



LOCAZIONE DI COSE - CANONE – PAGAMENTO.

CASS. CIV., SEZ. III, 13 DICEMBRE 2011, N. 26717.

La clausola che subordina il pagamento della prima rata del canone di locazione di un immobile al rilascio delle autorizzazioni necessarie per l'esercizio della nuova destinazione da parte della Regione non è una condizione meramente potestativa ed è dunque legittima (nella specie, una s.r.l. aveva stipulato con il Comune un contratto di locazione avente ad oggetto un immobile destinato a carcere. L'intenzione della società era quella di allestire un centro medico previo mutamento di destinazione. La s.r.l., però, non aveva provveduto al pagamento del canone di locazione, in forza di una clausola contrattuale che prevedeva espressamente la subordinazione del pagamento della prima rata del canone al rilascio da parte della Regione delle autorizzazioni necessarie per l'esercizio della nuova destinazione).

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIFONE	Francesco	- Presidente -
Dott. PETTI	Giovanni Battista	- rel. Consigliere -
Dott. FILADORO	Camillo	- Consigliere -
Dott. UCCELLA	Fulvio	- Consigliere -
Dott. CARLEO	Giovanni	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 26572-2009 proposto da:

AMMINISTRAZIONE COMUNALE SOVERIA MANNELLI in persona del Sindaco e legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, LARGO TONIOLO 6, presso lo studio dell'avvocato CASTAGNA SERGIO, rappresentato e difeso dall'avvocato RAIMONDI NUNZIO giusta delega in atti;
- ricorrente -

contro

MEDICAL SPORT CENTER S.R.L. (OMISSIS) in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante p.t. Dott. P. C., elettivamente domiciliata in ROMA, V.LE G. MAZZINI 88, presso lo studio dell'avvocato



ANASTASIO CARLA, rappresentata e difesa dall'avvocato DE FRANCO VITTORIO giusta delega in atti;
- controricorrente -

avverso la sentenza n. 588/2009 della CORTE D'APPELLO di CATANZARO, depositata il 05/08/2009 R.G.N. 122/2009;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 09/11/2011 dal Consigliere Dott. GIOVANNI BATTISTA PETTI;
udito l'Avvocato CARLA ANASTASIO per delega;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GAMBARDELLA Vincenzo che ha concluso con l'accoglimento del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. La Corte di appello di Catanzaro con sentenza del 5 agosto 2009 ha rigettato lo appello dell'amministrazione comunale di Soveria Mannelli e confermato la decisione del tribunale di Lamezia Terme del 11 giugno 2008 che aveva rigettato le domande del Comune locatore nei confronti del conduttore Medical Sport Center s.r.l.. Per quanto ancora qui interesse la Corte osservava che il contratto stipulato tra le parti in data 11 novembre 1998 prevedeva il mutamento di destinazione dell'immobile, sito in località (OMISSIS) e destinato a carcere in una nuova struttura medico sanitaria. L'art. 6 del contratto espressamente subordinava il pagamento della prima rata del canone al rilascio da parte della Regione delle autorizzazioni necessarie per l'esercizio della nuova destinazione. Riteneva la Corte che nessun inadempimento era imputabile al Centro medico non essendosi verificate al tempo della decisione le condizioni previste dal contratto e che non poteva esaminarsi, in quanto tardiva, una certificazione dei vigili del fuoco attestante che il Centro aveva iniziato la sua attività. Contro la decisione ricorre il Comune deducendo tre motivi di censura illustrati da memoria, resiste la controparte con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

2. Il ricorso non merita accoglimento in ordine ai motivi dedotti; per chiarezza espositiva se ne offre una sintesi illustrativa ed a seguire la confutazione in diritto.

3. SINTESI DEI MOTIVI. Nel Primo motivo di ricorso si deduce il vizio della motivazione su punto decisivo in relazione alla interpretazione della condizione di cui allo art. 6 del contratto, che il comune ricorrente ritiene verificata sin dal 26 aprile 1999 allorchè la Regione autorizzava l'apertura della struttura; si aggiunge l'error in iudicando per la violazione degli artt. 1362 e 1355 c.c. ove la condizione dovesse rivelarsi di natura meramente potestativa e come tale non validamente apposta. Nel Secondo motivo si deduce error in iudicando per violazione di legge o per mancata applicazione del disposto di cui allo



art. 1355 c.c. alla clausola 6 del contratto. Nel terzo motivo si deduce error in iudicando per violazione e falsa applicazione dell'art. 345 c.p.c., comma 3 ed il vizio della motivazione su punto decisivo in relazione alla produzione, ritenuta tardiva, in appello del certificato dei vigili urbani attestante la operatività del centro medico; produzione avvenuta alla udienza del 17 luglio 2009.

4. CONFUTAZIONE IN DIRITTO. Il primo motivo del ricorso risulta in parte infondato ed in parte inammissibile.

Risulta infondato nella parte in cui interpreta la clausola come condizione sospensiva rimessa, per il mutamento della destinazione, a provvedimenti autorizzativi a discrezionalità vincolata e nel pubblico interesse, e dunque perfettamente valida e funzionale alla operatività del centro medico sportivo. In relazione al mancato pagamento del canone osservava che la delibera della Giunta regionale del 26 aprile 1999 subordinava il funzionamento del presidio a verifiche ed accertamenti della azienda sanitaria di competenza, con la conseguenza di procrastinate i tempi di adempimento in ordine al pagamento del canone. Non sussiste dunque alcun vizio di motivazione nè errata applicazione di legge, peraltro dedotta per la prima volta e in termini innovativi rispetto alle difese svolte nella fase del merito, come si evince dalle conclusioni riprodotte nella epigrafe della sentenza di appello.

Inammissibile per la novità della questione è il secondo motivo, per le ragioni appena sopra dette.

Manifestamente infondato il terzo motivo fondato sulla produzione tardiva di una documentazione peraltro inidonea ad attestare che l'iter amministrativo si fosse verificato, ben potendo la apertura essere contra legem, e comunque il motivo introduce un mutamento della linea difensiva che invece deduceva, in relazione allo sfratto per morosità, lo inadempimento a far data da aprile dicembre 1995, e cioè ad un riferimento temporale in ordine al quale lo inadempimento stesso risulta escluso. La Corte di appello ha dunque correttamente deciso allo stato degli atti ed in ordine al devolutum originario.

Al rigetto del ricorso segue la condanna della amministrazione ricorrente alla rifusione delle spese del giudizio di cassazione, in favore del Medical Center Sport srl, nella misura indicata nel dispositivo.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna la amministrazione comunale Soveria Mannelli a rifondere al Medical Center Sporto le spese del giudizio di cassazione che liquida in Euro 5200,00 di cui Euro 200,00 per spese oltre accessori e spese generali come per legge.

Così deciso in Roma, il 9 novembre 2011.

Depositato in Cancelleria il 13 dicembre 2011

