



M

ORIGINALE

2082/2012
Oggetto

contributo
unificato

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

locatone

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 8846/2009

TERZA SEZIONE CIVILE

Cron. 2082

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. 318

- Dott. CAMILLO FILADORO - Presidente - Ud. 10/11/2011
- Dott. PAOLO D'ALESSANDRO - Consigliere - PU
- Dott. ADELAIDE AMENDOLA - Consigliere -
- Dott. ULIANA ARMANO - Rel. Consigliere -
- Dott. PAOLO D'AMICO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 8846-2009 proposto da:

C S CCCSRN70E42A089M, elettivamente
 domiciliato in ROMA, , presso CANCELLERIA CORTE DI
 CASSAZIONE, , rappresentato e difeso dall'avvocato DI
 FRANCESCO OLINDO giusta delega in atti;

- **ricorrenti** -

2011

contro

2541

T V , T

G ;

- **intimati** -

Nonché da:

T [] V [] [], T []

G [] [], elettivamente domiciliati
in ROMA, VIALE MAZZINI 114-A, presso lo studio
dell'avvocato PASCUCCI FRANCO, che li rappresenta e
difende unitamente all'avvocato VOLTOLINA RAFFAELE
giusta delega in atti;

- *ricorrenti incidentali* -

nonchè contro

C [] S [] A [];

- *intimato* -

avverso la sentenza n. 197/2008 della CORTE D'APPELLO
di PALERMO, depositata il 27/03/2008; R.G.N.52/2005;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 10/11/2011 dal Consigliere Dott. ULIANA
ARMANO;
udito l'Avvocato OLINDO DI FRANCESCO;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. IGNAZIO PATRONE che ha concluso per
inammissibilità subordine rigetto ricorso principale,
accoglimento ricorso incidentale.

Con sentenza depositata il 27-3-2008 la Corte di Appello di Palermo, in riforma della sentenza del Tribunale, ha dichiarato cessata la materia del contendere per avvenuto rilascio dell'immobile, in relazione ad una domanda di risoluzione per morosità di locazione ad uso diverso, proposta da [T] [G] e [T] [V] nei confronti di [C] [S], condannando la [C] alla corresponsione di euro 4.063,00 per la differenza dovuta all'aggiornamento Istat fra i canoni dovuti e quelli corrisposti.

La Corte di appello ha ritenuto fondata la domanda di aggiornamento del canone di locazione in base all'indice ISTAT, non corrisposto dalla conduttrice, con decorrenza dal mese di ottobre 2000, mese successivo alla richiesta inviata dai locatori.

Propone ricorso per cassazione [C] [S] con tre motivi, illustrati da memoria.

Resistono con controricorso [T] [G] e [T] [V] proponendo ricorso incidentale.

Motivi della decisione.

Si riuniscono i ricorsi in quanto proposti avverso la stessa sentenza ai sensi dell'art.335 c.p.c.

1. Con il primo motivo si denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 32 della legge 392 del 1978.

Sostiene la ricorrente di essere debitrice solo della somma di euro 692,13 per differenze per aggiornamento ISTAT e che erroneamente i giudici di appello, dopo aver affermato che l'aggiornamento spettava solo dal mese successivo alla richiesta, avevano considerato anche gli aggiornamenti del canone maturati prima di tale data (dal 1996), recependo acriticamente l'erronea consulenza tecnica di ufficio.

2. Il motivo, con il quesito di diritto che lo correda, è in parte infondato ed inammissibile per difetto di autosufficienza.

Infatti la Corte di appello, contrariamente a quanto dedotto in ricorso, ha riconosciuto l'aggiornamento Istat del canone solo dal mese successivo alla richiesta, senza corrispondere arretrati.

La ricorrente denuncia asseriti errori di calcolo che sarebbero stati compiuti dal c.t.u., senza riprodurre la consulenza contestata, in

violazione del principio dell'autosufficienza, non consentendo a questa Corte di valutare la fondatezza delle censure.

3. Con il secondo motivo si denuncia omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio.

Sostiene la ricorrente che senza motivazione la Corte territoriale ha quantificato le somme dovute in euro 4.063,40, con decorrenza dal 1996, recependo una consulenza tecnica di ufficio palesemente erronea, confusa e contraddittoria.

4. Il motivo è inammissibile per difetto di autosufficienza in quanto denuncia un acritico recepimento di una consulenza tecnica erronea, senza riprodurne il testo.

5. Con il terzo motivo si denuncia violazione dell'art 92 c.p.c. e difetto di motivazione sul punto.

Sostiene la ricorrente che erroneamente i giudici di appello hanno condannato alle spese del doppio grado, mentre avrebbero invece dovuto disporre la loro compensazione integrale.

6. Il motivo è inammissibile in quanto privo del quesito di diritto che indichi il principio di diritto violato dalla Corte territoriale e quello invece applicabile nella fattispecie.

7. Con il ricorso incidentale si denuncia l'erronea dichiarazione di cessazione della materia del contendere in quanto, pur essendo stato rilasciato l'immobile, permaneva l'interesse dei locatori a una pronuncia giudiziale.

8. Il ricorso è fondato.

Infatti nell'ipotesi in cui, nel corso del procedimento instaurato dal locatore per ottenere la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, intervenga la restituzione dell'immobile per finita locazione, non viene meno l'interesse (e il diritto) del locatore ad ottenere l'accertamento dell'operatività di una pregressa causa di risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore, potendo da tale accertamento derivare effetti a lui favorevoli come, in caso di immobile non abitativo, la non decadenza dell'indennità di avviamento. Cass. 13 giugno 2002, n. 8435

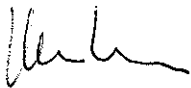
9. La sentenza impugnata va cassata in relazione al ricorso accolto ed essendo possibile decidere nel merito, in quanto risulta accertata la morosità della conduttrice, si dichiara risolto per morosità il contratto di locazione. Si compensano le spese dell'intero giudizio in considerazione del rilascio dell'immobile da parte della conduttrice prima della definizione della lite.

P.Q.M.

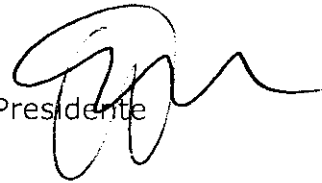
La Corte, riuniti i ricorsi, rigetta il principale e accoglie il ricorso incidentale; cassa la sentenza impugnata in relazione al ricorso accolto e, decidendo nel merito, dichiara risolto per morosità il contratto di locazione. Compensa fra le parti le spese dell'intero giudizio.

Roma 10-11-2011

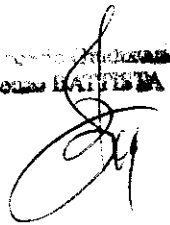
Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziale
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 4 FEB 2012

Il Funzionario Giudiziale
Innocenzo BATTISTA

