da vizi, deve provare di aver ignorato senza sua colpa l'esistenza dei vizi.

Sostengono che nella specie è la stessa Corte di merito ad escludere tale colpa laddove afferma che trattavasi di vizio il cui apprezzamento implicava conoscenze tecniche, come tali non in possesso di una persona di normale diligenza, quali sono, per l'appunto, i locatori.

4. Con il terzo motivo si lamenta "omessa e/o insufficiente e/o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c.".

I ricorrenti censurano la sentenza impugnata per contraddittorietà della motivazione in relazione "all'apparenza, sostenuta dai locatori e negata dalle conduttrici, del vizio attinente la caldaia".

In particolare sostengono che contraddittoriamente in detta sentenza si afferma che il vizio della caldaia non era conoscibile da persone prive di specifiche cognizioni tecniche e poi, sia pure implicitamente, si ritiene sussistente la colpa dei locatori, condannandoli ex art. 1378, secondo comma, c.c., pur non essendo questi ultimi comunque dotati delle dette cognizioni tecniche.

5. I motivi secondo e terzo, che per connessione possono essere esaminati congiuntamente, sono entrambi infondati.

5.1. Si osserva al riguardo che, in tema di vizi della cosa locata, il locatore è tenuto, ai sensi dell'art. 1575 c.c., a consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione e, quindi, dovendo adempiere con diligenza la relativa prestazione, il medesimo deve eseguire, prima della consegna, i necessari accertamenti, la cui omissione è ragione di colpa. Qualora il conduttore abbia esercitato l'azione di risarcimento per i danni derivati dai vizi della cosa locata, il locatore è esente da responsabilità solo se prova di aver ignorato tali vizi senza colpa (Cass. 17 maggio 2010, n. 11969). È stato pure precisato dalla giurisprudenza di legittimità che in tema di disciplina dei vizi della cosa locata prevista dall'art. 1578 c.c., mentre ai fini dell'esercizio delle azioni di risoluzione o riduzione del corrispettivo di cui al primo comma della suddetta norma il locatore è esonerato da responsabilità nella eventualità in cui provi che si tratti di vizi conosciuti o facilmente riconoscibili dal conduttore al momento della consegna del bene locato, nell'ipotesi contemplata dal secondo comma, con riferimento all'eventualità in cui il conduttore abbia esercitato l'azione di risarcimento danni, il locatore è esente da responsabilità esclusivamente nel caso in cui egli offra la prova di avere, senza colpa, ignorato i vizi stessi (Cass. 26 aprile 2010, n. 9910).

La Corte di merito ha correttamente applicato al caso all'esame i principi sopra riportati, che vanno ribaditi in questa sede, evidenziandosi che nella specie non risulta sia stata offerta la prova liberatoria che l'art. 1378, secondo comma, c.c. pone a carico della parte locatrice.

Alla luce delle considerazioni che precedono, la motivazione della sentenza impugnata risulta coerente e logica, esente, quindi, dal lamentato vizio di contraddittorietà.

6. Con il quarto motivo si lamenta "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1366 c.c. con riferimento, sotto ulteriore profilo, all'art. 1578 c.c., nonché agli artt. 1576, 1577, 1579 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.. Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1362 c.c. e dell'art. 1366 c.c., errata interpretazione della clausola n. 8 del contratto di locazione inter partes".

Sostengono i ricorrenti che la Corte di merito avrebbe mal interpretato l'art. 8 del contratto di locazione in questione, ritenendo che lo stesso non disciplinerebbe le opere giustificate dall'inadempimento di parte locatrice e ammettendo poi, almeno implicitamente, la facoltà delle conduttrici di effettuare esse stesse direttamente tali opere, come stabilito dall'art. 1577 c.c. per le riparazioni urgenti (v. ricorso p. 20).

Secondo i ricorrenti, le conduttrici avrebbero potuto domandare o l'applicazione dell'art. 1578, primo e secondo comma, c.c. - come, a loro avviso, erroneamente ritenuto dalla Corte di appello - o l'applicazione dell'art. 1576 e 1577 ma, con riferimento a quanto previsto dagli ultimi due articoli citati, valeva, per le conduttrici, il divieto di operare direttamente, di cui alla clausola n. 8 del contratto.

Lamentano i ricorrenti che le argomentazioni su cui la Corte di merito fonda l'operata interpretazione della clausola contrattuale in questione sarebbero affette da vizi logici e giuridici e che, comunque, nella specie, trattasi o di riparazione di ordinaria manutenzione, cui erano contrattualmente tenute le conduttrici, o di una miglioria non autorizzata.

