



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Raffaele FRASCA	- Presidente -
Dott. Danilo SESTINI	- Consigliere -
Dott. Antonietta SCRIMA	- Consigliere -
Dott. Pasqualina Anna Piera CONDELLO	- Consigliere -
Dott. Stefano Giaime GUIZZI	- Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 3097-2019 proposto da:

VINCENZO, quale titolare della omonima impresa individuale, elettivamente domiciliato in Roma, , presso lo studio degli Avvocati , che lo rappresentano e difendono;

- ricorrente -

contro

ARTE DI GENOVA (Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova), ex IACP, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante "pro tempore", elettivamente domiciliata in Roma, , presso lo studio dell'Avvocato , che la rappresenta e difende;

- controricorrente -

Oggetto

LOCAZIONE USO DIVERSO

Locale adibito ad uso commerciale - Intimazione della ASL al conduttore di eseguire interventi di ristrutturazione - Avviso ex art. 1577, co.2, c.c. - Inammissibilità del ricorso

R.G.N. 3097/2019

Cron.

Rep.

Ud. 21/02/2023

Adunanza camerale



Avverso la sentenza n. 1026/2018 della Corte di Appello di Genova, depositata il 29/06/2018;
udita la relazione della causa svolta nell'adunanza camerale del 21/02/2023 dal Consigliere Dott. Stefano Giaime GUIZZI.

FATTI DI CAUSA

1. Vincenzo ricorre, sulla base di tre motivi, per la cassazione della sentenza n. 1026/18, del 29 giugno 2018, della Corte di Appello di Genova, che – respingendone il gravame avverso la sentenza n. 479/17 del Tribunale di Genova – ha rigettato la domanda dallo stesso proposta, nei confronti dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova (d'ora in poi, "ARTE di Genova"), affinché quest'ultima fosse condannata a pagargli l'importo di € 16.834,40, ai sensi dell'art. 1577, comma 2, cod. civ., in relazione alle opere di straordinaria manutenzione eseguite nell'immobile dal medesimo condotto in locazione.

2. Riferisce, in punto di fatto, l'odierno ricorrente di condurre in locazione, ad uso commerciale di panetteria-pasticceria, un immobile di proprietà dell'ARTE di Genova e di aver dovuto provvedere – in esecuzione di un'intimazione del 28 maggio 2007, inoltratagli dall'ASL n. 3 genovese, all'esito di ispezione del precedente 27 aprile – al parziale ripristino della pavimentazione e della piastrellatura del locale, intervento la cui necessità, peraltro, era già stata comunicata alla locatrice in data 27 luglio 2006, e dunque prima dell'avvenuta ispezione.

Inviata anche alla locatrice la comunicazione, inoltrata alla ASL il 5 giugno 2007, con cui era stata richiesta una proroga del termine, fissato in sessanta giorni, per l'esecuzione dei lavori suddetti, il ritenendo che tale invio – al quale, dopo



un'iniziale disponibilità dell'ARTE di Genova, sostanziatasi in un sopralluogo effettuato da un tecnico della stessa, era invece seguita la sua inerzia nel provvedere alla realizzazione di tali interventi – fosse valso come avviso ex art. 1577, comma 2, cod. civ., provvedeva di sua iniziativa e a proprie spese al rifacimento e alla piastrellatura della pavimentazione, per un costo di € 16.2000,00.

Adita, dunque, l'autorità giudiziaria per il recupero di tale somma, il giudice di prime cure rigettava la domanda, con decisione poi confermata da quello di appello. In particolare, secondo quest'ultimo, l'inoltro, alla locatrice, della richiesta (inviata alla ASL) di proroga del termine per il compimento dei lavori, non integrava l'avviso al locatore di eseguire riparazioni urgenti, di cui alla norma suddetta, ferma, inoltre, restando la non coincidenza degli interventi effettuati con quelli indicati dalla ASL, "facendosi riferimento nella diffida solo ad alcune piastrelle staccate e al ripristino del pavimento «ove necessita» e alla non integrale sostituzione del pavimento e del rivestimento".

3. Avverso la sentenza della Corte ligure ha proposto ricorso per cassazione il _____ sulla base – come detto – di tre motivi.

3.1. Il primo motivo denuncia – ex art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione dell'art. 132, comma 2, n. 4), cod. proc. civ., "sotto più profili", nonché "dell'art. 1324 cod. civ. per richiamo agli artt. 1362 e 1363 cod. civ.", con "conseguente violazione e falsa applicazione dell'art 1577, comma 2, cod. civ.", violazione, quest'ultima, denunciata pure "sotto diverso profilo".

Si censura la sentenza impugnata, innanzitutto, per il carattere "perplesso" della sua motivazione, nella parte in cui afferma che, "anche ad ammettere" che la missiva del 5 luglio 2007, inviata alla ASL e all'ARTE di Genova, sia stata dalla



seconda "effettivamente ricevuta", della stessa dovrebbe escludersi l'efficacia di avviso ex art. 1577, comma 2, cod. civ.; l'uso dalla formula dubitativa conferirebbe, infatti, alla motivazione natura perplessa. Essa, inoltre, sarebbe pure affetta da "insanabile contraddittorietà", per non aver preso atto – a norma dell'art. 115, comma 2, cod. proc. civ. – che la circostanza dell'avvenuta ricezione neppure era stata contestata dalla convenuta.

Quanto, invece, alla decisione di negare alla missiva il valore di avviso ex art. 1577 cod. civ., sostiene il ricorrente che essa sarebbe frutto di violazione dei criteri di interpretazione di cui agli artt. 1362 e 1363 cod. civ., applicabili agli atti negoziali unilaterali in virtù del disposto di cui all'art. 1324 cod. civ.

Inequivoco, infatti, sarebbe l'intento espresso dal soggetto che ha posto in essere il negozio, ovvero quello di "provvedere direttamente ai lavori urgenti intimatigli", essendo gli stessi, oltretutto, ben individuati nella fotocopia del verbale di ispezione (documento allegato alla missiva), così come incontestabili sarebbero l'urgenza della manutenzione e l'intendimento di provvedervi direttamente da parte del locatore, visto che nella missiva si faceva riferimento alla volontà del di "prendere contatti direttamente con un'impresa appaltatrice". Ne consegue, pertanto, secondo il ricorrente, che sia il significato letterale delle parole contenute nella missiva, che quello complessivo della stessa, deporrebbero nel senso che l'intendimento del locatario fosse di procedere all'avviso di cui all'art. 1577, comma 2, cod. civ.

Errato, infine, sarebbe il riferimento della sentenza – donde l'ulteriore denunciata violazione della disposizione codicistica appena richiamata – a una mancata richiesta, rivolta alla locatrice, di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori, perché l'applicazione della norma "*de qua*" abilita il conduttore di



agire in luogo del primo, alla sola condizione che il medesimo sia avvisato.

3.2. Il secondo motivo denuncia – ex art. 360, comma 1, nn. 3) e 5), cod. proc. civ. – “violazione dell’art. 132, comma 2, n. 4), cod. proc. civ.”, nonché “dell’art. 1577, comma 2, cod. civ. anche in riferimento ai precedenti artt. 1575 e 1576”, oltre ad “omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti” e a “violazione dell’art. 1577, comma 2, cod. civ., sotto diverso profilo”, e, infine, “omessa pronuncia e violazione dell’art. 112 cod. proc. civ.”, oltre che “violazione dell’art. 132, comma 2, n. 4), cod. proc. civ., sotto diverso profilo”.

Si censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha rigettato la domanda sul rilievo della non coincidenza degli interventi effettuati dal con quelli indicati dalla ASL, “facendosi riferimento nella diffida solo ad alcune piastrelle staccate e al ripristino del pavimento «ove necessita» e alla non integrale sostituzione del pavimento e del rivestimento”, come, invece, avvenuto.

