

Svolgimento del processo

Intimato dalla locatrice ----- s.p.a. alla conduttrice " " s.r.l. sfratto per morosità con contestuale citazione per la convalida quanto all'immobile di proprietà della prima in - atteso che la " " s.r.l. era morosa in ordine ai pagamenti dei canoni per il complessivo importo di € 18.000,00 - la conduttrice si è opposta alla intimazione assumendo, da un lato, di avere sospeso il pagamento dei canoni a norma dell'art. 1460 cod. civ., per avere il locatore omesso di intervenire sulle denunciate infiltrazioni di acqua piovana, oltre ad avere taciuto la presenza di amianto nella copertura del fabbricato. Ha chiesto, per l'effetto, la " " s.r.l., in via principale, il rigetto di ogni pretesa avversaria e, in via riconvenzionale, fosse dichiarata la responsabilità dell'intimante ai sensi degli artt. 1576 e 1578 cod. civ. con declaratoria che i canoni reclamati (e quelli a scadere) o non erano dovuti o, comunque, dovevano imputarsi, a titolo di acconto sui maggiori danni patiti da essa concludente, e condanna della controparte alla restituzione della caparra versata.

Svoltasi la istruttoria del caso il tribunale di Catanzaro con sentenza 5 dicembre 2005, rigettata la domanda riconvenzionale e dichiarata la risoluzione del contratto di Locazione inter partes per grave inadempimento del conduttore, ha convalidato lo sfratto, fissando per il rilascio la data del 31 marzo 2006 con condanna della " " s.r.l. al pagamento della somma di € 18.000,00 mila a titolo di canoni scaduti al momento della domanda, oltre le somme debende per i canoni a scadere sino alla data del rilascio e oltre interessi legali, dalle singole scadenze al saldo.

Gravata tale pronuncia dalla soccombente " " s.r.l., nel contraddittorio della ----- s.p.a. che, costituitasi in giudizio ha chiesto il rigetto della avversa impugnazione, la Corte di appello di Catanzaro con sentenza 21 febbraio 2009 ha rigettato l'appello con compensazione delle spese di quel grado di giudizio.

Per la cassazione di tale ultima decisione, non notificata, ha proposto ricorso la " " s.r.l., con atto 25 gennaio 2010, affidato a 4 motivi. Resiste con controricorso La ----- s.r.l., già ---- - s.p.a..

Motivi della decisione

1. Richiamata La costante giurisprudenza di questa Corte regolatrice - secondo cui in tema di locazione al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nei casi in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume chetale evento sia ricollegabile al fatto del locatore, atteso che la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti, e, inoltre, secondo il principio inadempienti non est adimplendum, la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede (ad esempio, Cass. 8 ottobre 2008, n. 24799, nonché Cass. 10 gennaio 2008, n. 261) - i giudici del merito hanno rigettato l'eccezione di inadempimento sollevata dalla parte conduttrice, avendo accertato, in linea di fatto: - da un lato, che la " " s.r.l., aveva autonomamente sospeso il pagamento del canone a decorrere dal 1[^] aprile 2005 a fronte di un'unica nota di contestazione (inviata a controparte) in data 25 gennaio 2005 nella quale aveva rappresentato la presenza di infiltrazioni e chiesto un "definitivo" interessamento della locatrice (lasciando così intendere, hanno evidenziato quei giudici, che poteva essere avvenuto in precedenza un interessamento non definitivo come implicitamente emerso in sede di consulenza tecnica d'ufficio); - dall'altro, che al momento della avvenuta sospensione del pagamento del canone non era ancora stata eccepita (dalla conduttrice) la presenza di amianto sul tetto di copertura, contestata unicamente allorché l'inadempimento all'obbligo di corrispondere i canoni si protraeva già da quattro mesi; - da ultimo, che tali circostanze erano sufficienti "a escludere la proporzionalità tra le mancate prestazioni, non ravvisandosi legittimità in siffatto comportamento del conduttore".