6.1. Il motivo è in parte inammissibile e nel resto infondato.

Secondo un principio costituente diritto vivente nella giurisprudenza di questa Corte, l'interpretazione del contratto e degli atti di autonomia privata costituisce un'attività riservata al giudice di merito, ed è censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei criteri legali di ermeneutica contrattuale ovvero per vizi di motivazione, qualora la stessa risulti contraria a logica o incongrua, cioè tale da non consentire il controllo del procedimento logico seguito per giungere alla decisione. Ai fini della censura di violazione dei canoni ermeneutici, non è peraltro sufficiente l'astratto riferimento alle regole legali di interpretazione, ma è necessaria la specificazione dei canoni in concreto violati, con la precisazione del modo e delle considerazioni attraverso i quali il giudice se ne è discostato. La denuncia del vizio di motivazione deve essere invece effettuata mediante la precisa indicazione delle lacune argomentative, ovvero delle illogicità consistenti nell'attribuzione agli elementi di giudizio di un significato estraneo al senso comune, oppure con l'indicazione dei punti inficiati da mancanza di coerenza logica, e cioè connotati da un'assoluta incompatibilità razionale degli argomenti, sempre che questi vizi emergano appunto dal ragionamento logico svolto dal giudice di merito, quale risulta dalla sentenza. In ogni caso, per sottrarsi al sindacato di legittimità, non è necessario che quella data dal giudice sia l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, sicché, quando di una clausola siano possibili due o più

interpretazioni, non è consentito alla parte, che aveva proposto l'interpretazione disattesa dal giudice, dolersi in sede di legittimità del fatto che ne sia stata privilegiata un'altra (Cass. 22 febbraio 2007, n. 4178).

Inoltre, ancora secondo il consolidato orientamento di questa Corte, il vizio di omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione denunciabile con ricorso per cassazione si configura solo quando nel ragionamento del giudice di merito sia riscontrabile il mancato o insufficiente esame di punti decisivi della controversia, prospettati dalle parti o rilevabili d'ufficio, ovvero un insanabile contrasto tra le argomentazioni adottate tale da non consentire l'identificazione del procedimento logico-giuridico posto a base della decisione, non potendo detti vizi consistere nella difformità dell'apprezzamento dei fatti e delle prove dato dal giudice del merito rispetto a quello preteso dalla parte. Infatti, spetta solo al giudice del merito individuare le fonti del proprio convincimento e a tale fine valutare le prove, controllarne la attendibilità e la concludenza, scegliere tra le risultanze istruttorie quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione, dare prevalenza all'uno o all'altro mezzo di prova (v., *explurimis*, Cass. 28 luglio 2005, n. 15805; Cass., ord., 6 aprile 2011, n. 7921).

Diversamente, il motivo si risolve in un'inammissibile istanza di revisione delle valutazioni effettuate ed, in base ad esse, delle conclusioni raggiunte dal giudice del merito (Cass. 22 febbraio 2007, n. 4178).

Va evidenziato che, pur essendo nella rubrica del mezzo all'esame indicato il canone interpretativo violato (con il richiamo all'art. 1366 c.c.), non si argomenta poi specificamente in tema di interpretazione secondo buona fede nell'illustrazione del motivo, con conseguente inammissibilità di quest'ultimo sotto tale profilo.

Inoltre, il mezzo all'esame non è assistito, in relazione ai dedotti vizi motivazionali, da un distinto momento di sintesi (c.d. quesito di fatto) che metta in luce i fatti controversi ovvero le contraddizioni e le deficienze della motivazione della sentenza impugnata, nel contesto della specifica fattispecie dedotta in giudizio, secondo le prescrizioni di cui all'art. 366 bis c.p.c., nella lettura datane dal diritto vivente (v., *explurimis*, Cass., sez. un., 1 ottobre 2007, n. 20603; Cass., ord., 18 luglio 2007, n. 16002; Cass. 19 maggio 2011, n. 11019; Cass. 27 ottobre 2011, n. 22453 e Cass. 18 novembre 2011, n. 24255), sicché è inammissibile anche sotto tale profilo.

Va poi evidenziato che nella specie, risultando la caldaia non a norma, ne conseguiva l'impossibilità di utilizzo della stessa, pur essendo stato l'immobile locato con l'impianto di riscaldamento autonomo, sicché il riferimento dei ricorrenti all'esistenza di abitazioni prive di impianto di riscaldamento è del tutto inconferente.

Inoltre, contrariamente a quanto sostengono i ricorrenti, non si verte in tema di manutenzione ordinaria né di miglioramenti, evidenziandosi che questa Corte ha già avuto modo di affermare il principio, che va ribadito in questa sede, secondo cui in tema di locazione di immobili urbani, nella categoria delle riparazioni di piccola manutenzione, a carico del conduttore ex art. 1609 c.c., non rientrano quelle relative agli impianti interni alla struttura dell'immobile (elettrico, idrico, termico) per l'erogazione dei servizi indispensabili al suo godimento (Cass. 14 marzo 2006, n. 5459). A quanto precede va poi aggiunto che il conduttore ha diritto al risarcimento del danno in caso di mancata riparazione della cosa locata, stante l'obbligo del locatore di provvedere alle riparazioni eccedenti la normale manutenzione; quando, poi, dette riparazioni hanno il carattere dell'urgenza, lo stesso conduttore, una volta avisato il locatore e nell'inerzia di questi - come nel caso all'esame -, ha facoltà di provvedere direttamente ai lavori, non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione, e non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto del locatore (Cass. 8 luglio 2010, n. 16136). Alla luce delle considerazioni che precedono, il motivo all'esame è infondato in relazione alle ulteriori doglianze proposte.

7. Il ricorso deve essere, pertanto, rigettato.

8. Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza, tra le parti costituite, mentre non vi è luogo a provvedere per dette spese nei confronti dell'intimata, non avendo la stessa svolto attività difensiva in questa sede.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento, in favore delle controricorrenti, delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida in complessivi Euro 3.300,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge.