

contributo  
unificato

M



**ORIGINALE**

-6284/2013

Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*[Signature]*

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 3104/2007

TERZA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 7087/2007

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 6284

Dott. FRANCESCO TRIFONE

- Presidente - Rep. 1034

Dott. FULVIO UCCELLA

- Consigliere - Ud. 12/07/2012

Dott. GIOVANNI CARLEO

- Consigliere - PU

Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI

- Rel. Consigliere -

Dott. PAOLO D'AMICO

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 3104-2007 proposto da:

S [ ] B [ ] [ ] , B [ ] M [ ]

[ ] in proprio e quali soci

amministratori legali rappresentanti della [N [ ]

S.R.L. nonché la [N [ ] S.R.L. in liquidazione in

persona del liquidatore [B [ ] S [ ] ,

elettivamente domiciliati in ROMA, VIA DONATELLO 23,

presso lo studio dell'avvocato VILLA PIERGIORGIO, che

li rappresenta e difende unitamente all'avvocato

PACIARONI CARLA giusta delega in atti;

- ricorrenti -

*[Handwritten notes]*

2012

1352

**contro**

IMMOBILIARE [M] S.R.L. ;

**- intimata -**

sul ricorso 7087-2007 proposto da:

[M] IMMOBILIARE S.R.L. [ ] in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. [G] [P], elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DELLE MILIZIE 48, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO CORVASCE, rappresentata e difesa dall'avvocato FREDDI ROMOLO giusta delega in atti;

**- ricorrente -**

**contro**

[S] [B], [B] [M], in proprio e quali soci-amministratori-legali rappresentanti della [N] SRL nonché per la [N] S.R.L. in liquidazione [ ] in persona del liquidatore, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA DONATELLO 23, presso lo studio dell'avvocato VILLA PIERGIORGIO, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato PACIARONI CARLA giusta delega in atti;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 180/2006 della CORTE D'APPELLO di ANCONA, depositata il 29/04/2006, R.G.N. 721/2005; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 12/07/2012 dal Consigliere Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI;

udito l'Avvocato PIERGIORGIO VILLA;

udito l'Avvocato FRANCESCO CORVASCE per delega;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. GIANFRANCO SERVELLO che ha concluso per  
il rigetto del ricorso principale e l'accoglimento del  
ricorso incidentale limitatamente al 1° motivo;

CASSAZIONE.net



## Svolgimento del processo

Con sentenza del 29 aprile 2006 la Corte di Appello di Ancona ha parzialmente accolto l'impugnazione del lodo emanato in data 27 aprile 2005 tra la s.r.l.  Immobiliare e la s.r.l.  ed ha conseguentemente condannato quest'ultima, cessionaria del contratto di locazione e di azienda dalla precedente conduttrice , a pagare alla locatrice  Immobiliare la somma di euro 92.320 a titolo risarcitorio dei danni cagionati all'immobile, conseguenti alla violazione dell'obbligo contrattuale di custodia manutentiva, in cui è subentrata la cessionaria, ai sensi degli artt. 1408 c.c. e 36 legge 392 del 1978, e altresì per volontà contrattualmente espressa dalla subentrante  che nel nuovo contratto stipulato con la  si era fatta carico di tutte le conseguenze ricollegabili alla pregressa vicenda di successione nel contratto già intercorso con la società .

La Corte ha altresì confermato la rescissione del contratto di locazione tra dette parti del 29 gennaio 2003, per la lesione ultra dimidium, respingendo il motivo di nullità del lodo per non compromettibilità in arbitri della controversia sulla determinazione del canone, rilevando che la valutazione del corrispettivo corrisposto dalla precedente conduttrice  rispetto alla  era stata effettuata incidentalmente onde valutare l'esistenza della dedotta sproporzione, ma non per esaminare la congruità del canone. Quanto poi alla restituzione delle quote di canone corrisposte alla  in eccesso rispetto

al normale equilibrio sinallagmatico, la statuizione era legittima perché la rescissione comporta la reductio in integrum - salva l'azione di indebito arricchimento per quanto messo a disposizione dall' obbligato alla restituzione e non più materialmente restituibile - essendo vizio originario del contratto, sì che non è applicabile il disposto dell' art. 1458 c.c.

Ricorrono per cassazione   e   
, in proprio e nella qualità di soci amministratori all'epoca dei fatti della s.r.l.  e la  in liquidazione.

Resiste la  Immobiliare s.r.l. che ha altresì proposto ricorso incidentale. Le parti hanno depositato memoria.

## Motivi della decisione

1.- Riuniti i ricorsi ai sensi dell' art. 335 cod. proc. civ., va preliminarmente dichiarato inammissibile il ricorso di   
 e  , in proprio e nella qualità di soci amministratori della s.r.l.  per carenza di interesse non essendovi alcuna pronuncia nei loro confronti né menzione degli stessi nella sentenza impugnata.