2. La ricorrente censura nella parte de qua la sentenza impugnata denunziando (sotto il profilo di cui all'art. 360, n. 3 cod. proc. civ.) "violazione e falsa applicazione dell'art. 1460 cod. civ.". Il motivo, ai sensi dell'art. 366 bis cod. proc. civ., applicabili e nella specie *ratione temporis*, si conclude con il seguente quesito di diritto: dica la Suprema Corte se l'art. 1460 cod. civ., contrariamente a quanto affermato dalla Corte di Appello di Catanzaro può essere interpretato e applicato nel senso di consentire la sospensione della prestazione di pagamento del canone di locazione da parte del conduttore allorquando il locatore sia mala fede in merito alla

esistenza dei motivi che legittimano detta sospensione (nel caso di spese l'esistenza di vizi dell'immobile locato) e la controprestazione del locatore, seppure non totalmente mancante, sia del tale da compromettere la funzione economico sociale del contratto.

3. Il motivo è inammissibile. Alla luce delle considerazioni che seguono. Giusta quanto assolutamente pacifico presso una giurisprudenza più che consolidata di questa Corte regolatrice, da cui totalmente e senza alcuna motivazione totalmente prescinde la difesa di parte ricorrente, vigente l'art. 366 bis cod. proc. civ. il quesito di diritto, che conclude ogni singolo motivo di ricorso, deve compendiare: - a) la riassuntiva esposizione degli elementi di fatto sottoposti al giudice di merito; - b) la sintetica indicazione della regola di diritto applicata da quel giudice; - c) la diversa regola di diritto che, ad avviso dei ricorrente, si sarebbe dovuta applicare al caso di specie. In carenza di uno solo di tali elementi comporta la inammissibilità del motivo di ricorso per cassazione (in termini, ad esempio, Cass. 29 maggio 2012, n. 8551).

In pratica, nel vigore dell'art. 366 bis cod. proc. civ. è inammissibile il motivo di ricorso che si concluda con un quesito di diritto assolutamente astratto, del tutto svincolato dalla fattispecie, senza confrontarsi con la ratio che sostiene la sentenza impugnata, omettendo totalmente di individuare tanto il principio di diritto che è alla base del provvedimento impugnato quanto il principio di diritto, diverso dal precedente, la cui auspicata applicazione da parte della Corte possa condurre a una decisione di segno inverso rispetto a quella della sentenza impugnata (Cass. 23 maggio 2012, n. 8166). È evidente, pertanto, già sotto tale - assorbente - profilo, la inammissibilità del motivo in esame.

Anche a prescindere dal pur assorbente, come evidenziato - rilievo che precede si osserva che il motivo in esame è inammissibile anche sotto un ulteriore profilo. Lo stesso, in particolare, prescinde totalmente da quelli che sono gli accertamenti, in fatto, compiuti dalla sentenza impugnata e - in ultima analisi - dalla stessa ratio decidente che sorregge, sul punto, la sentenza stessa. Emerge chiaramente, pur dalla sintesi della motivazione riportata sopra, che i giudici del merito - facendo del resto puntuale applicazione di una giurisprudenza assolutamente consolidata di questa Corte regolatrice (da ultimo sempre nella stessa ottica, oltre le decisioni ricordate sopra cfr. Cass. 23 giugno 2011, n. 13885) - lungi dall'avere rigettato la eccezione sviluppata della "....." s.r.l. ex art. 1460 cod. civ. in applicazione di un principio di diritto, neppure sommariamente indicato dal ricorrente, né in qualche modo rinvenibile nel corpo del motivo e nel quesito che lo conclude diverso da quello esposto nel quesito, hanno ritenuto la eccezione stessa manifestamente infondata in punto di fatto (e non in applicazione di erronei principi di diritto, come del tutto apoditticamente si denuncia nel motivo). In altri termini, avendo i giudici del merito rigettato l'eccezione in questione per avere ritenuto, da un lato, che non esisteva alcuna proporzionalità tra gli inadempimenti, rispettivamente del conduttore e dei locatore (essendo molto più grave quello del primo), dall'altro non conforme a lealtà e buona fede la condotta della conduttrice, è palese che al fine di pervenire alla cassazione della sentenza impugnata nella parte de qua era onere della ricorrente censurare una tale statuizione denunciando eventuali vizi di motivazione della sentenza impugnata (atteso che non sussistevano, in realtà, le condizioni né per il primo, né per il secondo accertamento compiuto) e non certamente invocando inesistenti violazioni di legge.

