

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di VENEZIA n. 745/2022 depositata il 27/05/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 04/02/2025 dal Consigliere GABRIELE POSITANO.

Svolgimento del processo

La società C otteneva decreto ingiuntivo dal Tribunale di Treviso in data 3 ottobre 2019 nei confronti di F s.r.l. per il pagamento della somma di euro 11.163, oltre interessi di mora a titolo di saldo del canone di affitto di azienda per il periodo luglio-settembre 2019 riguardante il compendio aziendale organizzato per l'esercizio dell'attività di ristorazione.

Con ricorso ai sensi dell'articolo 447 bis c.p.c. F s.r.l. proponeva opposizione deducendo di avere comunicato il proprio recesso dal contratto di affitto ed eccependo l'insussistenza del credito atteso l'illegittimo rifiuto da parte di C s.r.l. a ricevere la consegna dell'azienda affittata, anche a fronte di un atto formale di costituzione in mora ai sensi dell'articolo 1209 c.c. Aggiungeva che a causa di tale illegittimo rifiuto aveva sostenuto i costi dei contratti di lavoro dipendente stipulati per svolgere l'attività imprenditoriale di ristorazione.

Aggiungeva che indebitamente F s.r.l. aveva ricevuto una richiesta di pagamento, nella qualità di fideiussore, per lo stesso importo ed azionato in via monitoria e deduceva l'illegittimità della richiesta di corresponsione di una indennità di occupazione avanzata dal proprietario del locale. Chiedeva di chiamare in causa il terzo Immobiliare S S.r.l. per accertare l'inesistenza del credito azionato in via monitoria e la condanna, in via riconvenzionale, al risarcimento dei danni.

Si costituiva C s.r.l. contestando i motivi di opposizione ed evidenziando che l'affittuaria non aveva restituito alla concedente il ramo di azienda nelle medesime condizioni in cui era stato consegnato, con ciò derogando all'articolo 11 del contratto.



Precisava che la fideiussione copriva un credito diverso da quello azionato in sede monitoria, formulava eccezioni in rito e deduceva la infondatezza dei motivi di opposizione.

Si costituiva Immobiliare S facendo presente che pendeva altro giudizio avente ad oggetto l'accertamento del subentro di C s.r.l. nel contratto di locazione riguardante l'immobile nel quale era condotta la azienda. Formulava eccezioni in rito e chiedeva il rigetto della domanda di C s.r.l.

Il Tribunale di Treviso, con sentenza del 5 novembre 2020, (a) dichiarava inammissibile la chiamata in causa di Immobiliare, (b) revocava il decreto ingiuntivo rilevando che il diritto ai canoni di C s.r.l. era illegittimo a fronte di ammanchi e danneggiamenti di modesta portata, che conseguentemente non era sorto il diritto ai canoni relativi alle mensilità successive al momento dell'efficacia del recesso (1 agosto 2020), (c) accoglieva la domanda riconvenzionale nella misura corrispondente all'addebito in conto corrente della somma escussa nei confronti del fideiussore. Condannava C s.r.l. al pagamento della somma di euro 16.336 oltre alle spese di lite.

Avverso tale decisione proponeva appello C s.r.l., notificando l'atto, ai soli fini della denuntiatio litis anche alla Immobiliare S . Si costituiva F s.r.l. chiedendo il rigetto dell'appello.

La Corte d'appello di Venezia, con sentenza del 27 maggio 2022, rigettava l'impugnazione con condanna al pagamento delle spese.

Avverso tale decisione propone ricorso per cassazione C s.r.l. affidandosi a tre motivi. Le parti intime non hanno svolto attività difensiva. La ricorrente ha depositato memoria.

Motivi della decisione

Con il primo motivo si deduce, ai sensi dell'articolo 360, n. 3 c.p.c., la violazione dell'articolo 1590, 1218 e 1227 c.c. e, ai sensi



dell'articolo 360, n. 4, l'assenza di motivazione nella decisione impugnata.

La Corte d'appello avrebbe decontestualizzato il riferimento contenuto nella consulenza d'ufficio agli interventi riguardanti l'immobile "riconducibili alla piccola e ordinaria manutenzione, rispetto alle valutazioni contenute complessivamente nell'elaborato peritale". In particolare, quella valutazione di esiguità degli interventi riguardava l'immobile che non era oggetto di affitto, che invece andava riferito alla azienda. Riguardo al ramo di azienda il consulente ha quantificato in euro 36.335 oltre iva i costi necessari per riportare il ramo di azienda nello stato in cui si trovava il 5 aprile 2017. A tale importo occorre aggiungere quello di euro 10.000 a relativo ai danni subiti dall'immobile. In sostanza la Corte territoriale avrebbe considerato solo i ripristini da effettuare all'immobile, avrebbe quindi ridotto indebitamente la portata dell'inadempimento di F s.r.l. e costretto C s.r.l. a sopportare un danno pari al canone di affitto di una intera annualità.

