



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

RAFFAELE GAETANO ANTONIO

Presidente

FRASCA

CHIARA GRAZIOSI

Consigliere - Rel.

EMILIO IANNELLO

Consigliere

STEFANO GIAIME GUIZZI

Consigliere

MARILENA GORGONI

Consigliere

RESPONSABILITA'  
CIVILE GENERALE

Ud. 14/09/2023 CC

Cron.

ha pronunciato

**ORDINANZA**

sul ricorso n. 5391/2020 R.G. proposto da:

Alberto, rappresentato e difeso unitamente dagli avvocati

, elettivamente domiciliato presso l'indirizzo elettronico di quest'ultimo;

-ricorrente -

contro

Hotels Srl in Liquidazione;

- intimata -



avverso la sentenza n. 2649/2019 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 01/07/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 14/9/2023 dal Consigliere CHIARA GRAZIOSI:

## Rilevato che:

Alberto ricorreva al Tribunale di Roma esponendo che, con contratto stipulato il 15 aprile 1992, aveva concesso in locazione a Hotels s.r.l. un appartamento di sua proprietà per uso alberghiero a fronte di un canone mensile di due milioni di lire, e che il medesimo Tribunale aveva poi convalidato licenza per finita locazione alla data del 31 marzo 2010, fissando il 31 dicembre 2010 per l'esecuzione. Il ricorrente aveva rappresentato a controparte con nota del 24 maggio 2010 che dal giorno successivo alla scadenza del contratto essa avrebbe dovuto corrispondergli euro 3.000 al mese quale indennità di occupazione commisurata al valore locatizio dell'immobile; il 10 febbraio 2011 aveva poi pagato a controparte l'indennità per la perdita di avviamento commerciale nella misura di euro 31.149,30, per quanto non dovuta.

Quando in seguito aveva ottenuto la riconsegna dell'immobile aveva constatato e contestato che era in totale degrado, sul quale aveva successivamente ottenuto un accertamento tecnico preventivo.

Chiedeva quindi al Tribunale la condanna di controparte a risarcirgli tutti i danni nella misura determinata dall'accertamento tecnico preventivo nonché i danni non patrimoniali e i danni da lucro cessante, oltre alla restituzione dell'indennità.

Controparte si costituiva, resistendo e sostenendo che il suo obbligo era limitato alla riconsegna nello stato in cui l'immobile si trovava quando gli era stato concesso per locazione.

Con sentenza n. 22264/2013 il Tribunale condannava Hotels s.r.l. a corrispondere all'attore varie somme, in particolare ritenendo che la convenuta



doveva risarcire i danni arrecati all'immobile e negando però che al locatore spettasse alcunché a titolo di occupazione, avendo percepito il canone fino al rilascio.

Avverso tale sentenza il \_\_\_\_\_ presentava appello principale e controparte appello incidentale.

La Corte d'appello di Roma, con sentenza dell'1 luglio 2019, rigettava l'appello principale e, accogliendo parzialmente quello incidentale, riduceva l'importo di quanto avrebbe dovuto corrispondere al \_\_\_\_\_ Hotels.

Il \_\_\_\_\_ ha presentato ricorso, sulla base di sei motivi, Illustrati anche con memoria, da cui non si è difesa \_\_\_\_\_ Hotels.

Considerato che:

1. Il primo motivo - rubricato come denunciante, in relazione all'articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione e/o falsa applicazione degli articoli 34 e 35 l. 392/1978 e 2033 c.c., per insussistenza dei presupposti di legge per il pagamento dell'indennità di avviamento e altresì per diritto del ricorrente alla restituzione dell'indennità indebitamente versata - si ripartisce in più censure.

1.1.1 In primo luogo il ricorrente nega che sussistesse il diritto di controparte a percepire l'indennità di cui all'articolo 34 l. 392/1978 in quanto l'immobile locato era complementare e interno ad un albergo, ai sensi dell'articolo 35 della medesima legge, che esclude l'indennità infatti, tra gli altri casi, quando appunto la locazione riguardi questa specie di immobili. Si argomenta per sostenere che tale era l'immobile locato, "trattandosi di un immobile mai adibito autonomamente ad albergo, ma utilizzato quale appendice interna (6 stanze) di un ampio hotel già esistente (di circa 215 stanze) ed avente esclusivo ed autonomo accesso al pubblico (su Piazza di Porta Maggiore n. 25)". L'assoluta complementarietà di questo immobile rispetto al complesso alberghiero sarebbe stata evidenziata dal fatto che la società lo utilizzava valendosi di un'unica autorizzazione amministrativa ottenuta per l'esercizio della complessiva attività,



e altresì dal fatto che è sempre stato accatastato ad uso abitativo per tutta la durata della locazione.

