

Autorità: Cassazione civile sez. III

Data: 20/08/1990

n. 8489

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE III CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati

| | | |
|-------------|---------------------------|-------------|
| Dott. Guido | QUAGLIONE | Presidente |
| " Alberto | SCIOLLA LAGRANGE PUSTERLA | Consigliere |
| " Luigi | NIRO | " |
| " Angelo | GIULIANO | " |
| " Michele | VARRONE | Rel. " |

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto

da

S.A.S. ARREDAMENTI RIZZA di Fidelma Rizza & C. - in persona dell'acc.ria Rizza Fidelma, sua legale rapp. - con sede in Triggiano (BA) - Tangenziale Sud Km 810,200 - elett. dom. in Roma, Via Virgilio n. 8 presso l'Avv. Enrico Cicocotti che la rapp. e difende un.te all'Avv. Lucio Nitti per delega a margine del ricorso

Ricorrente

contro

S.r.L. BABY PARK - con sede in Bari - in persona dell'Amm.re Un. e Legale rapp.te p.t. - elett. dom. in Roma, Via L. Manara n. 43 presso l'Avv. Antonio D'Ippolito che la rapp. e difende per delega a margine del controricorso.

controricorrente

contro

ANTONICELLI FRANCO - titolare unico della Ditta Ferrari Guglielmo e Figlio di Franco Antonicelli - con sede in Bari - elett. dom. in Roma, Via Manara n. 43 presso l'Avv. Antonio D'Ippolito che lo rapp. e difende per delega a margine del controricorso.

controricorrente

Visto il ricorso avverso la sentenza della Corte d'Appello di Bari dell'11.7.-10.11.1984 (R.G. 150-83);

Udito il Cons. Rel. dr. M. Varrone nella pubblica udienza del 5.12.1988;

Sentito l'Avv. Ciccoti;

Sentito l'Avv. D'Ippoloti;

Sentito il P.M., in persona del Sost. Proc. Gen., dr. G.S. Tridico che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Fatto

Svolgimento del processo

Con atto notificato il 15.3.1981 la s.r.l. Baby Park di Bari intimava alla s.a.s. Arredamenti Rizza licenza per finita locazione all'1.12.1981 da due capannoni, contrassegnati con le lettere C2 e C3 in Triggiano, Circonvallazione Sud, Km. 810+200, locati con contratto del 23.11.1979 per esclusivo uso di "deposito e vendita di stock occasionali di mobili e arredamenti", per il canone annuo di 18 milioni e - trattandosi di attività transitoria - per la durata di 2 anni a decorre dall'1.12.1979. Davanti al Pretore di Bari, ove era stata convenuta per la convalida, si costituiva l'intimata e si opponeva alla domanda eccependo che la locazione aveva la durata legale di 6 anni ex art. 27 della legge n. 392 del 1978, stante la nullità della clausola pattizia di più breve durata ai sensi del successivo art. 79. Con ordinanza del 28.11.1981 l'adito Pretore, ritenuto che l'attività commerciale suindicata era astrattamente ipotizzabile anche in forma transitoria, disponeva il rilascio della res locata e

rimetteva le parti davanti al Tribunale di Bari, competente per valore nella successiva fase di merito, in esito alla quale veniva pronunciata sentenza 18.6.-10.12.1982 con la quale era rigettata la domanda della locatrice, con compensazione delle spese del grado.

proponeva appello la Baby Park, al quale resisteva la società Arredamenti Rizza, eccependone preliminarmente l'inammissibilità od improcedibilità in quanto, nelle more del giudizio di prime cure, con rogito del 28.4.1982, i capannoni erano stati alienati a tale Franco Antonicelli, il quale si era assunto l'impegno di proseguire il processo. Quest'ultimo interveniva volontariamente, facendo proprie le deduzioni dell'appellante, in rito e nel merito.

