

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SEGRETO Antonio	- Presidente -
Dott. AMBROSIO Annamaria	- Consigliere -
Dott. STALLA Giacomo Maria	- Consigliere -
Dott. RUBINO Lina	- Consigliere -
Dott. PELLECCIA Antonella	- rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 10814/2012 proposto da:

G.P., S.S., R.L., R.A. M., considerati domiciliati ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentati e difesi dall'avvocato CORDESCHI Carla unitamente all'avvocato MAURO LATINI giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrenti -

contro

RA.PA., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA TEULADA N.52, presso lo studio dell'avvocato ANGELO SCARPA, rappresentato e difeso dall'avvocato QUERCI Massimo giusta procura a margine del controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 64/2012 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE,

depositata il 06/02/2012 R.G.N. 1280/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 05/06/2015 dal Consigliere Dott. ANTONELLA PELLECCCHIA;
udito l'Avvocato MAURO LATINI;
udito l'Avvocato MASSIMO QUERCI;
udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FRESA Mario, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Fatto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Nell'aprile 2005, il Sig. R.L. in qualità di legale rappresentante della s.n.c. Romoli Luciano & amp; amp; C., convenne in giudizio Ra.Pa. per sentirlo condannare al pagamento di una somma pari ad Euro 8500 spese per il rifacimento dell'impianto elettrico, in conformità alla normativa vigente, nell'immobile locato ad uso laboratorio artigianale per panificazione pasticceria e di proprietà del Ra..

Si difese il proprietario sostenendo che il conduttore aveva effettuato tali lavori senza neanche avvertirlo ed impedendo ai tecnici, dal medesimo incaricati, di poter accertare e verificare le condizioni dell'impianto stesso. E comunque, in forza delle pattuizioni contrattuali, tali opere sarebbero del tutto a carico del conduttore.

Il Tribunale di Pontassieve, con la sentenza n. 68 del 2011, accolse la domanda della società conduttrice e condannò il locatore Ra. al pagamento della somma di Euro 8500. Il giudice ritenne che tali spese erano state necessarie in considerazione della vetustà ed oggettiva inidoneità dell'impianto elettrico dell'immobile locato e che erano da qualificarsi come spese di straordinaria manutenzione.

2. La decisione è stata riformata dalla Corte d'Appello di Firenze, con sentenza n. 64 del 2012. La Corte ha affermato che il conduttore al momento della conclusione del contratto era a conoscenza dello stato

dell'impianto elettrico, accettandolo nelle condizioni in cui si trovava. Ed in ogni caso, non può qualificarsi quale fonte di obbligo a carico del locatore, un intervento informale della ASL. 3. Avverso tale decisione, R.L., G.P., S.S., R.A.M. propongono ricorso in Cassazione sulla base di 3 motivi, illustrati da memoria.

3.1 Resiste con controricorso il Ra..

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

4.1. Con il primo motivo, i ricorrenti deducono la "violazione e falsa applicazione degli artt. 1575, 1576, 1577 e 1609 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5".

Lamentano che la Corte d'Appello fiorentina, ha errato nella qualificazione giuridica dei fatti ritenendo che l'intervento, compiuto dalla parte conduttrice, per il completo rifacimento dell'impianto elettrico di base, sia da qualificare come opera di modificazione e/o trasformazione della cosa locata e non opera di manutenzione straordinaria del bene.

4.2. Con il secondo motivo, denunciano la "omessa, insufficiente e/o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio ex art. 360 c.p.c., n. 5".

I ricorrenti sostengono che la Corte d'Appello non ha fornito alcuna motivazione circa la sostenuta inapplicabilità della disposizione pattizia di cui all'art. 7 del contratto di locazione de quo e sia incorsa in contraddizione laddove ha ritenuto che non vi fosse prova circa l'intervento della Asl.

4.3. Con il terzo motivo, i ricorrenti lamentano la "violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3".

La Corte d'Appello ha errato anche nel regolare le spese del giudizio, disponendo la condanna per entrambi gradi, quando invece vi era soccombenza della controparte rispetto all'eccezione preliminare di giudicato. Ed in ogni caso risulterebbe errata la disposta condanna alla rifusione delle spese di c.t.u., atteso che sulle stesse si era già pronunciato dalla stessa corte con la precedente sentenza numero 798/2009.

5. Il ricorso è infondato.

5.1. I primi due motivi possono essere esaminati congiuntamente e sono entrambi infondati.

La Corte d'Appello non è incorsa in nessuna delle violazioni che le sono state attribuite.

Infatti, i giudici del merito correttamente hanno accertato che il conduttore aveva dichiarato di conoscere i locali e lo stato degli impianti e di averli accettati. Pertanto i lavori straordinari che sono stati eseguiti dai ricorrenti non erano necessari per mantenerlo nello stato in cui era stato locato, ma per adeguarlo alla normativa vigente. Quindi è coerente la qualificazione effettuata di lavori per miglioramento dell'immobile e non come lavori di manutenzione straordinaria. Nè tantomeno può ritenersi che detti lavori siano conseguenza del mantenimento della cosa locata in stato di idoneità all'uso conseguito, in quanto tale uso è iniziato successivamente alla conclusione del contratto e solo successivamente è intervenuta la necessità dell'intervento.

Del resto è principio consolidato di questa Corte che le obbligazioni del locatore previste dagli artt 1575 e 1576 c.c., non comprendono l'esecuzione di opere di modificazione o trasformazione della cosa locata, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità, sopravvenute alla consegna, per rendere la cosa stessa idonea all'uso

convenuto, nè il locatore è tenuto a rimborsare al conduttore le spese sostenute per l'esecuzione di tali opere, salva l'applicazione della normativa in tema di miglioramenti (Cass. n. 24987/2014; Cass. n. 2458/2009).

5.2. Anche il terzo motivo è infondato. A parte la genericità dello stesso, richiede comunque a questa Corte, di effettuare valutazioni di merito che non possono essere valutate in questa sede.

6. Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza.

PQM

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento del presente giudizio di legittimità in favore del controricorrente che liquida in complessivi Euro 3.000,00 di cui 200 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 5 giugno 2015.

Depositato in Cancelleria il 29 settembre 2015