

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE III CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:

Dott. Vittorio	DUVA	Presidente
" Claudio	FANCELLI	Consigliere
" Francesco	SABATINI	"
" Renato	PERCONTE LICATESE	Rel. "
" Giovanni Battista	PETTI	"

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto

da RS, elettivamente domiciliato in Roma Via Boezio 45, presso lo studio dell'avvocato Egmont Meissner, che lo rappresenta e difende anche disgiuntamente all'Avvocato Ildo Morelli, giusta delega in atti;

Ricorrente

contro

LM, DITTA PG;

Intimati

avverso la sentenza n. 197-94 della Corte d'Appello di Firenze, emessa il 23-11-93 e depositata il 05-02-94 (R.G. 1114-91);

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 06-03-96 dal relatore Consigliere Dott. Renato Perconte Licatense;

udito l'Avvocato Egmont Meissner;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Giovanni Lo Cascio, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

RS, proprietario dei locali concessi alla PG, assumendo che il titolare di questa LM, aveva eseguito lavori di ristrutturazione senza il consenso del locatore e senza la dovuta autorizzazione, danneggiando i locali medesimi e i piani sottostanti, chiedeva la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore e il risarcimento dei danni.

Il L., convenuto insieme col nuovo titolare della Pensione, replicava che i lavori si erano resi necessari per il mantenimento dell'uso di pensione, assicurando che avrebbe provveduto all'eliminazione degli eventuali pregiudizi subiti da terzi. Nella contumacia dell'altro convenuto il Tribunale di Firenze, dopo l'espletamento di una c.t., osservava che gli interventi erano stati migliorativi e consentivano una piena rimessione in pristino, sicché, pur in mancanza dell'autorizzazione, amministrativa, non si traducevano in un inadempimento tale da risolvere il contratto; quantificava in lire 1.635.000, oltre alla rivalutazione, il costo delle opere di ripristino per i danni dai lavori al soffitto del sottostante appartamento e condannava il L. al pagamento di tale somma, compensando le spese.

Su appello del R., il quale riproponeva le domande e le difese del primo grado, dolendosi anche della compensazione delle spese, la Corte di Firenze, in contumacia degli appellati, con sentenza del 23 novembre 1993-5 febbraio 1994, non notificata, confermava tale decisione, recependo la motivazione dei primi giudici.

Ricorre per cassazione il R., formulando un'unica censura. Gli intimati non sono costituiti.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo (omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi, violazione e falsa applicazione degli artt. 1587, 1590, 1453 c.c. e 115 c.p.c., in rel. all'art. 360 n. 3 e 5 c.p.c.) il R. sostiene che il ragionamento della Corte d'appello si base su circostanze errate, contrastate dalle risultanze istruttorie, e trascura taluni fatti significativi enunciati dal consulente tecnico d'ufficio e già posti a fondamento del primo gravame. Più particolarmente, mentre la sentenza impugnata riduce l'inadempimento del conduttore alla sola mancanza dell'autorizzazione amministrativa necessaria per i lavori, l'indagine tecnica ha evidenziato che questi ultimi, eseguiti contro l'espressa volontà del locatore, interessato a mantenere la destinazione abitativa dei due appartamenti locali, lungi dal costituire semplici addizioni e miglioramenti provvisori e asportabili, hanno comportato il totale sconvolgimento delle strutture dei due appartamenti e in special modo dei pavimenti, scavati per sistemarvi le condutture, collocate senza la pendenza minima, col rischio di infiltrazioni, e per giunta senza ripristinare le mattonelle originarie, definite dallo stesso consulente di improbabile reperimento. La Corte territoriale, si aggiunge il ricorrente, sebbene nell'impugnazione fossero stati segnalati tutti i profili negativi dei lavori quanto alla mancata esecuzione a regola d'arte, ai danni causati ai pavimenti e alle molestie arrecate ai vicini, ha ommesso di esaminarli, come doveva, nel loro insieme, pervenendo così a una decisione di rigetto della domanda di risoluzione che invece, ove avesse valutato adeguatamente le risultanze della relazione tecnica, avrebbe dovuto accogliere, ravvisando, nella violazione, da parte del conduttore, dell'obbligo di restituire la cosa nello stato

medesimo in cui l'ha ricevuta, un abuso della cosa locata che integra l'inadempimento, a sua volta legittimamente la risoluzione del contratto.