Con la sentenza di cui in epigrafe la Corte barese, in totale riforma di quella impugnata, ritenuta la natura transitoria del rapporto, lo dichiarava convenzionalmente cessato alla data dell'1.12.1981, confermando l'ordinanza pretorile di rilascio e condannando l'appellata al pagamento delle spese dei due gradi di giudizio a favore dell'appellante (e di secondo grado a favore dell'Antonicelli).

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso la s.a.s. Arredamenti Rizza, ai quali resistono la s.r.l. Baby Park e l'Antonicelli con controricorsi separati ma identici.

Diritto

Motivi della decisione

Con il primo motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 111 cod. proc. civ. in relazione agli artt. 2709 cod. civ. e 324 cod. proc. civ. prospettando un duplice ordine di considerazioni. che essendo intervenuto un accordo tra l'alienante società Baby Park e l'acquirente Antonicelli in virtù del quale il processo sarebbe stato proseguito in sede di appello soltanto da quest'ultimo, il gravame proposto invece dalla dante causa avrebbe dovuto essere dichiarato improponibile; che, comunque, sollevando la relativa eccezione, essa società Arredamenti Rizza aveva sostanzialmente aderito a tale accordo, con conseguente estromissione dell'alienante dal processo di appello e con l'ulteriore conseguenza che la sentenza avrebbe dovuto essere pronunciata solo nei confronti dell'avente causa Antonicelli, intervenuto nel giudizio di secondo grado.

Sotto ambedue i profili la censura appare infondata; e valga il vero. In effetti nell'atto per notar Cesari del 28.4.1982, con il quale gli immobili locati sono stati alienati, si rinviene una clausola secondo cui "le parti concordemente stabiliscono che la causa sarà proseguita dalla parte acquirente con legale di propria fiducia, restando a carico della venditrice le competenze ed onorari del legale che l'ha assistita fino ad oggi", mentre l'appello è stato proposto dall'alienante soc. Baby Park. Ma è agevole rilevare come, per costante giurisprudenza, a norma dell'art. 111 cod. proc. civ. - che concerne non la capacità di agire applicata al processo (legitimatō ad processum) bensì la titolarità attiva e passiva dell'azione (legitimatō ad causam) - l'alienazione del diritto controverso per atto tra vivi a titolo particolare non fa venir meno l'interesse ad agire od a ricorrere in capo all'originario attore, onde il rapporto processuale prosegue tra le parti originarie (Cass. n. 7413-83); mentre, d'altro canto, il successore a titolo particolare nel diritto controverso, pur non avendo partecipato al processo nei gradi anteriori, ha il potere autonomo di impugnare la sentenza pronunciata nei confronti del dante causa e di resistere in cassazione al ricorso ex adverso proposto contro la medesima sentenza (Cass. n. 583-72). Perfettamente legittimo appare quindi l'appello proposto dalla Baby Park mentre nessuna norma prevede (ed, anzi, i principi generali ostano a) che il negozio di diritto privato intercorso fra alienante ed acquirente possa avere influenza sulla legittimazione concernente il rapporto processuale, disciplinato da norme di carattere pubblicistico ed inderogabile, come lucidamente affermato nell'impugnata sentenza.

Nè può condividersi la tesi della configurabilità di una estromissione implicita per accordo delle parti, cui l'appellata società Arredamenti Rizza avrebbe aderito eccependo l'improponibilità dell'appello, a norma del terzo comma del citato articolo 111. Infatti

l'accordo sarebbe comunque intervenuto dopo la costituzione dell'appellante ed, anzi, dopo l'intervento dell'Antonicelli, cosicché non potrebbe mai influire sulla validità dell'appello proposto in precedenza. Nè giova a favore della tesi della ricorrente la pronuncia n. 6391-83 di questa Corte la quale, anzi, la contraddice apertamente laddove ammette la possibilità dell'estromissione in appello, pur nell'assenza di un provvedimento formale, allorché "sia mancata l'impugnazione del dante causa, a quest'ultimo non sia stata notificata l'impugnazione proposta dal successore a titolo particolare... sicché emerga chiaramente l'intento delle parti di non contrastare e del giudice di riconoscere l'estromissione... implicitamente disposta con l'emanazione della sentenza d'appello tra le sole parti che, rispettivamente, hanno proposto il gravame e vi hanno resistito". Che è esattamente il contrario di quanto è avvenuto nella specie, ove il giudice correttamente ha pronunciato la sentenza fra l'appellante e l'appellata.

Il primo motivo va, quindi, rigettato.

Uguale sorte spetta al secondo motivo con cui, entrando nel merito della controversia, la ricorrente impugna l'accertamento, effettuato dalla Corte barese, circa la natura transitoria della locazione de qua sotto il duplice profilo della violazione di legge (art. 27 in relazione all'art. 79 della legge n. 392 del 1978, nonché agli artt. 1362 e 2697 cod. civ.) e dell'omessa o, quanto meno, insufficiente motivazione. In realtà, appare prevalente ed assorbente il primo profilo di censura, quello di legittimità, dal momento che la stessa società Arredamenti Rizza riconosce che il giudice del gravame non ha fatto mancare, a sostegno del suo convincimento, argomentazioni che di per sè potrebbero apparire logiche e, perciò, sottratte a sindacato in questa sede. Ma tali argomentazioni, fondate sull'applicazione, nella valutazione del contratto intercorso fra le parti, delle regole dell'ermeneutica contrattuale ex art. 1362 ss. cod. civ. (con riguardo alle trattative precontrattuali, alla volontà delle parti emergente dal contratto stesso in tutte le sue clausole, anche alla luce del comportamento delle stesse posteriore alla conclusione dell'accordo), poggerebbero - parere della ricorrente - su un errore di diritto, che cioè la deroga prevista nel quinto comma dell'art. 27 della legge sull'equo canone - secondo cui il contratto di locazione più breve (di sei anni) qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio - rientri nella piena disponibilità delle parti; mentre, invece, tale deroga potrebbe trovare luogo solo con riguardo alla natura obiettiva dell'attività, cioè quando vi sia la certezza, indipendente dalla dichiarazioni contrattuali e dai comportamenti delle parti, che l'attività sia intrinsecamente e naturalmente transitoria in quanto "correlata ad un certo avvenimento o a determinati fatti che inducono, senza incertezze, che l'immobile non interessa al conduttore se non per un tempo determinato" (pag. 10 del ricorso).

La censura, per quanto acutamente formulata, ad un esame approfondito non merita accoglimento, ancorché sembri trovare conforto nell'unico precedente di questa Corte, secondo cui la transitorietà della locazione deve trovare riferimento non in eventuali vicende temporali, bensì nella natura dell'attività professionale o commerciale, richiedente oggettivamente durata e stabilità del rapporto (Cass. n. 6896-87: ma nella specie si trattava di un ufficio di consulenza commerciale nella fase di avviamento e la pronuncia è stata giustificata "anche in considerazione dell'assenza di ogni previsione contrattuale sulla transitorietà"). Essa poggia sull'equivoco che nell'ambito delle attività contemplate nell'art. 27 della legge n. 392 del 1978 ne esistono alcune ontologicamente transitorie, laddove, a ben riflettere, dette attività (commerciali, industriali, artigianali, turistiche e professionali) possono essere, in sè, tanti di natura transitoria che di natura non transitoria. L'esattezza di questa affermazione trova conferma anche negli esempi addotti dalla ricorrente, che ravvisa ipotesi di locazioni transitorie in quelle stipulate da un comitato elettorale, o per la vendita di prodotti in occasione di avvenimenti specifici, o con riguardo a complessi di beni determinati (un fallimento, un'asta pubblica et similia); casi in cui la natura transitoria dell'attività in vista della quale è stata stipulata la locazione emerge non dal tipo di attività in