Il Collegio rileva che il motivo è fondato nella parte in cui deduce ai sensi dell'articolo 360, n. 4, l'assenza di motivazione nella decisione impugnata, in tal modo evocando, pur senza indicarla la norma dell'art. 132 n. 4 c.p.c.

Sotto tale profilo il riferimento al deficit motivazionale va correttamente inteso come difetto di motivazione o motivazione apparente.

La censura, in tal senso apprezzata, è fondata perché la motivazione della Corte d'appello è soltanto parziale e quindi mancante con riferimento ad un profilo essenziale della vicenda. Invero, nel determinare la gravità degli ammanchi, non ha attribuito, pur contemplandoli nella sua esposizione, alcun valore ai rilievi contenuti nella consulenza e riferiti al compendio aziendale, limitandosi a prendere in esame soltanto i vizi relativi all'immobile.



Si rileva, al riguardo, che per quanto emerge dalla **stessa sentenza** impugnata, la controversia ha ad oggetto un affitto di **ramo di** azienda e il quesito sottoposto al consulente e dal medesimo esaminato riguardava sia lo stato dell'immobile, sia quello del ramo di azienda. In una simile vicenda trova applicazione il principio per cui l'affittuario del ramo di azienda ha l'obbligo di conservarla, in tutte le sue componenti, nello stato in cui viene affidata e quindi di sostenere le spese necessarie a tale scopo. A differenza di quanto avviene nel contratto di locazione di beni non produttivi, i lavori di manutenzione ordinaria vanno individuati escludendo le opere che devono reputarsi straordinarie in quanto non finalizzate alla conservazione della destinazione economica del bene originaria e al ripristino della sua attitudine produttiva (Cass, 18 settembre 2020, n. 19632).

La Corte d'appello, al contrario ha preso in esame le sole riparazioni dell'immobile determinate dal consulente in euro 10.842, oltre Iva, senza valutare il rilievo assunto dai costi necessari per riportare il compendio aziendale allo stato in cui si trovava l'inizio del contratto. Tali costi ammontavano ad euro 36.335 e ad essi la stessa sentenza fa riferimento nel corso della sua complessiva esposizione.

Ne discende, si badi sulla base di quanto emerge dalla stessa decisione impugnata e, dunque, com'è necessario (si vedano Cass., Sez. Un., nn. 8053 e 8054 del 2014) quando si deduce il vizio ai sensi del citato n. 4 dell'art. 132 c.p.c. che il giudice di secondo grado ha applicato i criteri propri del contratto di locazione, ma soprattutto ha valutato la rilevanza dei vizi con riferimento alla sola condizione dell'immobile e non anche del ramo di azienda.

Ne segue che la motivazione sotto tale profilo risulta del tutto carente.

Il giudice del rinvio dovrà provvedere ad una nuova motivazione che consideri anche le risultanze della consulenza tecnica e ciò al fine di spiegare se il rifiuto posto da C s.r.l. alla restituzione del



ramo di azienda affittato, dopo la richiesta formale del 18 luglio 2019 e quella per intimazione del 23 ottobre 2019, possa ritenersi giustificato sulla base degli ammanchi descritti nel verbale e valutati dal consulente tecnico.

Con il secondo motivo si deduce, ai sensi dell'articolo 360, n. 3, la violazione l'articolo 1218 c.c. La Corte avrebbe erroneamente considerato trascurabili e di piccola e ordinaria manutenzione i danni all'immobile per le ragioni esposte nel precedente motivo e conseguentemente avrebbe errato nel considerare indebitamente attivata l'escussione della fideiussione per i canoni successivi alla (ritenuta) legittima richiesta di restituzione dell'immobile e indebito rifiuto da parte di C s.r.l.

Con il terzo motivo si lamenta, ai sensi dell'articolo 360, n. 3 e n. 4, la violazione del principio di non contestazione secondo cui la parte che lo invoca deve preventivamente ottemperato all'onere processuale. In questo caso controparte avrebbe dovuto dimostrare che la banca Unicredit aveva esercitato la rivalsa nei confronti della debitrice F s.r.l. Ma quest'ultima non ha mai dedotto di avere versato somme in favore di Unicredit.

Il secondo e terzo motivo sono assorbiti dall'accoglimento del primo.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara assorbiti gli altri.

Cassa la sentenza in relazione al motivo accolto.

Rinvia alla Corte di appello di Venezia, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità. Così deciso nella camera di Consiglio della Terza Sezione della Corte Suprema di Cassazione in data 4 febbraio 2025

Il Presidente

Raffaele Frasca