Osserva la Corte che il ricorso è infondato. La sentenza impugnata, premesso, in punto di fatto, che i lavori sono consistiti nel dotare le nove camere ognuna di un proprio lavabo, con la messa in opera quindi delle indispensabili tubazioni; che il tutto, alla fine del rapporto, potrà essere eliminato senza conseguenze; che il L. dovè provvedere a questi adeguamenti per mantenere la qualifica di pensione; ha ritenuto ricorrere l'ipotesi delle addizioni migliorative apportate alla cosa locata, con carattere non di definitività ma di temporaneità, potendo essere rimosse con la totale rimessione in pristino dell'immobile. Accertato così l'aumento di valore dell'immobile, ha escluso che la mancanza dell'autorizzazione comunale costituisca il "grave inadempimento" richiesto per la risoluzione contrattuale, e ha ricordato che il Tribunale ha liquidato i danni provocati dal L. all'appartamento sottostante, che lo stesso convenuto peraltro si era subito detto pronto ad eliminare, "per cui nemmeno sotto questo profilo appare sussistente il dedotto inadempimento".

A sua volta, per dimostrare la lacunosità e sommarietà della motivazione adottata dalla Corte territoriale, il ricorrente, nel negare che le opere eseguite rappresentino delle semplici addizioni asportabili, pone l'accento sulla collocazione delle condutture senza la necessaria pendenza minima, sulla rottura del pavimento originario in corrispondenza degli scavi, ricoperti con un antiestetico telo di materiale sintetico, e sul difficile reperimento, ai fini del ripristino, di mattonelle identiche alle vecchie; traendo dal complesso di queste circostanze la conclusione che ne è risultata snaturata la destinazione abitativa degli appartamenti e il L. s'è reso colpevole di un grave abuso, venendo meno al duplice obbligo di osservare l'ordinaria diligenza nel servirsi della cosa locata per l'uso determinato nel contratto (art. 1587 n. 1 c.c.) e di restituirla alla scadenza nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta (art. 1590 c.c.).

La motivazione della Corte fiorentina resiste a queste critiche.

Quei giudici, sul presupposto, indiscusso, che i lavori fossero necessari per poter adibire ulteriormente i locali a pensione (destinazione questa dunque preesistente ai lavori, senza che il R. deduca un pregresso mutamento d'uso non consentito), li hanno qualificati, in rapporto allo scopo perseguito, come delle addizioni costituenti migliorie (art. 1593 2 comma C.C.), come tali eseguibili senza il consenso del locatore e anche contro il suo espresso dissenso; e, nel momento stesso in cui ne hanno ammesso l'utilità e la necessità, hanno sia pure implicitamente concluso che le modalità esecutive fossero le uniche possibili, sebbene abbiano comportato taluni inconvenienti, come quelli segnalati, e invero sopravvalutati, dal ricorrente, dei quali hanno pertanto ritenuto la marginalità e la sostanziale ininfluenza ai fini del decidere.

Una volta appurata la piena legittimità delle addizioni, che ha giudicato nel complesso, e quindi salvi gli inconvenienti di cui sopra, eseguite correttamente e nel rispetto delle vigenti normative, la Corte fiorentina ha soffermato la sua attenzione sui due soli elementi che potevano apparire come integrativi d'un comportamento irrispettoso degli obblighi contrattuali, ossia il difetto dell'autorizzazione comunale e il danno arrecato al piano sottostante, escludendone, sempre con una valutazione delle risultanze di causa che sfugge a censure in sede di legittimità perché immune da errori logici o giuridici, un rilievo decisivo al fine della gravità dell'inadempimento giustificante la risoluzione ai sensi degli artt. 1453 e 1455 c.c..