1.1- Altresì inammissibile per carenza di interesse è il motivo di ricorso proposto dalla s.r.l.  in liquidazione per: "Violazione e falsa applicazione della norma di diritto di cui all' art. 1408 c.c. ex art. 360 n. 3 c.p.c.", concludendo con il

seguente quesito di diritto: "Se la normativa di cui agli artt. 1406 e segg. c.c. relativa alla cessione del contratto può esser applicata ad un contratto già risolto. Se la normativa di cui all' art. 36 legge 392 del 1978 possa esser applicata ad un contratto di locazione immobiliare già risolto, in quanto per il quale è stata emessa ordinanza di rilascio dell' immobile nell' ambito di una precedente procedura di sfratto per morosità".

Infatti, come emerge dalla narrativa, la sentenza impugnata, dopo aver dato atto della stipula di un nuovo contratto tra la [M] e la [N], ha evidenziato che con esso quest' ultima si era obbligata a farsi carico di tutte le conseguenze inerenti la vicenda successoria nell' azienda ceduta dalla [F]. Poiché questa autonoma ratio decidendi è logicamente e giuridicamente sufficiente a sorreggere il decism, l' omessa impugnazione di essa rende inammissibile, per difetto di interesse, la questione sulla cedibilità di un contratto di locazione - unitamente all' azienda commerciale - di cui il locatore aveva già domandato la risoluzione ed ottenuto provvisoriamente il rilascio dell' immobile, [questione peraltro non trattata in secondo grado, secondo quanto emerge dalla sentenza impugnata], perché la suddetta autonoma ratio decidendi, divenuta definitiva, non consentirebbe in nessun caso l'annullamento della sentenza.

2.- Con il primo motivo di ricorso incidentale la s.r.l. [M] Immobiliare deduce: "Art. 360 n. 3 c.p.c. Violazione e falsa applicazione dell' art. 112 c.p.c. e degli artt. 1292 - 1294. Art.

360 n. 5 Omessa o insufficiente motivazione circa un fatto decisivo per il giudizio", e conclude con il seguente quesito di diritto: "Se il giudice a norma dell' art. 112 c.p.c. sia tenuto a pronunciarsi su tutti i capi della domanda, autonomamente apprezzabili, e nei confronti di tutte le parti in causa", e " "Se in ipotesi di coesistenza nello stesso rapporto locatizio di più conduttori essi si siano obbligati in solido, ex artt. 1292- 1294 c.c. per tutte le obbligazioni derivanti dal contratto".

Il motivo è inammissibile.

Infatti per fermo principio di questa Corte nel caso di deduzione del vizio per omessa pronuncia sulla domanda il ricorrente ha l' onere di specificare in quale atto processuale l'ha formulata, per consentire alla Corte di verificarne la ritualità e tempestività, e quindi la decisività della questione, e perché, pur configurando la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. un "error in procedendo", non essendo però tale vizio rilevabile d'ufficio, la parte ha l' onere di dimostrare di aver interesse all' esame della censura per non essersi verificata nessuna preclusione processuale al suo esame. E poiché tale onere non è assolto nei surrichiamati quesiti di diritto che neppure accennano alla fase processuale in cui è stata formulata una domanda di condanna nei confronti di conduttori diversi dalla N, né al riguardo emerge alcun argomento dalla sentenza impugnata, la censura non può esser esaminata.

3.- Con il secondo motivo la ricorrente incidentale deduce: "Violazione e falsa applicazione degli artt. 54 legge del 1978 n. 392 e 819 c.p.c.", e conclude con il seguente quesito di diritto: "Se la questione relativa alla determinazione del canone di locazione, riservata in via esclusiva al giudice ordinario ai sensi dell' art. 54 legge 392/78, possa essere decisa dall' arbitro quando abbia natura non già di accertamento principale, ma incidentale e strumentale ai fini della sproporzione (ultra dimidium), rilevante nell' ottica dell' azione di rescissione per lesione".

Il motivo è infondato.

L'art. 54 della legge n. 392 del 1978 secondo cui è nulla la clausola con la quale le parti stabiliscono che le controversie relative alla determinazione del canone siano decise da arbitri comporta l'assoluto divieto di sottoporre a giudizio arbitrale la determinazione del canone di locazione, il suo adeguamento e aggiornamento, ma non preclude in alcun modo agli arbitri, investiti della domanda di rescissione per eccessiva sproporzione tra il corrispettivo e il godimento dell' immobile, di confrontare il canone corrisposto dal conduttore precedente con quello pattuito con il successivo al fine di accertare se vi è sproporzione, nel secondo contratto, tra il canone ed il godimento dell' immobile, non ha incidenza alcuna sulla determinazione del canone in sè perché in tal caso la precedente misura del canone

concordato è valutata soltanto come parametro indiziario della dedotta lesione ultra dimidium.