Si censura, in particolare, il “presupposto” da cui muove la Corte territoriale, ovvero – secondo il ricorrente – che l’urgenza di provvedere si esaurisse in quella “igienica” indicata dalla ASL (e tale da giustificare un più limitato intervento, e non il rifacimento integrale della pavimentazione e piastrellatura). Così ragionando, tuttavia, la sentenza impugnata avrebbe ignorato che l’urgenza di natura igienica “non poteva non esercitare tutta la sua «vis attractiva» e trascinare con sé, a mente dell’art. 1577, comma 2, cod. civ., anche quelle di ripristino connesse a uniformità e, a seguire, idoneità e decoro del locale (adibito a panetteria-pasticceria), il mantenimento dei quali – non rinviabile



ad libitum – definiva e definisce altrettanti obblighi della locatrice ai sensi degli artt. 1575 e 1576 cod. civ.”.

La sentenza risulterebbe, dunque, mancante di motivazione sul punto, oltre che pronunciata in violazione dell’art. 1577, comma 2, cod. civ., anche in riferimento ai precedenti artt. 1575 e 1576.

Inoltre, essa avrebbe del tutto omesso di considerare il fatto, decisivo per il giudizio, che sin dal 27 luglio 2006 (e, dunque, già prima dell’ispezione della ASL), la conduttrice era stata avvertita dell’urgenza dei lavori di ripristino del pavimento, senza nulla fare al riguardo, pur avendo un tecnico dell’ARTE di Genova proceduto ad un sopralluogo.

Né, in senso contrario, potrebbe obiettarsi l’assenza di prova in ordine all’avvenuto sopralluogo, visto che esso aveva articolato, al riguardo, prova per testi, richiesta (invano) in primo grado e riproposta in appello, donde l’ulteriore censura di omessa pronuncia ex art. 112 cod. proc. civ. e di difetto di motivazione.

3.3. Infine, il terzo motivo denuncia – ex art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – “violazione dell’art. 132, comma 2, n. 4), cod. proc. civ.”.

Si censura l’affermazione della Corte genovese secondo cui, in assenza di dettaglio (nella fattura relativa all’esecuzione dei lavori) dei costi relativi ai soli interventi imposti dalla ASL, oltre che, più in generale, di documentazione sulle condizioni in cui versava l’immobile prima degli stessi, sarebbe impossibile liquidare una somma pari ai costi effettivamente sopportati per ottemperare a quanto richiesto dalla ASL.

Rileva, sul punto, il ricorrente di aver richiesto, in proposito, una CTU, riproponendo tale richiesta in appello, donde l’esistenza di un difetto di motivazione in ordine a tale istanza.



4. Ha resistito all'avversaria impugnazione, con controricorso, l'ARTE di Genova, chiedendo che la stessa sia dichiarata inammissibile o, comunque, rigettata,

5. La trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-bis.1 cod. proc. civ.

6. Il Procuratore Generale presso questa Corte non ha rassegnato conclusioni scritte.

7. Il ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

8. Il ricorso va dichiarato inammissibile.

9. In via preliminare occorre evidenziare che la motivazione della sentenza impugnata si regge su una duplice (autonoma) "ratio decidendi".

Per un verso, infatti, la Corte genovese nega che possa valere come avviso ex art. 1577, comma 2, cod. civ., l'invio – anche alla locatrice – della richiesta di proroga, inoltrata alla ASL, del termine per l'esecuzione dei lavori da questa imposti al per altro verso, la sentenza in esame esclude esservi stata coincidenza tra gli interventi eseguiti e quelli indicati come necessari per ragioni di igiene.

Orbene, il primo motivo di ricorso investe la prima "ratio", i restanti due, invece, la seconda.

9. Il primo motivo è inammissibile.



9.1. Nessun carattere “perplesso” presenta, infatti, la motivazione della sentenza impugnata, giacché l’asserito dubbio che le viene addebitato – in relazione al fatto che la missiva del 5 luglio 2007 fosse stata dall’ARTE di Genova “effettivamente ricevuta” – risulta “sciolto” dalla Corte territoriale, essendosi la stessa pronunciata, in merito alla fattispecie sottoposta al suo esame, sul presupposto che la ricezione vi sia effettivamente stata, così risolvendo il dubbio precedentemente esposto.

D’altra parte, siffatta censura si presenta inammissibile anche per un’altra ragione.