4. Sulla base delle risultanze in atti e, soprattutto, sulla scoria degli accertamenti compiuti dal c.t.u. i giudici del merito sono pervenuti alla conclusione che entrambi i vizi della cosa locata invocati dalla parte conduttrice (infiltrazioni d'acqua e presenza di amianto sul tetto di copertura) non sono gravi e che l'inadempimento della locatrice ----- è di scarsa importanza.

5. Con il secondo motivo la ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte de qua lamentando vizio di motivazione - omissione della motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, per non avere considerato quanto emerso in sede di accertamento tecnico preventivo circa la esistenza di concrete possibilità di infiltrazioni di acque meteoriche.

6. Al pari del precedente il motivo è inammissibile. I giudici del merito, infatti, lungi dall'escludere che esistessero, nei locali oggetto di controversia "infiltrazioni" d'acqua, si sono limitati a ritenere le stesse (al pari della presenza di amianto nel manco di copertura) inadempimenti non gravi. Pacifico quanto precede è palese la inammissibilità di tutte le considerazioni svolte nel motivo al fine di pervenire alla declaratoria di risoluzione del contratto per fatto della parte locatrice attesa la gravità degli inadempimenti contestati (con condanna della locatrice al risarcimento dei danni patiti dalla conduttrice, conduttrice che nonostante continui a denunciare la estrema gravità dei vizi riscontrati nei locali non solo non ha lasciato i locali stessi una volta avuta contezza dei vizi stessi ma ha chiesto e ottenuto dal giudice di

secondo grado la sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza di primo grado, che aveva fissato per il rilascio la data del 31 marzo 2006). Al riguardo, infatti, deve ribadirsi che in materia di responsabilità contrattuale, la valutazione della gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione di un contratto a prestazioni corrispettive ai sensi dell'art. 1455 cod. civ. costituisce questione di fatto, la cui valutazione è rimessa al prudente apprezzamento del giudice del merito, od è insindacabile in sede di legittimità ove sorretta da motivazione congrua ed immune da vizi logici e giuridici (Cass. 28 giugno 2006, n. 14974, nonché Cass. 9 giugno 2010, n. 13840; Cass. 19 marzo 2009, n. 666).

7. Sempre con riguardo alla statuizione, contenuta nella sentenza impugnata secondo cui entrambi i vizi della cosa locata invocati dalla parte conduttrice (infiltrazioni d'acqua e presenza di amianto sul tetto di copertura) non sono gravi e che l'inadempimento della locatrice ----- è di scarsa importanza, la ricorrente lamenta, con il terzo motivo, violazione e falsa applicazione degli articoli 1455, 1575, n. 2, 1576, a 1578 e 1580 cod. civ.. A conclusione del motivo la ricorrente formula il seguente quesito di diritto: dica la Suprema Corte se, la presenza di diffuso infiltrazioni d'acqua nell'immobile provenienti da più punti e la presenza di eternit nella copertura con rischio non immediato di rilascio di fibre rappresentino inadempimenti gravi e rilevanti, da parte del conduttore, ai sensi dell'art. 1455 cod. civ., tali da giustificare la risoluzione del contratto sottoscritto il 18 settembre 2003 anche in quanto violazioni degli artt. 1575 n. 2 o 1576 che obbligano il locatore a mantenere la cosa in buono stato locativo, nonché degli articoli 1578 o 1580 costituendo evidenti vizi della cosa locata, tali da esporre il conduttore anche a rischi per la salute.

