

locatone in...
1592 c.c. indente

ORIGINALE



5024-12011

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 928/2009

TERZA SEZIONE CIVILE

Cron. 5024
Rep. 1441

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Presidente - Ud. 18/01/2011

Dott. CAMILLO FILADORO - Rel. Consigliere - Fu

Dott. FULVIO UCCELLA - Consigliere -

Dott. BRUNO SPAGNA MUSSO - Consigliere -

Dott. GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 928-2009 proposto da:

[redacted] elettivamente

domiciliata presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI

CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'Avv. SELIS DINO

giusta delega a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- intimati -

[redacted]

2011
98

Stampa fiscale italiana con dati fiscali e codice a barre.

Nonché da:

[REDACTED]

[REDACTED] proprio e in qualità di socia

accomand. della Soc. [REDACTED]

elettivamente domiciliati in ROMA, [REDACTED]

[REDACTED], presso lo studio dell'avvocato GERMANI GIANCARLO,

rappresentati e difesi dall'avvocato PROPERZI MARINO

giusta delega a margine del controricorso e ricorso

incidentale;

- ricorrenti incidentali -

contro

[REDACTED]

- intimato -

avverso la sentenza n. 1703/2007 della CORTE D'APPELLO
di TORINO, SEZIONE QUARTA CIVILE, emessa il 08//1/2007,
depositata il 14/02/2008 R.G.N. 1122/06;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 18/01/2011 dal Consigliere Dott. FULVIO
UCCELLA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. EDUARDO VITTORIO SCARDACCIONE che ha
concluso con il rigetto del ricorso principale e del
ricorso incidentale.

Svolgimento del processo

Con sentenza del 20 giugno 2005 il Tribunale di

Torino adito da [redacted] che aveva concesso in

locazione alla [redacted] una porzione

immobiliare per esercitarvi attività di studio medico-

estetico, onde sentire condannare la convenuta al

risarcimento dei danni da riportarsi al costo necessario

per la riduzione in pristino dell'immobile, accoglieva la

domanda, condannando la società al pagamento di euro

5.833/00; accoglieva la riconvenzionale dispiiegata dalla

Naturalissima per indennità di miglioramenti.

Contro la decisione proponevano appello i soci della

disciolta società e in via incidentale la Buglisti.

Con sentenza del 14 febbraio 2008 la Corte di appello

di Torino, in riforma integrale della gravata sentenza,

rigettava le domande proposte dalla [redacted] e dai soci

della [redacted] quest'ultima parte chiamata e

compensava integralmente le spese del due gradi giudizio.

Avverso siffatta decisione propone ricorso per

cassazione la Buglisti, affidandosi ad un unico motivo.

Resistono con controricorso i soci della società che,

a loro volta, propongono ricorso incidentale, affidandosi

ad un unico articolato motivo.

Motivi della decisione

Preliminarmente va posto in rilievo che la procura

speciale, nella quale non compare la sas Naturalissima,

non risulta apposta dalla ~~_____~~

nella qualità di legale rappresentante della discolta

società, per cui si deve ritenere che la società non si

sia costituita e i due ricorsi vanno riuniti ex art.335

c.p.c..

1.-Entrambi i ricorsi censurano la sentenza impugnata

sotto il profilo del vizio di motivazione, assumendo i

ricorrenti -la principale e gli incidentali- che si

sarebbe in presenza di una motivazione gravemente carente

e, comunque, non logicamente coerente, non completa dal

punto di vista argomentativo e non attinente alle

risultanze processuali.

La **questione centrale** del ricorso principale, ad

avviso del Collegio, concerne la parte dell'art.9 del

contratto di locazione, in virtù del quale il conduttore

prendeva atto di avere esaminato i locali affittati e di

averli trovati adatti al proprio uso, con l'obbligo a

ricongregarli alla scadenza del contratto, per cui "ogni

aggiunta che non può essere tolta in qualunque momento

senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non

potrà essere fatta dal conduttore senza il consenso del

proprietario" (clausola riportata per intero nel

controrricorso).

Ciò posto, osserva il Collegio, nell'esaminare per primo il ricorso principale per la sua priorità logica, che lo stesso non merita accoglimento..

Di vero, la ricorrente si duole, in estrema sintesi, che il giudice dell'appello avrebbe erroneamente ritenuto incompatibili le pattuizioni poste nell'art. 9 del contratto di locazione registrato il 20 ottobre 1995, pur tenendo conto che la norma contrattuale prevale su quella generale di cui all'art. 1592 c.c..