### 1.1.2 La censura è infondata.

L'articolo 35 invocato stabilisce che il compenso per la perdita dell'avviamento prevista dall'articolo 34 non va riconosciuto nel caso di *"rapporti di locazione relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori nonché destinati all'esercizio di attività professionali, ad attività di carattere transitorio, ed agli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali, alberghi e villaggi turistici"*. Nel caso in esame l'appartamento era - è pacifico - utilizzato dai clienti (cioè gli utenti) dell'albergo, consistendo in camere che andavano ad aggiungersi a quelle interne alla struttura alberghiera. Sarebbe stato d'altronde onere probatorio dell'attuale ricorrente dimostrare che non vi era stato questo tipo di utilizzazione, così da eliminare la spettanza della indennità d'avviamento (cfr. Cass. sez. 3, 30 aprile 2010 n. 10615: *"In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, il conduttore che, in seguito alla cessazione del rapporto, chieda il pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale non ha l'onere di provare che l'immobile era utilizzato per il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, se questa circostanza derivi dalla stessa destinazione contrattuale dell'immobile, gravando sul locatore, che eccepisce la diversa destinazione effettiva, l'onere di provare tale fatto impeditivo della pretesa del conduttore, ai sensi dell'art. 2697, comma secondo, cod. civ. Qualora, invece, la destinazione individuata dalle parti in contratto non implichi il contatto diretto con il pubblico ma, nel quadro dell'attività della parte conduttrice o anche della stessa destinazione prevista dalle parti, possa in concreto implicare o non implicare quel contatto, compete al conduttore provare che, com'era lecito nell'economia del regolamento contrattuale, l'immobile è stato effettivamente adibito ad attività comportante il contatto in questione."*).

Si deve, inoltre, rilevare che il concetto di *"complementarietà"* di cui alla norma dell'art. 35 della l. n. 392 del 1978 non solo presuppone che l'uso dell'immobile



complementare (nella specie all'albergo nella sua dimensione con l'accesso dall'esterno), venga fatto *iure locationis* da un soggetto diverso da quello che è titolare del bene principale locato (nella specie l'albergo *de quo*), ma anche e soprattutto che debba concernere un'attività diversa da quella esercitata nel detto bene (nella specie quella alberghiera), compresa fra quelle contemplate nella norma.

Ciò assorbe anche il resto del motivo, che si verrà a considerare meramente *ad abundantiam*.

1.2.1 In secondo luogo, allora, il ricorrente lamenta che l'orientamento accolto dal giudice d'appello contrasterebbe con la giurisprudenza costituzionale e di legittimità (ricorso, pagina 17 s.).

1.2.2 Anche questa censura è inconsistente se non altro perché non si raffronta con la giurisprudenza (Cass.11770/2017) in base alla quale il giudice d'appello riconosce il diritto all'indennità per la perdita dell'appartamento alla società alberghiera. Né d'altronde rileva - come pure ha cercato di sostenere il ricorrente - il fatto che la conduttrice non abbia dovuto riprendere la sua attività in altro luogo, ma abbia semplicemente dovuto rimanere nell'immobile alberghiero pur senza le ulteriori 6 stanze sulle complessive 215, poiché quel che conta è la perdita dalla fruizione, come risulta appunto dal combinato disposto degli articoli 34 e 35 già sopra richiamati.

1.3.1 A ciò aggiunge il ricorrente una pretesa ulteriore violazione dell'articolo 34, che il giudice d'appello avrebbe ignorato, cioè il fatto che egli "non aveva alcun diritto di continuare l'attività alberghiera intrapresa dal conduttore" dato che l'immobile per tutta la durata della locazione aveva mantenuto la destinazione catastale di abitazione - A2 -, come emergerebbe da una visura storica quale doc.1 del fascicolo di primo grado. Pertanto avrebbe dovuto desumersi che il conduttore aveva svolto l'attività alberghiera avvalendosi dell'autorizzazione amministrativa attinente all'albergo principale, senza mai provvedere al cambio di destinazione d'uso dell'immobile locato.



1.3.2 In ordine a questa doglianza è sufficiente rilevare che la mera indicazione del documento non solo non si accompagna all'indicazione sul se e dove su di esso si sarebbe argomentato, ma altresì non si indica quanto in esso rappresentato avrebbe inciso sul motivo d'appello. Inoltre la censura è palesemente intrisa di tematiche fattuali. Tutto questo la conduce all'inammissibilità.

1.4 Infine il ricorrente asserisce che "la non spettanza dell'indennità è confermata altresì in virtù delle condizioni di rilascio dell'immobile", argomentando sulla presenza al momento del rilascio di "uno scenario di devastazione ben oltre i limiti ordinari", che avrebbe ammesso la stessa controparte. Si tratta evidentemente, però, di un *novum*, dunque da non scandagliare perché inammissibile.

