

MATERIA
ESENTE
GRATUITO - INTROCCINIS
X GIANTE CONL. ORD. AVV. MELUINA
ADVANTAGE N° 40 / P. 11. 2007



ORIGINALE

25899 / 2013

Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FRANCESCO TRIFONE - Presidente -

Dott. GIOVANNI BATTISTA PETTI - Rel. Consigliere -

Dott. ALFONSO AMATUCCI - Consigliere -

Dott. PAOLO D'ALESSANDRO - Consigliere -

Dott. GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 30680-2007 proposto da:

GA [redacted], elettivamente domiciliato in ROMA,
PIAZZA SAN LORENZO IN LUCINA 4, presso lo studio
dell'avvocato MONTI ROMOLO, rappresentato e difeso
dall'avvocato LI CAUSI ANTONINO giusta delega in
atti;

- **ricorrente** -

contro

BG [redacted];

- **intimata** -

avverso la sentenza n. 379/2006 della CORTE D'APPELLO

Locazione -
sfratto per
morosità -
compensazione
tra canoni
non
corrisposti
e spese di
messa in
sicurezza
dello
impianto
elettrico

R.G.N. 30680/2007

Cron. 25899

Rep.

Ud. 19/09/2013

PU

2013

1679

di MESSINA, depositata il 05/10/2006 R.G.N. 742/2004;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 19/09/2013 dal Consigliere Dott. GIOVANNI
BATTISTA PETTI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. GIUSEPPE CORASANITI che ha concluso
per l'accoglimento del 2° motivo di ricorso.

CASSAZIONE.net



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO.

1. La Corte di appello di Messina con sentenza del 5 ottobre 2006 ha rigettato l'appello proposto da , confermando la sentenza del Tribunale di Messina che aveva accertato la morosità per sette mensilità da un milione di lire, e lo aveva condannato al rilascio, rigettando la richiesta di compensazione tra i canoni non corrisposti e le spese sostenute dal conduttore per riparazioni urgenti per la messa in sicurezza dello impianto elettrico ai sensi della normativa infortunistica di cui alla legge 1990 n.46, legge vigente al tempo del contratto stipulato il 1 gennaio 1999.

Per quanto qui ancora interessa la Corte riteneva inapplicabile alla fattispecie la norma di cui allo art.1577 c.c invocata dal conduttore a sostegno della pretesa di compensazione, sul rilievo che tale norma riguardava le riparazioni urgenti la cui necessità si ~~vera~~ verificata nel corso del rapporto, mentre la clausola 6 del contratto evidenziava che il conduttore aveva "visitato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato locativo, esenti da vizi che ne dimostrano la inidoneità all'uso convenuto", aggiungeva la Corte che non vi era la prova che il avesse dato previo avviso della necessità dei lavori, come prescritto dalla norma, se applicabile, e che di fatto il conduttore rifiutando il pagamento dei canoni aveva violato altra clausola che considerava la gravità del ritardato pagamento, con violazione

dei patti contrattuali e con la indebita compensazione operata.
Le spese di appello erano poste a carico dell'appellante.

2. Contro la decisione ricorre deducendo tre motivi, resiste la controparte con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE.

3. Il ricorso non merita accoglimento in ordine ai motivi dedotti. Per chiarezza espositiva se ne offre una sintesi ed a seguire la confutazione in diritto.

3.1. SINTESI DEI MOTIVI.

Nel primo motivo si deduce error in iudicando con particolare riferimento allo art.1577 c.c. in relazione alla clausola contrattuale vessatoria che limitava la responsabilità del locatore e che esigeva la doppia sottoscrizione di cui allo art.1341 c. Si assume poi che ai sensi dello art.1577 secondo comma cc era possibile eccepire la compensazione in relazione alle riparazioni urgenti spettanti al locatore.

I quesiti in termini concernono il primo la clausola di stile e vessatoria che viene riprodotta; il secondo concerne il cd. adeguamento dello impianto elettrico in relazione alla normativa infortunistica ed alla sua urgenza attenendo alla incolumità del conduttore, onde la legittimità della compensazione.

Il secondo motivo deduce il vizio della motivazione, omessa insufficiente e contraddittoria e come tale inidonea a giustificare il rigetto della richiesta di rimborso del valore

dei lavori eseguiti nell'immobile locato, a titolo di indebito arricchimento.

Il terzo motivo insiste nel dedurre vizio della motivazione in punto di rigetto della domanda formulata dal conduttore per la illegittimità dello sfratto per morosità. Si deduce a ff 17 come fatto controverso la ~~l~~avvenuta ricezione delle raccomandate con la quale la locatrice è stata notiziata della necessità di provvedere ai lavori urgenti di adeguamento dello impianto elettrico a norma della legge 1990 n.46.》 ↓

« /
↳ /

3.2. CONFUTAZIONE IN DIRITTO-

Il primo motivo del ricorso è infondato, in quanto il quesito risulta incongruo rispetto alla fattispecie accertata con riferimento alla situazione dello immobile al tempo in cui il conduttore ne prese possesso, riconoscendo che lo stato dei luoghi e le condizioni di agibilità ne rendevano possibile il godimento. La ratio decidendi della Corte di appello osserva correttamente che non è applicabile la norma invocata rispetto alle condizioni di buono stato locativo e di abitabilità, mentre solo successivamente vennero effettuati lavori di messa in sicurezza dello immobile, peraltro senza darne previo avviso al locatore. VEDI, ma per diversa fattispecie, Cass. 18 luglio 2008 n.19943 che pone in evidenza una diversa situazione di riparazioni urgenti e di un tempestivo avviso, ma nel corso del rapporto.

La clausola contrattuale non è di stile, perché descrive accuratamente le condizioni dello immobile circa la sua

abitabilità senza particolari rischi, e dunque non costituiva clausola vessatoria.

Il secondo motivo è invece inammissibile ai sensi dello art.366 bis c.p.c. sotto due profili: in primo luogo perché deduce un error in iudicando in relazione alla deduzione di un indebito arricchimento sotto la forma di censura motivazionale; inoltre la censura introduce per la prima volta in cassazione una questione e una domanda nuova, e tale novità resta preclusa in questa sede.

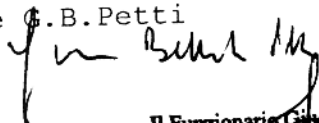
Il terzo motivo è ancora inammissibile, in quanto il fatto controverso, su cui si fonda il preteso vizio motivazionale, deduce, ma in modo apodittico, una circostanza di fatto non accertata dai giudici del merito e cioè che venne dato avviso al conduttore della necessità di provvedere a lavori urgenti per la messa in sicurezza dello impianto elettrico; difetta inoltre di autosufficienza in ordine alla lettera datata 19 luglio 1999, che non viene riprodotta con la documentazione della spedizione e della ricezione che conterrebbe invece la notizia della esecuzione dei lavori. La inammissibilità è ai sensi dello art.366 n.6 del codice di rito. IN CONCLUSIONE il ricorso deve essere rigettato; nulla per le spese non avendo resistito la controparte.

P.Q.M.

RIGETTA il ricorso, nulla per le spese.

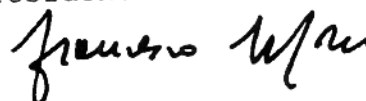
Roma 19 settembre 2013.

il relatore G.B.Petti



Il Funzionario Giudiziario 6
Immacolata BATTISTA

Il Presidente F.Trifone



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 19 NOV 2013

Il Funzionario Giudiziario
Immacolata BATTISTA