

Svolgimento del processo

La s.r.l. Perricone & C. e la s.p.a. Ras proponevano opposizione avverso il d.i. per £ 17 milioni emesso dal Pretore di Milano il 3.12.97, su istanza di Mercandino Jucker Gabriella, a titolo di canoni scaduti e non pagati per il periodo ottobre-dicembre 1997 relativamente ad una unità immobiliare locata dalla ricorrente ad uso ufficio ad essa soc. Perricone, deducendo che nel corso dei lavori di ristrutturazione dei locali concessi in locazione, svolti nel settembre del 1997, era crollato il pavimento e chiedendo, quindi, che venisse accertata la risoluzione del contratto per inadempimento della locatrice, con la condanna di quest'ultima al risarcimento dei danni.

L'opposta contestava le domande ed eccezioni di controparte, chiedendo il rigetto dell'opposizione, nonché la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento delle opponenti, con la loro condanna al pagamento dei canoni e delle spese maturati sino al giugno del 1998 ed al risarcimento dei danni.

Il Tribunale di Milano rigettava l'opposizione confermando il d.i., dichiarava risolto il contratto per inadempimento dei conduttori e li condannava al pagamento della somma di € 15.478,44 per canoni non pagati, oltre agli interessi legali ed al risarcimento dei danni quantificati in € 16.715,02 oltre Iva ed interessi.

Proposto appello dalle opposenti, l'appellata resisteva al gravame e, quindi, con sentenza depositata l'1.7.05 la Corte d'appello di Milano rigettava l'impugnazione.

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione la Ras, con due motivi, mentre l'intimata Mercandino Jucker ha resistito con controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato in atti una memoria.

Motivi della decisione

Con il primo motivo la ricorrente lamenta la violazione del D.M. 5.2.1996 e degli artt. 1578, 1579 e 1580 cc, nonché omessa e contraddittoria motivazione circa punti decisivi, avendo la Corte di merito erroneamente ritenuto che le disposizioni del D.M. suddetto, con le quali erano stati stabiliti i coefficienti di sicurezza nelle costruzioni, non potessero essere richiamate quale parametro tecnico necessario a valutare l'idoneità dei locali alla destinazione di locali aperti al pubblico.

Con il secondo motivo deduce la violazione degli artt. 1362, 1363, 1366, 1578, 1579 e 1580, in relazione all'art. 360 n.ri 3 e 5 cpc, non avendo la Corte territoriale tenuto conto del fatto che, pur nel silenzio del contratto circa i parametri di sicurezza dettati dal citato D.M., è la stessa formulazione delle norme di cui agli artt. 1578, 1579 e 1580 che presuppone la loro integrazione con le regole poste nell'ambito della scienza delle costruzioni, né del

fatto che, essendo previsto in contratto che l'immobile locato fosse da adibire ad ufficio di un'agenzia di assicurazione, tale destinazione implicasse necessariamente una frequenza del pubblico con possibilità d'affollamento nel senso inteso dalla citata norma edilizia.

1. Il primo motivo non è fondato.

La sentenza impugnata ha giustamente rilevato, con logica e congrua motivazione, che il D.M. in questione, che reca l'epigrafe "Norme tecniche relative ai 'criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi", non può trovare applicazione nel caso di specie per il principio d'irretroattività della legge di cui all'art. 11 primo comma delle preleggi, essendo pacifico che il decreto entrò in vigore in epoca certamente successiva alla costruzione dell'edificio in cui era posta l'unità immobiliare concessa in locazione e che, quindi, tali criteri non potevano che riguardare le future costruzioni, vale a dire quelle realizzate in data successiva all'entrata in vigore del provvedimento.

Né vale sostenere che le disposizioni del D.M. 5.2.96 siano state utilizzate nel caso di specie come parametro tecnico necessario a valutare l'idoneità dei locali alla destinazione di uffici aperti al pubblico, così integrando i criteri posti dalle citate norme del codice civile (artt. 1578, 1579 e 1580) al fine di valutare l'idoneità dei

locali in locazione all'uso cui risultano destinati, non risultando dal contratto stipulato dalle parti - come rilevato dai giudici di appello - alcuna clausola specificamente diretta a rendere operante tra le parti stesse la normativa tecnica in questione o comunque richiedente la sussistenza di determinate caratteristiche tecniche dei locali in relazione all'attività da svolgere nei medesimi.

Tale silenzio del contratto è particolarmente significativo, in quanto sarebbe stato onere del conduttore, consapevole del tipo di attività da svolgere nei locali presi in locazione e quindi dei relativi sovraccarichi, cui sarebbero state verosimilmente sottoposte le solette, per il peso dei mobili e delle persone destinate a lavorarvi o a frequentare i locali stessi, accertarsi preventivamente che quell'attività (nella specie, agenzia d'assicurazioni) fosse compatibile con la struttura dell'edificio (costruito negli anni trenta del secolo scorso e quindi inevitabilmente privo di quelle caratteristiche tecniche per i sovraccarichi imposte dalle norme emanate in epoca successiva) ovvero pretendere in contratto specifiche garanzie in proposito dal locatore.

2. Anche il secondo motivo non è fondato.

Ed invero, nella prima parte della sentenza impugnata la Corte di merito ha sottolineato come sia dalla c.t.u. che

dall'a.t.p. sia emerso che "il crollo delle tavelle del solaio dei locali sottostanti quelli oggetto del contratto di locazione tra le parti, ove si stavano svolgendo lavori di ristrutturazione, fu dovuto proprio alle operazioni poste in essere per la rimozione del pavimento...escludendo che il crollo possa essere stato causato o favorito da vizi o inidoneità della struttura, in primo luogo in quanto durante lo svolgimento dei lavori la struttura era praticamente scarica e in secondo luogo in quanto essa era in grado di sopportare carichi fino al valore di 200 Kg/mq" (v. pagg. 7-8 della sentenza).

Atteso che la Corte di merito ha correttamente escluso che la normativa di cui al D.M. sopra citato sia applicabile al caso in esame per la sua irretroattività, ne consegue che il profilo da valutare dei vizi della cosa locata ex artt. 1578, 1579 e 1580 cc debba necessariamente prescindere dalle caratteristiche tecniche richieste dalla normativa suddetta, così come hanno esattamente fatto i c.t.u. nominati sia nel procedimento di a.t.p. che in quello di cognizione ordinaria, che hanno escluso la sussistenza di vizi dell'immobile locato che ne possano aver pregiudicato l'uso pattuito.

Né presenta alcun fondamento la denunciata violazione degli artt. 1362, 1363 e 1366 cc, in quanto la prevista destinazione contrattuale dell'immobile locato ad ufficio

d'agenzia d'assicurazione non comporta di per sé un'interpretazione che veda come fisiologico un "affollamento" di persone paragonabile a quello di banche, ristoranti o caffè et similia, tipici locali "aperti al pubblico".

3. Il ricorso va, pertanto, rigettato, con la conseguente condanna della ricorrente alle spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alla rifusione in favore della controparte delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in € 5.200,00, di cui € 5.000,00 per onorari, oltre spese generali ed accessori di legge.

Roma, 21.4.2010

Il Consigliere est.

Storanni Federico

Il Presidente

R. J. M.

IL CANCELLIERE C1
Innocenzo Battista

Innocenzo Battista

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

601 ~~2010~~ **29 GIU 2010**
IL CANCELLIERE C1
Innocenzo Battista

Innocenzo Battista