sè, che è sempre di carattere commerciale, ma delle particolari caratteristiche del prodotto in relazione a determinate circostanze temporali. Tutti elementi desumibili dalla volontà delle parti consacrati nell'atto contrattuale od evidenziata dal loro comportamento complessivo (è appena il caso di aggiungere che la locazione stipulata da un comitato elettorale esula dall'ambito di quelle particolarmente tutelate dall'art. 27 sopracitato) e, quindi, indagabili secondo i normali criteri dell'ermeneutica contrattuale di cui agli artt. 1362 ss. cod. civ.. Questa è la premessa esatta da cui prendere le mosse, perfettamente evidenziata dal giudice del merito che ne ha tratto le inevitabili conseguenze, procedendo a tutti gli accertamenti necessari per verificare, nel caso di specie, la natura dell'attività. E tali accertamenti hanno riguardato la fase delle trattative precontrattuali, la redazione del contratto da parte di persone esperte, la clausola di durata biennale con facoltà per la conduttrice di prostrarla solo per un terzo anno, l'altra clausola con il patto di non concorrenza biennale in rapporto al commercio di un determinato genere di mobili (da giardino, per bambini, per seconda casa), l'esercizio nello stesso comprensorio da parte della Baby Park di un commercio analogo, l'oggetto dell'attività consistente in deposito e vendita di blocchi o quantità di mobili o arredamenti reperiti sul mercato nazionale (rimanenze o prototipi), attività che la stessa conduttrice non aveva contestato d'aver in concreto esercitato per brevi periodi nelle città precedentemente visitate. Dal complesso dei suesposti elementi il giudice del gravame ha tratto la convinzione della coincidenza tra volontà contrattuale ed oggetto del negozio, ambedue cospiranti a fare ragionevolmente ritenere la natura transitoria del commercio che la Arredamenti Rizza andava ad esercitare. Ulteriori elementi a confronto di tale convincimento, il suddetto giudice ha tratto dalla misura del canone (L. 18.000.000) annuo - siccome adeguata alla redditività dell'impresa - e del deposito (L. 3.000.000, pari a due mensilità), tacciando invece di equivocità o, comunque, di non decisività le altre due clausole relative all'aggiornamento del canone a partire dall'eventuale quarto annuo ed all'assicurazione quinquennale contro gli incendi, nelle quali ha ravvisato un carattere prevalentemente precauzionale. Infine, il giudice d'appello si è fatto carico di due elementi sui quali si era più specificamente fondato il contrario avviso del giudice di merito grado e, cioè, l'entità delle spese per le innovazioni e la pubblicità nonché la dovizia di beni e mezzi utilizzati per l'esercizio dell'impresa, di ambedue rilevandone la scarsa consistenza a pro della tesi dell'appellata, in quanto le innovazioni erano state preventivate per una spesa (12 milioni) che avrebbe gravato sulla conduttrice solo per la metà (6 milioni) e si erano poi risolte nella sola realizzazione di un servizio igienico (con esclusione dell'impianto di riscaldamento) e le spese di pubblicità andavano rapportate alla natura intensiva della campagna di vendite.

Concludendo, l'ampia ed articolata motivazione dell'impugnata sentenza, priva di errori di diritto e di vizi logici, si risolve in una serie, esauriente ed adeguata, di apprezzamento di fatto, incensurabili in questa sede di legittimità; anche il secondo motivo va, pertanto rigettato e, con esso, l'intero ricorso.

La ricorrente deve essere gravata, secondo la soccombenza, delle spese del presente grado, liquidate come da dispositivo.

PQM

p.q.m.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la società ricorrente alle spese del presente giudizio di cassazione, che liquida in complessive lire 37.650 ciascuno, oltre L. 1.000.000 per onorari a favore di ciascuno dei due resistenti.

Così deciso in Roma, il 5 dicembre 1988, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione.

Note