Sul punto, infatti, va rammentato che, ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ. – nel testo “novellato” dall’art. 54, comma 1, lett. b), del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 134 (applicabile “*ratione temporis*” al presente giudizio) – il sindacato di questa Corte è destinato ad investire la parte motiva della sentenza solo entro il “minimo costituzionale” (cfr. Cass. Sez. Un., sent. 7 aprile 2014, n. 8053, Rv. 629830-01, nonché, “*ex multis*”, Cass. Sez. 3, ord. 20 novembre 2015, n. 23828, Rv. 637781-01; Cass. Sez. 3, sent. 5 luglio 2017, n. 16502, Rv. 637781-01; Cass. Sez. 1, ord. 30 giugno 2020, n. 13248, Rv. 658088-01).

Il difetto di motivazione è, dunque, ipotizzabile solo quando la parte motiva della sentenza risulti “meramente apparente”, evenienza configurabile, oltre che nell’ipotesi di “carenza grafica” della stessa, quando essa, “benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento” (Cass. Sez. Un., sent. 3 novembre 2016, n. 22232, Rv. 641526-01, nonché, più di recente, Cass. Sez. 6-5, ord. 23 maggio 2019, n. 13977, Rv. 654145-01), o perché affetta da “irriducibile contraddittorietà” (cfr. Cass. Sez. 3, sent. 12



ottobre 2017, n. 23940, Rv. 645828-01; Cass. Sez. 6-3, ord. 25 settembre 2018, n. 22598, Rv. 650880-01), ovvero connotata da "affermazioni inconciliabili" (da ultimo, Cass. Sez. 6-Lav., ord. 25 giugno 2018, n. 16111, Rv. 649628-01), mentre "resta irrilevante il semplice difetto di «sufficienza» della motivazione" (Cass. Sez. 2, ord. 13 agosto 2018, n. 20721, Rv. 650018-01). Ferma, peraltro, la necessità che il vizio "emerga immediatamente e direttamente dal testo della sentenza impugnata" (Cass. Sez. Un., sent. n. 8053 del 2014, *cit.*), vale a dire "prescindendo dal confronto con le risultanze processuali" (così, tra le molte, Cass. Sez. 1, ord. 20 giugno 2018, n. 20955, non massimata in senso conforme, da ultimo, Cass. Sez. 1, ord. 3 marzo 2022, n. 7090, Rv. 664120-01).

Nel caso che qui occupa, per contro, la censura formulata, lungi dal prospettare un vizio "intrinseco" di motivazione, è inammissibilmente basata anche su un elemento attinto "*aliunde*", ovvero dall'atto di costituzione e risposta in primo grado.

9.2. Inammissibile è pure la censura – sempre oggetto del primo motivo di ricorso – di violazione degli artt. 1362 e 1363 cod. civ.

9.2.1. Invero, la premessa da cui muove il ricorrente è che l'avviso ex art. 1577, comma 2, cod. civ. sia un atto negoziale unilaterale, donde l'applicazione – nella ricostruzione del suo significato – delle norme in tema di interpretazione dei contratti di cui agli artt. 1362 e seguenti cod. civ., "in ragione del rinvio ad esse operato dall'art. 1324 cod. civ.", sebbene nei "limiti della compatibilità con la particolare natura e struttura di tali negozi, sicché, mentre non può aversi riguardo alla comune intenzione delle parti ma solo all'intento proprio del soggetto che ha posto in



essere il negozio, resta fermo il criterio dell'interpretazione complessiva dell'atto" (Cass. Sez. 1, sent. 6 maggio 2015, n. 9127, Rv. 635358-01)

Senonché, dubbia è proprio la premessa da cui muove il ricorrente.

L'atto "*de quo*", infatti, lungi dall'aver natura negoziale, appare, piuttosto, un atto giuridico in senso stretto.

Orbene, poiché il tratto caratteristico di tali atti consiste nel fatto che i loro effetti "si producono indipendentemente dalla volontà del soggetto, essendo stabiliti direttamente dalla legge", si deve concludere che, nella ermeneusi del loro contenuto, "ciò che rileva non è tanto l'intento dell'autore, quanto la riconoscibilità del medesimo", donde la conseguente "inutilizzabilità di criteri dettati per l'interpretazione di contratti dall'art. 1362 cod. civ., calibrati essenzialmente sulla volontà dell'agente, e la pertinenza invece degli elementi obiettivi di riconoscibilità del significato dell'atto" (Cass. Sez. Lav., sent. 5 novembre 1998, n. 11150, Rv. 520412-01).

