



0 4 6 5 8 2 0 1 4

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 3

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MARIO FINOCCHIARO

- Presidente -

Dott. ADELAIDE AMENDOLA

- Consigliere -

Dott. ANNAMARIA AMBROSIO

- Consigliere -

Dott. FRANCO DE STEFANO

- Consigliere -

Dott. GIUSEPPA CARLUCCIO

- Rel. Consigliere -

Oggetto

Comodato –
interpretazione – criteri
legali

Ud. 12/02/2014 - CC

R.G.N. 18981/2012

Pron 4658

Rep.

C.V. + C.I.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 18981-2012 proposto da:

MB

X

, elettivamente

domiciliata in ROMA, VIA SIMETO 26, presso lo studio dell'avvocato ZUENA ANTONIO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato ZUENA ELEUTERIO giusta mandato in calce al ricorso;

- *ricorrente* -*contro*

CONDOMINIO di VIA X

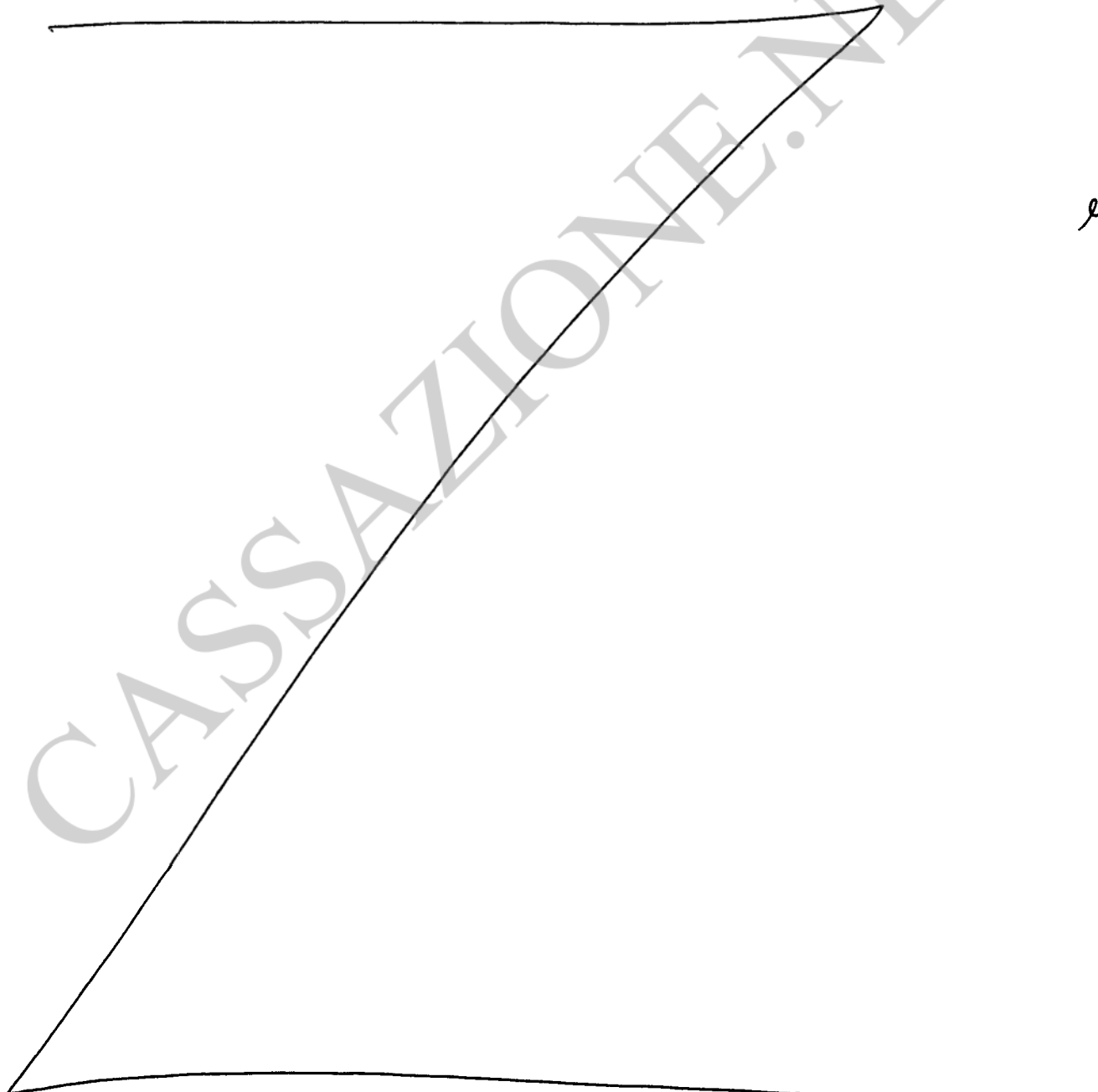
, in persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA GREGORIO VII 396, presso lo studio dell'avvocato GIUFFRIDA ANTONIO, che lo rappresenta e difende giusta mandato in calce al controricorso;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 4234/2011 della CORTE D'APPELLO di
ROMA del 12/10/2011, depositata il 09/11/2011;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
12/02/2014 dal Consigliere Relatore Dott. GIUSEPPA
CARLUCCIO;

udito l'Avvocato Giuffrida Antonio difensore del controricorrente che
si riporta agli scritti.



g

RITENUTO

che, prestandosi il ricorso ad essere trattato con il procedimento di cui agli artt. 376 e 380-bis cod. proc. civ., è stata redatta relazione;

che la relazione ha il seguente contenuto:

<<1. Il Condominio convenne in giudizio BM per sentir accertare che il contratto di comodato, concluso nell'aprile 2004 con la stessa e relativo ad appartamento già usato dalla M come alloggio del portiere, si era risolto essendo intervenuta manifestazione di volontà del Condominio ai sensi dell'art. 1810 cod. civ., trattandosi di comodato senza previsione di durata.