Il giudice del gravame avrebbe, altresì, erroneamente ritenuto che dalle opere realizzate fossero residue delle migliorie e che proprie tali migliorie fossero state valorizzate dal Tribunale per giungere alla compensazione; né avrebbe correttamente ritenuto che l'accertamento operato dal CTU fosse stato funzionale alla sola esclusione del diritto all'indennità per le migliorie, in quanto il consulente avrebbe riconosciuto la esigenza di riportare l'immobile allo stato iniziale (derivante dalle opere autorizzate) in funzione di una ricollocazione sul mercato locativo, con l'effetto che sarebbe errata anche la deduzione operata dal giudice del gravame, circa la illogica ed antieconomica ipotesi della riduzione in pristino (p. 11-12 ricorso Buglisi).

2.-Ritiene il Collegio che dalla semplice redazione

della complessa censura si evinca non già la richiesta di valutare l'iter logico della motivazione seguita ed espressa nella sentenza impugnata, quanto di procedere ad un nuovo giudizio di merito, che, come è noto, non è ammissibile in questa sede.

Peraltro, la interpretazione dell'art.9 operata dal giudice del merito è corretta e logica ed è stata effettuata in maniera approfondita, con una lettura dello stesso sia , per così dire, topografica nell'ambito del contratto e con una lettura logico-sistematica delle prescrizioni normative di cui agli artt.1592 e 1593 c.c., al fine di corroborare la decisione, per cui questo richiamo codicistico non è per nullo improprio, come sembra suggestivamente adombrare la ricorrente a p.8 del presente ricorso.

Nel caso in esame, è pacifico che la Buglisi abbia prestato il suo consenso alle modifiche, firmando tutti i documenti inerenti alle stesse, nonché la denuncia di inizio attività con allegato progetto.

Ne consegue che la clausola di cui all'art.9 non poteva non essere invocata.

Nel resto, la ~~Buglisi~~ si limita a riportare solo dei righe dell'elaborato peritale (p.10 ricorso), che, per

stata esclusa "essendo stata essa subordinata, in sentenza impugnata, la sussistenza delle migliori e giudice dell'appello, perché, come si legge nella di accordare indennità per migliore, disattesa dal profilo del ricorso incidentale) in merito alla richiesta Va, invece, respinta la censura (contenuta nell'altro

acritica della CTU.

del ricorso incidentale circa la cd. condivisione principale, **così come risulta assorbito il primo profilo** ulteriore profilo di censura, presente nel ricorso Da quanto sopra considerato **risulta assorbito** ogni

parte conduttrice.

può vantare alcun diritto nei confronti della stessa ripristino, ulteriormente precisando che la locatrice non del costi - preventivamente ritenuti necessari - del ha ritenuto il residuo valore dell'incremento nella metà evidenziato nella CTU, con riguardo allo stato attuale, dal locatore, per cui prendendo atto di quanto le opere, dopo avere ricevuta specifica autorizzazione antieconomico che il conduttore sia costretto a rimuovere ha avuto modo di affermare che sarebbe illogico ed Questi, con perizia giuridica e giuridico buon senso,

giudice dell'appello.

Il vero, non scalfiscono il ragionamento seguito dal

4

concreto, dal CTU all'esecuzione dei suddetti ripristini"

(p.12 sentenza impugnata).

In altri termini, poiché, sulla base della CTU, la
esistenza dei miglioramenti si sarebbe potuta accertare
solo dopo le necessarie demolizioni e la eliminazione
della " infelice distribuzione dei locali, quali oggi
esistente a seguito delle apportate modifiche" (p.11
sentenza impugnata), non essendo ciò avvenuto, nessuna
indennità poteva e doveva essere riconosciuta.

Conclusivamente, i due ricorsi vanno respinti, ma
sussistono giusti motivi, dato l'esito complessivo delle
fasi di merito e quella presente di legittimità, per
compensare integralmente tra le parti le spese
dell'attuale giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La corte, riunisce i ricorsi e li rigetta; compensa
integralmente tra le parti le spese del presente giudizio
di cassazione.

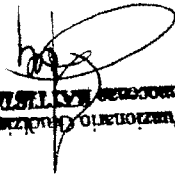
Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 18

gennaio 2011.

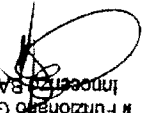
Il consigliere relatore



Il Funzionario Giudiziario
Immacolata BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI = 1 MAR. 2011
Il Funzionario Giudiziario
Immacolata BATTISTA



Il Presidente

Numero: S024
Anno: 2011
Civile

N.1 COPIA: Per Studio
DIRITTI Eur: 2,66
BOLLI N.: 0
DAL SIG.: il sole 24 ore
IL: 01/03/2011

N.1 COPIA: Per Studio
DIRITTI Eur: 2,66
BOLLI N.: 0
DAL SIG.: Italia oggi
IL: 01/03/2011