2.1 Il secondo motivo presenta una rubrica "multipla", che accosta alla violazione e falsa applicazione degli articoli 2056 e 1226 c.c. nonché dell'articolo 1590, secondo comma, c.c. - in riferimento all'articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c. - la denuncia di una motivazione che sarebbe apparente e/o perplessa in relazione all'articolo 360, primo comma, n.4 c.p.c.: il tutto attinente alla "arbitraria decurtazione" - al 30% - del risarcimento del danno quantificato dal giudice di prime cure.

Il motivo è composto da una pluralità di quelle definisce "autonome ragioni": lo stato di vetustà riconosciuto dal giudice e che in realtà sarebbe smentito dalla documentazione in atti; l'irrilevanza del presunto stato di vetustà a fronte delle disastrose condizioni dell'immobile quando fu rilasciato, ben superiori all'ordinario "degrado d'uso"; il fatto che deve presumersi ex articolo 1590, secondo comma, c.c. che l'immobile è stato consegnato al conduttore in buono stato di manutenzione; la motivazione della decurtazione, che risulta "apparente e perplessa", giacché non viene spiegato sulla base di quali elementi si è dedotto e quantificato lo stato di vetustà al momento di stipula del contratto locatizio, né vengono indicati i parametri in base ai quali sarebbe "congrua" la riduzione del 30% rispetto alla quantificazione raggiunta dal tribunale.



2.2 Di queste ragioni per la sua evidente natura agevolmente percepibile deve definirsi più liquida la quarta, così da rendere superfluo l'esame delle altre.

Invero, il giudice d'appello, a pagina 10, dedica alla non minimale decurtazione esclusivamente quanto segue: "la valutazione effettuata dal consulente appare erronea in quanto utilizza come parametro di riferimento la spesa necessaria per ripristinare i luoghi omettendo di considerare lo stato di vetustà dell'appartamento al momento della stipula del contratto; tale considerazione induce a ritenere congrua una decurtazione di € 18.548,11 pari al 30% dall'importo di € 61.827,05, somma determinata dal consulente al netto delle spese per il rifacimento dell'impianto termico ... l'importo dove deve essere in tal modo quantificato in € 43.278,94 oltre a interessi sulla somma rivalutata".

La motivazione così conformata è palesemente apodittica, poiché non è dato comprendere sulla base di quali criteri si sia raggiunta la determinazione della quotazione al 30% e, a monte, neppure sulla base di quali elementi si sia pervenuto all'accertamento della sussistenza di una vetustà da risarcire.

La doglianza, pertanto, risulta fondata.

3.1 Il terzo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli articoli 1362 ss. c.c. e dell'articolo 2697 c.c., per l'illegittima decurtazione, dall'importo determinato dal primo giudice come risarcimento del danno, della somma di € 3200 per il rifacimento dell'impianto termico.

3.2 Il motivo, quanto al vizio relativo alla normativa ermeneutica, è inammissibile in quanto non evidenzia come e perché questa sarebbe stata violata, scendendo invece su un piano direttamente fattuale, in particolare a proposito del costo del riscaldamento e delle spese condominiali. Analoga inammissibilità patisce la parte del vizio attinente alla pretesa violazione dell'articolo 2697 c.c., la quale non è dedotta secondo i criteri indicati Da Cass., Sez. Un., n. 16598 del 2016, in motivazione espressa, sebbene non massimata sul punto, e ribaditi da Cass. n. 26769 del 2018, *ex multis*; e il fatto che venga invocato anche il principio della vicinanza della prova non toglie che si tratta di una "copertura" del reale contenuto di tutto il motivo, ovvero la richiesta di una



alternativa ricostruzione fattuale in base al compendio probatorio, richiesta naturalmente inammissibile se rivolta al giudice di legittimità.

4.1 Il quarto motivo denuncia, ai sensi dell'articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione e falsa applicazione dell'articolo 1591 c.c. nonché, ai sensi dell'articolo 360, primo comma, n.5 c.p.c., omessa valutazione di elementi probatori decisivi; il tutto a proposito del diritto al risarcimento del lucro cessante a partire dalla scadenza contrattuale, parametrato al valore di mercato anziché al canone locatizio.

4.2 Questo motivo, *ictu oculi*, è affetto dalla stessa sostanza inammissibile di cui patisce il motivo antecedente: vale a dire, pur inserendo una pluralità di rilievi (in realtà inconferenti) per celarla, espone una natura direttamente fattuale sull'entità del danno, che ad avviso del ricorrente dovrebbe essere superiore all'importo del canone, mentre entrambi i giudici di merito hanno reputato non provata tale superiorità. Ancora una volta, quindi, si chiede una revisione dell'esito del compendio probatorio al giudice di legittimità, ovvero si tenta di travalicare il perimetro impugnatorio dell'articolo 360 c.p.c.