D'altra parte, anche ad ammettere, pure per gli atti giuridici in senso stretto "il ricorso, in via analogica", come pare incline a ritenere la più recente giurisprudenza di questa Corte, "alle regole di ermeneutica" fissate per "gli atti negoziali stessi" (ma pur sempre "in quanto compatibili"; da ultimo, Cass. Sez. Lav., ord. 11 maggio 2018, n. 11416, Rv. 648873-01; Cass. Sez. Lav., sent. 23 maggio 2014, n. 11579, Rv. 631047-01; ma nello stesso senso già Cass. Sez. 2, sent. 22 febbraio 2001, n. 2600, Rv. 544056-01), la censura che qui in esame si appalesa, egualmente, inammissibile.

Essa, infatti, pur evocando gli artt. 1362 e 1363 cod. civ. non svolge precise e chiare argomentazioni dirette ad evidenziarne la violazione o la falsa applicazione, risolvendosi nella mera contrapposizione di un'interpretazione alternativa rispetto a



quella fatta propria dalla sentenza impugnata, donde la sua inammissibilità. Difatti, posto "che l'accertamento della volontà delle parti in relazione al contenuto di un negozio giuridico si traduce in una indagine di fatto affidata al giudice di merito, il ricorrente per cassazione, al fine di far valere la violazione dei canoni legali di interpretazione contrattuale di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., non solo deve fare esplicito riferimento alle regole legali di interpretazione, mediante specifica indicazione delle norme asseritamente violate ed ai principi in esse contenuti, ma è tenuto, altresì, a precisare in quale modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato dai canoni legali assunti come violati o se lo stesso li abbia applicati sulla base di argomentazioni illogiche od insufficienti non potendo, invece, la censura risolversi nella mera contrapposizione dell'interpretazione del ricorrente e quella accolta nella sentenza impugnata" (Cass. Sez. 1, ord. 9 aprile 2021, n. 9461, Rv. 661265-01).

10. Alla declaratoria di inammissibilità del primo motivo di ricorso consegue, automaticamente, anche quella dei motivi secondo e terzo.

Difatti, qualora la decisione di merito – come, appunto, nel caso di specie – si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte e autonome, singolarmente idonee a sorreggerla sul piano logico e giuridico, la ritenuta infondatezza o inammissibilità delle censure mosse ad una delle "*rationes decidendi*" (nell'ipotesi in esame, quella che nega valore di avviso ex art. 1577, comma 2, cod. civ. alla missiva del 5 luglio 2007), "rende inammissibili, per sopravvenuto difetto di interesse, le censure relative alle altre ragioni esplicitamente fatte oggetto di doglianza, in quanto queste ultime non potrebbero comunque condurre, stante l'intervenuta definitività delle altre, alla cassazione della decisione stessa" (Cass. Sez. 5, ord. 11 maggio 2018, n. 11493, Rv. 648023-01; in



senso analogo già Cass. Sez. Un., sent. 29 marzo 2013, n. 7931, Rv. 625631-01; Cass. Sez. 3, sent. 14 febbraio 2012, n. 2108, Rv. 621882-01).

11. Le spese seguono la soccombenza, essendo pertanto poste a carico del ricorrente e liquidate come da dispositivo.

12. In ragione della declaratoria di inammissibilità del ricorso, si deve dare atto della sussistenza, a carico del ricorrente, dei presupposti processuali per l'obbligo di versare, se dovuto secondo un accertamento spettante all'amministrazione giudiziaria (Cass. Sez. Un., sent. 20 febbraio 2020, n. 4315, Rv. 657198-01), l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna Vincenzo a rifondere, all'ARTE di Genova-Azienda regionale territoriale per l'edilizia della Provincia di Genova, le spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 2.300,00, più € 200,00 per esborsi, oltre spese forfetarie nella misura del 15% ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, la Corte dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari, in ipotesi, a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.



Così deciso in Roma, all'esito di adunanza camerale della
Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, svoltasi il 21
febbraio 2023.

Il Presidente
Raffaele FRASCA