4.- Con il terzo motivo la medesima ricorrente deduce: "Violazione dell' art. 829, co. 1 nn. 4-5-7 e co. 2 e 823 c.p.c.. 1448 c.c.- art. 460 n. 5 Omessa, insufficiente contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio" e conclude con il seguente quesito: "Se il vizio di contraddittorietà della motivazione del lodo arbitrale è deducibile con impugnazione per nullità ex art. 829 co. 1 nn. 4-5 quando si concreti in un contrasto fra le parti della motivazione tale da rendere impossibile la ricostruzione della ratio decidendi, traducendosi in una sostanziale mancanza della motivazione".

La censura è inammissibile.

Ed infatti avendo la Corte di merito, richiamata la doglianza della M sull' erroneo calcolo della ritenuta sproporzione del nuovo canone concordato con la N confrontato con il precedente, escluso sul punto la contraddittorietà della motivazione del lodo, la ricorrente aveva l' onere di indicare, nel quesito, l' errore logico - giuridico commesso dalla Corte di merito, sub specie di "intima contraddittorietà"-in relazione alla motivazione dei giudici arbitrali, evidenziando altresì la decisività del medesimo ai fini della pronunciata rescissione.

Non avendo assolto a questo onere, la censura non può esser esaminata.

628

Prosegue la ricorrente con il seguente quesito: "Se costituisce imprescindibile presupposto dell' azione di rescissione per lesione la eccedenza ultra dimidium della prestazione della parte che si assume danneggiata e se la dichiarazione di rescissione pronunciata dall' arbitro in assenza di tale presupposto costituisce causa di nullità della pronuncia arbitrale ex art. 829 co. 2".

Il quesito, astratto e tautologico, è inammissibile.

5.- Con il quarto motivo deduce: "Art. 360 n. 3 c.p.c. Violazione e falsa applicazione degli artt. 828 co. 2 c.p.c. 1448 c.c. Art. 360 n. 5 c.p.c. insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto controverso e decisivo per il giudizio", e conclude con il seguente quesito di diritto: "Se in ipotesi di rescissione del contratto ad esecuzione periodica o continuativa le cui prestazioni per loro natura non possono essere più reciprocamente restituite, come nel contratto di locazione, l' effetto restitutorio si estenda anche alle prestazioni eseguite o vada invece applicata la regola dell' art. 1458 c.c.".

Il motivo è infondato.

Correttamente infatti la Corte di merito ha applicato il principio secondo il quale la pronuncia di rescissione produce l' effetto liberatorio ex nunc delle prestazioni non ancora eseguite e l' effetto restitutorio delle prestazioni già eseguite per la parte in eccesso rispetto alla controprestazione perché il vizio rescissorio incide sulla causa del negozio, mentre nella

risoluzione per inadempimento, che incide sul rapporto, la pronuncia restitutoria non può retroagire oltre l' inadempimento.

6.- Con il quinto motivo deduce: "Art. 360 n. 3 c.p.c. violazione e falsa applicazione degli artt. 112 - 829 c.p.c. e dell' art. 1383 c.c. art. 360 n. 5 Omessa motivazione su un punto decisivo ai fini del giudizio", e conclude con il seguente quesito: "Se il giudice sia tenuto a pronunciarsi su tutti i capi della domanda autonomamente apprezzabili e se il divieto di cumulo tra la prestazione principale e la penale prevista dall' art. 1383 c.c. riguarda solo le prestazioni già maturate e inadempite e non anche quelle non ancora maturate e per le quali permane l' obbligo di mantenimento".

Il motivo, per la parte in cui è ammissibile, è infondato per le ragioni suesposte secondo cui l' effetto liberatorio delle prestazioni non eseguite è una conseguenza della pronuncia della rescissione del contratto.

7.- Concludendo va dichiarato inammissibile il ricorso principale e respinto il ricorso incidentale.

8.- La reciproca soccombenza giustifica la compensazione delle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso principale e rigetta il ricorso incidentale.

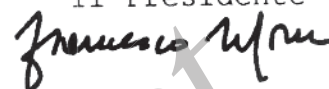
Compensa le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma il 12 luglio 2012.

Il Relatore



Il Presidente

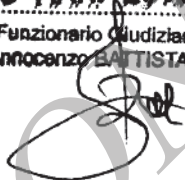


Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi 13 MAR. 2013

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA



CASSAZIONE.net