*Ad abundantiam* si osserva altresì che il riferimento alle presunzioni, con cui in realtà si cerca qui di modificare l'esito del compendio probatorio, è meramente assertivo e dunque non rispetta le modalità di denuncia della violazione dell'articolo 2729 c.c. rinvenibili nella motivazione (§ 4 ss.) di S.U. 24 gennaio 2018 n.1785.

5.1 Il quinto motivo denuncia, ai sensi dell'articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione e falsa applicazione degli articoli 2056 e 1226 c.c. nonché, ai sensi dell'articolo 360, primo comma, n.4 c.p.c., motivazione apparente e/o perplessa; il tutto per censurare la decurtazione - che sarebbe arbitraria - di due mesi del periodo stimato come congruo dal primo giudice per il ripristino dell'immobile, e la conseguente arbitraria decurtazione anche del risarcimento.

In sintesi, si censura la sentenza nella parte in cui ha disposto la riduzione da sei a quattro mesi del periodo stimato necessario dal Tribunale per l'esecuzione dei lavori, effettuando una valutazione equitativa senza indicarne alcun



parametro e comunque non chiarendo sulla base di quali elementi sarebbe stata "prudenziale" tale riduzione del tempo stimato, così offrendo, in ultima analisi, una motivazione apparente e perplessa.

5.2 La censura è fondata al pari di quella rinvenuta nel secondo motivo.

La corte territoriale si è espressa come segue: "... mancando un accertamento tecnico finalizzato a determinare il periodo necessario all'esecuzione delle opere, non può che adottarsi un criterio prudenziale e determinare l'importo dovuto a tale titolo in € 5.940,44, pari a quattro mensilità del canone" (pagina 8).

Il fatto che non vi sia stato un accertamento tecnico non significa, *ictu oculi*, che il giudice di merito sia esonerato dall'indicare i canoni razionali e specifici su cui ha improntato la sua decisione equitativa: l'esercizio del potere equitativo è ovvio che non esonera dalla trasparenza della decisione che viene presidiata, appunto, da una adeguata motivazione, *id est* una motivazione che non si limiti ad una esternazione assertiva e talmente frettolosa della decisione stessa, da non spiegarne i fondamenti. Se è vero infatti che il giudice deve applicare la legge, è altrettanto vero che ciò deve essere affiancato dalla trasparenza nell'applicazione della legge e, dunque, nella spiegazione del come e del perché la legge viene applicata.

Anche questo motivo, in conclusione, merita accoglimento.

6.1 Il sesto motivo denuncia, ai sensi dell'articolo 360, primo comma, n.4 c.p.c., *error in procedendo*, nonché, ai sensi dell'articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione e falsa applicazione degli articoli 99 e 112 c.p.c.: il tutto per omessa pronuncia su parte della domanda attinente al risarcimento del danno da lucro cessante.

Afferma il ricorrente che il giudice d'appello avrebbe omesso di pronunciarsi su uno specifico motivo presente nel gravame, avente ad oggetto la richiesta di aggiungere, quale danno da lucro cessante, almeno sette ulteriori mesi, corrispondenti alla durata del procedimento di accertamento tecnico preventivo. In questo modo avrebbe violato gli articoli 99 e 112 c.p.c., incorrendo altresì in



*error in procedendo*. La questione era stata oggetto di contraddittorio tra le parti ed era stata ribadita negli scritti difensivi del giudizio, e quindi non solo nel ricorso d'appello ma pure nelle note autorizzate dell'8 aprile 2019. Nonostante questo, la corte territoriale ha taciuto.

6.2 La censura è palesemente fondata: la sentenza impugnata non offre, invero, alcuna traccia di decisione in ordine a questo motivo d'appello, il quale per il suo contenuto non è nemmeno sostenibile sia stato assorbito nell'esternato vaglio degli altri motivi. Si è dunque verificata una omessa pronuncia.

7. In conclusione, il primo, il terzo e il quarto motivo del ricorso devono essere dichiarati inammissibili, mentre gli altri motivi meritano accoglimento, con conseguente cassazione per quanto di ragione della sentenza impugnata e rinvio, anche per le spese, alla Corte d'appello di Roma in diversa sezione e diversa composizione.

### **P.Q.M.**

Dichiara inammissibili i motivi primo, terzo e quarto del ricorso, accoglie gli altri, cassa per quanto di ragione la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, alla Corte d'appello di Roma.

Così deciso in Roma il 14 settembre 2023 nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile.

Il Presidente

Raffaele Frasca