8. Al pari dei precedenti il motivo è inammissibile, sotto diversi concorrenti, profili. In primis è agevole osservare che non esiste alcuna relazione, tra gli accertamenti, in fatto, compiuti, dalla sentenza impugnata, nell'escludere che i difetti dell'immobile, denunciati dalla conduttrice fossero gravi e tali da giustificare la risoluzione del contratto per colpa della locatrice, e il motivo in esame, nonché con i quesiti che lo concludono. Anche a prescindere da quanto procede, si osserva che nel ricorso per cassazione, il vizio della violazione e falsa applicazione della legge di cui all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ. - giusta disposto di cui all'art. 366, comma 1, n. 4, cod. proc. civ. - deve essere, a pena d'inammissibilità, dedotto mediante la specifica indicazione delle affermazioni, in diritto contenute nella sentenza gravata che motivatamente si assumano in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie o con l'interpretazione delle stesse fornita dalla giurisprudenza di legittimità o dalla prevalente dottrina, non risultando altrimenti consentito alla S.C. di adempiere al proprio compito istituzionale - di verificare il fondamento della denunciata violazione. In particolare nella formulazione del motivo è necessario enunciare - preliminarmente all'enunciazione delle ragioni che evidenziano nella motivazione della sentenza impugnata ci a scuri delle norme cui fa riferimento la intestazione del motivo - l'indicazione della intentio argomentativa della violazione di ciascuna. È inammissibile, quindi, il motivo di ricorso qualora in nessuna parte della esposizione si faccia questa enunciazione preliminare per cui resta completamente affidato al lettore di individuare - con inevitabile soggettivismo e rischio di fraintendimenti e con inammissibile supplenza dell'onere che caratterizza la posizione del ricorrente in cassazione nella denuncia del vizio di violazione di legge - la violazione delle norme indicate nella intestazione del motivo perché inosservate dalla sentenza impugnata (Cass. 9 marzo 2012, n. 3721, tra le tantissime). Certo quanto precede è agevole osservare che ancorché il ricorrente denunci - con il motivo ora in esame - la violazione da parte della sentenza impugnata di molteplici disposizioni di legge (artt. 1455, 1575 n. 2, 1576, 1573 e 1580 cod. civ.) si astiene - totalmente - dall'indicare quale sia la errata interpretazione data alle dette norme dalla sentenza impugnata e quale, invece, quella corretta avallata dalla giurisprudenza di questa Corte e dalla dottrina più autorevole, o, almeno suggerita dal difensore di parte ricorrente. In realtà il motivo in esame più che censurare la interpretazione, data dalla corte di appello - alle norme indicate nella rubrica del motivo stesso, denuncia la interpretazione data, dalla detta corte, delle risultanze di causa che, a parere della difesa della parte ricorrente, portavano [senza peraltro in alcun modo indicare il processo logico da seguire] a concludere che i vizi presenti nell'immobile condotto in locazione dalla odierna ricorrente erano gravi e tali da giustificare la risoluzione del contratto [ancorché non di tale gravità da giustificare la rinuncia, da parte della conduttrice, a occupare lo stesso e a svolgerci la sua normale attività imprenditoriale]. È palese - pertanto - che la censura doveva - eventualmente - essere prospettata sotto il profilo di cui all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ. (vizio della motivazione) e che, quindi, nei termini in cui è articolato il motivo è inammissibile.

9. Con il quarto, e ultimo, motivo, la ricorrente, deducendo nullità del procedimento, formula il seguente quesito di diritto: dica la Suprema Corte se l'omessa pronuncia sul capo b) della domanda riconvenzionale proposta dalla "*****" s.r.l. costituisce una nullità del procedimento, considerando la richiesta di risarcimento dei danni del tutto autonoma e indipendente rispetto alla domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del locatore.