È noto che il vizio di motivazione omessa, insufficiente o contraddittoria denunciabile a norma dell'art. 360 n. 5 c.p.c. sussiste quando nel ragionamento del giudice del merito sia riscontrabile il mancato o il deficiente esame di punti decisivi della controversia ovvero l'insanabile contrasto tra le argomentazioni addotte, tale da non consentire l'identificazione del procedimento logico giuridico posto a base della decisione. Detto vizio per contro non può consistere in un apprezzamento dei fatti e delle prove in senso difforme da quello preteso dalla parte, perché spetta soltanto al giudice del merito individuare le fonti del proprio convincimento e all'uopo valutare le prove, controllarne l'attendibilità e la concludenza, scegliere fra le risultanze istruttorie quelle più idonee a dimostrare i fatti in discussione, dare la prevalenza all'uno o all'altro mezzo di prova, salvi i casi tassativamente previsti dalla legge (Cass. 19 febbraio 1987 n. 1795).

A tali criteri selettivi la sentenza impugnata si è in tutto e per tutto adeguata, facendo altresì retta applicazione delle norme sostanziali che dal ricorrente si assumono violate. Non c'è dubbio che, giusta la giurisprudenza citata nel ricorso, l'obbligo del conduttore, stabilito dall'art. 1587 n. 1 C.C., di osservare la diligenza del buon padre di famiglia nell'uso della cosa locata secondo la sua destinazione contrattuale e di non alterare unilateralmente lo stato, è sempre operante nel corso della locazione, indipendentemente dall'altro obbligo, imposto dall'art. 1590 c.c., di restituire la cosa, al termine del rapporto, nello stesso stato in cui venne consegnata; nel senso che quest'ultima disposizione non implica affatto che il conduttore abbia la facoltà, nel corso del rapporto, di apportare modifiche a suo compiacimento, salvo l'obbligo di ripristinare, al cessare della locazione, lo stato iniziale.

Va tuttavia considerato che, stante la speciale e autonoma disciplina delle migliorie e delle addizioni (artt. 1592 e 1593 c.c.), il dovere del conduttore di servirsi della cosa locata per l'uso convenuto nel contratto non esclude, e anzi importa, la facoltà di introdurre quelle innovazioni che della cosa locata non immutino la natura e la destinazione pattuita, ma servano soltanto (come nel caso di specie accertato dal giudice del merito) ad assicurare il pieno godimento e a renderne più completo l'uso particolarmente previsto nel contratto. L'uso anormale della cosa, che si traduce in abuso, rilevante per la violazione dell'obbligo sancito dall'art. 1587 n. 1 c.c., può rinvenirsi perciò soltanto in quelle

innovazioni che, seppure in astratto possono servire a migliorare la cosa stessa (cfr. Cass. 4 marzo 1988 n. 2275), concretino un'alterazione o una trasformazione del bene, ossia una sua modifica strutturale, tale da renderlo diverso da quello originario (ipotesi quest'ultima con congrua motivazione rifiutata dal giudice di merito).

Può quindi conclusivamente affermarsi che, eccettuato il caso surricordato della modifica strutturale della cosa locata, l'esecuzione di migliorie e di addizioni, essendo espressione di un diritto riconosciuto al conduttore, non può essere dedotta, di per sè, come motivo di risoluzione del contratto, secondo la corretta impostazione giuridica accolta dai giudici di appello, i quali hanno anche espresso un apprezzamento, adeguatamente motivato, attinente alla insussistenza in concreto di un grave inadempimento risolutorio, apprezzamento che si sottrae quindi al sindacato, in sede di legittimità.

Nulla per le spese del giudizio di cassazione, dato che le controparti non si sono costituite.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Nulla per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso a Roma, addì 6 marzo 1996, nella Camera di consiglio.