

contributo
unificato



ORIGINALE

-2641/2013

Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Locazione

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 9318/2007

TERZA SEZIONE CIVILE

Cron. 2641

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. 4809

- Dott. MARIO FINOCCHIARO - Presidente - Ed. 04/12/2012
- Dott. GIOVANNI CARLEO - Rel. Consigliere - PD
- Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO - Consigliere -
- Dott. GIUSEPPA CARLUCCIO - Consigliere -
- Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 9318-2007 proposto da:

M [] P [] [], in proprio e nella
qualità di erede della Sig.ra E [] V [] nonchè

M [] F [] [], nella qualità di
erede della Sig.ra E [] V [] elettivamente

domiciliati in ROMA, VIA BELSIANA 71, presso lo studio

dell'avvocato OCCHIPINTI MARIO, che li rappresenta e

difende giusta delega in atti;

- ricorrenti -

contro

E.N.P.A.F. - ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA E DI

2012

1953

ASSISTENZA FARMACISTI - [REDACTED], in persona del
Presidente e legale rappresentante pro tempore Dott.
E [REDACTED] C [REDACTED], elettivamente domiciliato in ROMA, VIA
G. PISANELLI 2, presso lo studio dell'avvocato
LEOPARDI PAOLO, che lo rappresenta e difende giusta
delega in atti;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 5283/2005 della CORTE D'APPELLO
di ROMA, depositata il 31/01/2006, R.G.N. 256/2004;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 04/12/2012 dal Consigliere Dott. GIOVANNI
CARLEO;
udito l'Avvocato FRANCESCA ROMANA FUSELLI per delega;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ANTONIETTA CARESTIA che ha concluso per
il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art.447 bis cpc E [] a V [] ved. M [] e la figlia P [] M [], premesso di condurre in locazione un appartamento, sito in Roma al viale [], di proprietà dell'Enpaf, esponevano che a far data dall'aprile 1997 si erano verificate perdite d'acqua nel bagno dell'appartamento senza che il locatore, pur avvertito, vi ponesse rimedio con la conseguenza che erano state costrette a trasferirsi in altro immobile. Ciò premesso, chiedevano la condanna dell'Enpaf alla restituzione dei canoni di locazione e degli oneri accessori per tutto il periodo in cui non avevano potuto utilizzare l'immobile (settembre 1997- novembre 2001) nonché al risarcimento in loro favore dei danni materiali e morali sofferti. In esito al giudizio, in cui si costituiva l'Enpaf eccependo l'estraneità al rapporto di locazione di P [] M [] e deducendo che l'abbandono dell'immobile da parte delle ricorrenti avevano reso impossibile l'esecuzione dei lavori di ripristino dell'immobile, il Tribunale di Roma dichiarava il difetto di legittimazione di M [] P [] condannava l'Enpaf al pagamento della somma di € 19.606,45, rigettava la domanda di risarcimento dei danni morali. Avverso tale decisione proponeva appello l'Enpaf, lamentando tra l'altro che il giudice di primo grado aveva trascurato la soppressione abusiva di un altro bagno, originariamente presente nell'appartamento. In esito al giudizio, in cui si costituivano le appellate proponendo a

loro volta appello incidentale in relazione alla declaratoria di difetto di legittimazione della [M] ed al rigetto della domanda di risarcimento per le spese di trasloco e del trasferimento, la Corte di Appello di Roma con sentenza depositata in data 31 gennaio 2006 accoglieva l'appello principale, rigettando la domanda risarcitoria proposta, respingeva l'appello incidentale condannando le appellate principali alle spese del doppio grado di giudizio. Avverso la detta sentenza [M] [P] in proprio e nella qualità di erede della madre, e [M] [F], nella sola qualità di erede, hanno quindi proposto ricorso per cassazione articolato in due motivi. Resiste con controricorso l'Enpaf.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, deve essere portata l'attenzione sull'eccezione di inammissibilità del ricorso, proposta dal controricorrente sulla base di una sentenza della Corte di Appello di Roma, la n.4467/2005, emessa in data 4 novembre 2005, la quale, pronunciando la risoluzione del contratto tra le parti in causa a far data dal 31 gennaio 1991 per finita locazione, avrebbe determinato la sopravvenuta inammissibilità della pretesa azionata dai [M] nella presente causa, riguardante la restituzione dei canoni di locazione versati dal 1997 al 2001. Ciò, in quanto - questa, la ragione dell'eccezione - la pretesa azionata sarebbe fondata su un rapporto di locazione che era venuto meno, come da sentenza non impugnata e pertanto passata in giudicato.

L'eccezione non ha pregio per un duplice ordine di considerazioni. Ed invero, in primo luogo, deve considerarsi che, secondo il consolidato orientamento di questa Corte, affinché il giudicato esterno possa far stato nel processo, è necessaria la certezza della sua formazione, la quale deve essere provata attraverso la produzione della sentenza con il relativo attestato di cancelleria (cfr *ex multis* Cass.10623/09). Ed è appena il caso di sottolineare che nella specie la sentenza della Corte d'appello in atti non risulta corredata del necessario attestato.

Ma vi è di più. Ove anche la sentenza fosse passata in giudicato, la circostanza, ai fini che interessano la presente controversia, non sarebbe di per sé rilevante ove si consideri che il conduttore, rimasto nel godimento del bene locato dopo la risoluzione del contratto, non è un occupante abusivo ma continua ad essere conduttore ed è comunque obbligato in base all'art.1591 cc a corrispondere al locatore il corrispettivo convenuto sino alla riconsegna dell'immobile.

Esaurito l'esame della questione *de qua*, passando all'esame delle doglianze, svolte dai ricorrenti, va osservato che con la prima delle due censure, deducendo la violazione e la falsa applicazione degli artt.345 cpc nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione della sentenza, i M si sono doluti del fatto che la Corte di Appello avrebbe trascurato che il locatore aveva introdotto nel dibattito processuale del giudizio di appello un nuovo tema di

indagine e di decisione, vale a dire la soppressione abusiva di un secondo bagno, circostanza che non era stata mai contestata in primo grado.

Inoltre - ed il rilievo sostanzia la seconda doglianza, articolata sotto il profilo dell'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione - i ricorrenti hanno lamentato che la Corte avrebbe omesso l'analisi e l'esplorazione dei documenti depositati già nel giudizio di primo grado, idonei a dimostrare che gli interventi eseguiti dal sig. originario conduttore e marito della sig.ra , sull'immobile non erano affatto consistiti nell'eliminazione del secondo bagno ma solamente nella realizzazione di opere interne recepite ed accettate dall'Enpaf - con conseguente inesistenza di modifiche abusive - come la demolizione di alcuni tramezzi, il rifacimento dell'unico bagno, lo spostamento di una porta interna. Inoltre, la mappa della situazione originaria non dimostrerebbe l'esistenza del secondo bagno al momento della consegna al dr. , non essendo stata allegata al contratto né sottoscritta dal conduttore.

I due motivi, che vanno esaminati congiuntamente in quanto sia pure sotto diversi ed articolati profili, prospettano ragioni di censura intimamente connesse tra loro, sono entrambi infondati.

A riguardo, mette conto di premettere che, così come ha rilevato la Corte di merito nella sentenza impugnata, "

/ 1

l'Enpaf già in primo grado ebbe a rappresentare l'esistenza di lavori illegittimamente effettuati che alteravano lo stato dei luoghi corroborando l'allegazione con la produzione di una relazione tecnica costituente l'all. 9 del proprio fascicolo di primo grado" (cfr pag.4 della sentenza impugnata). Ed invero, era rimasto provato (oltre che non contestato) che il coniuge della sig.ra , già titolare del contratto di locazione, nel quale era subentrata la donna, aveva apportato sostanziali modifiche dell'appartamento allargando il salone e sopprimendo uno dei due bagni che servivano l'immobile. La relazione di parte e la relativa piantina allegata ben rendevano il fatto de quo (cfr pag.3 della sentenza).

La premessa torna utile nella misura in cui evidenzia con sufficiente chiarezza le ragioni per le quali le due ragioni di doglianza non meritano di essere accolte. Ed invero, con riferimento specifico alla prima censura, deve ribadirsi il consolidato principio di questa Corte, secondo cui di eccezione nuova può parlarsi solo quando essa non abbia nessuna connessione logica con quanto dedotto in primo grado così da costituire una ragione di indagine diversa da quella espletata in primo grado, senza che questo possa trovare giustificazione nello svolgimento precedente del processo (Cass. 7198/97, 5348/01). Inoltre, non può essere mai considerata nuova, e quindi ritenuta inammissibile, la questione di diritto prospettata a corredo della già avvenuta

deduzione di un fatto impeditivo o estintivo della pretesa fatta valere con la domanda avversaria.

Giova aggiungere che, secondo il consolidato orientamento di questa Corte, l'art.1227 c.c. distingue l'ipotesi del fatto colposo del creditore che abbia concorso al verificarsi dell'evento dannoso, regolata dal co.1, da quella, di cui al co.2 dello stesso articolo, in cui il danneggiato abbia prodotto un aggravamento del danno, senza contribuire a causarlo, ovvero non abbia contribuito a ridurre l'entità, dopo che il fatto produttivo di esso si era già verificato.

La distinzione non è di poco conto perché, nella prima ipotesi, contrariamente che nella seconda, il giudice deve proporsi d'ufficio l'indagine in ordine al concorso di colpa del danneggiato.

Ed invero, come ha già avuto modo di statuire questa Corte, l'ipotesi del concorso di colpa del danneggiato di cui all'art. 1227, primo comma, cod. civ., va esaminata e verificata dal giudice anche d'ufficio, attraverso le opportune indagini sull'eventuale sussistenza della colpa del danneggiato e sulla quantificazione dell'incidenza causale dell'accertata negligenza nella produzione dell'evento dannoso, indipendentemente dalle argomentazioni e richieste formulate dalla parte (Cass. n. 529/2011).

Quanto alla seconda censura, deve osservarsi che la valutazione della Corte si è fondata essenzialmente sulle risultanze probatorie emerse dalla relazione tecnica prodotta

dal locatore, accompagnata dalla relativa piantina. Sulla base di tali elementi risultava provato - così scrive la Corte - che il dr. aveva fatto eseguire i lavori che comportarono l'allargamento del salone e l'eliminazione di uno dei bagni che servivano l'immobile, il che aveva poi comportato quell'inagibilità dell'appartamento, che sarebbe stata evitata dalla presenza di un secondo servizio. Tale circostanza peraltro non era stata contestata da parte degli appellanti.

Ora, a parte l'implicito riferimento della Corte di merito al principio giurisprudenziale, fondato sull'onere di contestazione specifica, secondo cui la mancata contestazione di un fatto rappresenta, di per sé, l'adozione di una linea difensiva incompatibile con la sua negazione, deve osservarsi che la valutazione degli elementi di prova e l'apprezzamento dei fatti attengono al libero convincimento del giudice di merito per cui deve ritenersi preclusa ogni possibilità per la Corte di cassazione di procedere ad un nuovo giudizio di merito attraverso l'autonoma valutazione delle risultanze degli atti di causa. Con la conseguenza che deve ritenersi inammissibile la doglianza mediante la quale la parte ricorrente avanza, nella sostanza delle cose, un'ulteriore istanza di revisione delle valutazioni e dei convincimenti del giudice di merito, diretta all'ottenimento di una nuova pronuncia sul fatto, sicuramente estranea alla natura e alle finalità del giudizio di cassazione. (cfr Cass.n. 9233/06)

/ 4

Del resto, il controllo di logicita' del giudizio di fatto, consentito dall'art. 360, comma primo, n. 5) cod. proc. civ., non equivale alla revisione del "ragionamento decisorio" posto che una simile revisione, in realta', si risolverebbe sostanzialmente in una nuova pronuncia sul fatto, estranea alla natura e alle finalita' del giudizio di cassazione. Ne consegue che il ricorso per cassazione in esame, siccome infondato, deve essere rigettato. Al rigetto del ricorso segue la condanna del ricorrente alla rifusione delle spese di questo giudizio di legittimita', liquidate come in dispositivo, alla stregua dei soli parametri di cui al D.M. n.140/2012 sopravvenuto a disciplinare i compensi professionali.

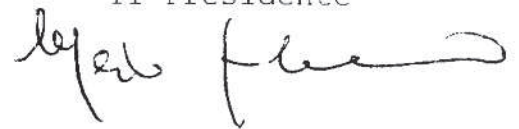
P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna i ricorrenti al pagamento, in solido, delle spese del giudizio di legittimita' che liquida in complessivi € 2.700,00 di cui € 2.500,00 per compensi, oltre accessori di legge, ed € 200,00 per esborsi. Cosi' deciso in Roma in camera di Consiglio in data 4.12.2012

Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi - 5 FEB. 2013
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