10. Il motivo non può trovare accoglimento. In primis il motivo, e il quesito che lo concludono, difettano di autosufficienza, non ponendo l'adito collegio nelle condizioni di apprezzarne - la fondatezza. In particolare, né nel motivo, né nel quesito e in alcun modo spiegato se i danni lamentati e reclamati fossero conseguenza della risoluzione, per inadempimento della parte locatrice, del contratto in discussione (e, in questo caso, corno puntualmente evidenziato dai la parte contro ricorrente è palese che dal rigetto di tale domanda deriva, per implicito, anche quella consequenziale di risarcimento dei danni) o, piuttosto costituissero oggetto di una domanda autonomia, che prescindeva dalla pronuncia di inadempimento. Non solo non è stato trascritto in ricorso, quali fossero i termini con cui la domanda di danni era stata introdotta in primo grado (anche al fine di verificare se corrispondesse, o meno, integralmente, a quella spiegata in grado di appello) ma si tace totalmente sulle ragioni per cui la domanda stessa dovesse interpretarsi quale richiesta autonoma e non come "conseguenza" della domanda di risoluzione (in concreto non accolta). In secondo luogo, per completezza di esposizione, è agevole osservare che le voci di danno sono costituite, da un lato, dalle spese per il trasloco forzato per la cessazione anticipato del contratto di locazione, dall'altro, dal danno per il fermo della attività nei periodi interessati dalle infiltrazioni. Quanto alla prima voce (danni conseguenti al trasloco forzato dell'azienda) è agevole osservare che la stessa è una conseguenza non dell'inadempimento ancorché lieve, come accertato con statuizione oramai coperta da giudicato della corte di appello della locatrice, ma della stessa odierna ricorrerne con il suo inadempimento, quanto al mancato pagamento dei canoni di locazione. in altri termini la "*****" s.r.l. è stata costretta a trasferire la propria azienda dai locali di proprietà della ----- s.r.l. ante tempus (cioè prima della scadenza del contratto di locazione) non per fatto di quest'ultima, ma per: non avere corrisposto i canoni alle scadenze pattuite si da giustificare la risoluzione del contratto stesso per proprio grave inadempimento. Quanto alla seconda voce (danni per fermo della attività nei periodi interessati dalle infiltrazioni) è la stessa ricorrente "*****" a ammettere che di tali danni non è stata mai data, o offerta, in corso del complesso giudizio alcuna prova (si che, comunque, il giudice di appello [non diversamente da quello del rinvio nell'eventualità si accogliesse il motivo in esame] non avrebbe potuto che rigettare la relativa pretesa). In particolare si osserva che nell'ambito del motivo in esame si imputa alla Corte di appello di non avere "svolto l'ulteriore attività istruttoria - CTU contabile - che avrebbe dimostrato il danno subito per il fermo dell'attività nei periodi interessati da infiltrazioni e per il rallentamento della produzione". Pacifico quanto precede si osserva - come? assolutamente pacifico presso una più che consolidata giurisprudenza di questa Corte regolatrice che è precluso al giudice predisporre indagini tecniche a solo scopo esplorativo. La consulenza tecnica d'ufficio, in particolare, contrariamente a quanto suppone la difesa di parte ricorrente, non è mezzo istruttorie in senso proprio, avendo la finalità di coadiuvare il giudice nella valutazione di elementi acquisiti o nella soluzione di questioni che necessitino di specifiche conoscenze. Deriva da quanto precede, quindi, che il suddetto mezzo di indagine non può essere utilizzato al fine di esonerare la parto dal fornire la prova di quanto assume, e non può trovare ingresso in causa, qualora la parte tenda con essa a supplirò alla deficienza dello proprie allegazioni o offerte di prova, ovvero di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provali (in termini, ad esempio, Cass. 8 febbraio 2011, n. 3130, nonché Cass. 3 luglio 2007, n. 15219; Cass. 14 febbraio 2006, n. 3191).

11. Accertata la infondatezza, in ogni sua parte, del proposto ricorso, lo stesso - in conclusione - deve rigettarsi, con condanna di parto ricorrente al pagamento delle spese di questo giudizio di legittimità liquidate come in dispositivo.

P.Q.M. La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente al pagamento delle spese di questo giudizio di legittimità, liquidate in € 200,00, oltre € 3.000,00 per onorari e oltre accessori come per legge.