Il Tribunale di Roma rigettò la domanda.

La Corte di appello di Roma, adita dal Condominio soccombente, accolse la domanda e dichiarò risolto il contratto di comodato, condannando la M al rilascio dell'immobile (sentenza del 9 novembre 2011).

2. Avverso la suddetta sentenza, M propone ricorso con due motivi.

Il Condominio resiste con controricorso, eccependone preliminarmente l'inammissibilità.

E' applicabile *ratione temporis* la legge 18 giugno 2009, n. 69.

Proposta di decisione

1. La Corte di merito - nel riformare la sentenza di primo grado, che aveva ritenuto stipulato un contratto di comodato con durata indirettamente commisurata alle esigenze abitative della M - ha ritenuto: - la clausola, contenuta all'art. 7 del contratto, rubricato come <<tempo del comodato e restituzione>>, secondo la quale <<Ai sensi e per l'effetto dell'art. 1810 c.c. il comodato è previsto senza convenzione di termine>>, idonea a configurare un comodato senza durata, con conseguente efficacia del recesso del Condominio; - che in senso contrario non rilevavano, né l'art. 2 dello stesso contratto, relativo

solo alla destinazione all'uso abitativo della M dopo la cessazione del rapporto di portierato, senza incidenza sulla durata; né l'assunzione di un nuovo portiere senza alloggio, essendo la scelta coerente con la costituzione di un rapporto di comodato sul bene.

2. Con i due motivi di ricorso, strettamente connessi, la ricorrente deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1810 cod. civ. (primo) e omessa e insufficiente motivazione (secondo).

Nella parte esplicativa le argomentazioni criticano l'interpretazione del contratto di comodato, come effettuata dalla Corte di merito, per non aver considerato che la volontà delle parti – desumibile dalla destinazione ad abitazione della M (art. 2 del contratto), dalla delibera assembleare di assumere un nuovo portiere, da altra delibera di consentirne l'uso alla M per il periodo della malattia e per sei mesi successivi, per poi stipulare un contratto con affitto simbolico – era nel senso di un termine al comodato risultante dalla destinazione ad abitazione della M per alloggiarvi per tutta la vita (primo); motivando, inoltre, insufficientemente nell'interpretare letteralmente l'art. 2 senza tener conto della volontà delle parti emergente dalla delibera che aveva proceduto il contratto (secondo).

2.1. I motivi sono inammissibili.

2.2. La Corte di merito ha escluso, sulla base dell'interpretazione del contratto di comodato stipulato tra le parti, che il termine del comodato risultasse dalla destinazione alle esigenze abitative della M e, quindi, fosse commisurato al termine della vita della stessa, con conseguente mancata previsione del termine e operatività del recesso.

2.3. Secondo la giurisprudenza consolidata di legittimità (*ex multis*, Cass. 22 febbraio 2007, n. 4178), l'interpretazione del contratto e degli atti di autonomia privata costituisce un'attività riservata al giudice di merito, ed è censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei criteri legali di ermeneutica contrattuale ovvero per vizi di motivazione, qualora la



stessa risulti contraria a logica o incongrua, cioè tale da non consentire il controllo del procedimento logico seguito per giungere alla decisione.

2.4. La ricorrente, invece, censura tale interpretazione senza indicare esplicitamente quali sono i criteri legali di ermeneutica contrattuale violati: mentre nella rubrica dei motivi deduce violazione dell'art. 1810 cod. civ. e insufficienza di motivazione, nella parte esplicativa sembra rimandare alla violazione dell'art. 1362 cod. civ.

Peraltro, la ricorrente non adempie compiutamente al dettato dell'art. 366, n. 6 cod. proc. civ. – riproducendo l'articolo 2 del contratto nella sua interezza – rispetto alla parte in cui argomenta in ordine all'intero suo contenuto, che dalla Corte di merito sarebbe stato considerato solo rispetto al primo periodo, secondo il quale la <<comodataria utilizzerà il bene in comodato per adibirlo alle proprie necessità abitative>>; né tantomeno riproduce l'intero contratto.

La conseguenza è che le censure mancano di specificità e il difetto di motivazione non assume autonomo rilievo di lacuna argomentativa, intrecciandosi, piuttosto, con la critica alla interpretazione e risolvendosi nella mera contrapposizione di un'interpretazione diversa da quella criticata.>>;

che la suddetta relazione è stata notificata agli avvocati delle parti costituite.

CONSIDERATO

che il Collegio condivide le osservazioni in fatto e le argomentazioni e le conclusioni in diritto della relazione;

che la ricorrente non ha mosso rilievi;

che, pertanto, il ricorso – in correlazione alla sussistenza di precedenti conformi – deve essere dichiarato inammissibile;

che le spese, liquidate sulla base dei parametri vigenti di cui al d.m. n. 140 del 2012, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

LA CORTE DI CASSAZIONE

dichiara inammissibile il ricorso; condanna la ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese processuali del giudizio di cassazione, che liquida in Euro 3.200,00, di cui Euro 200,00 per spese, oltre alle spese generali ed agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Sesta Civile
- 3, il 12 febbraio 2014.

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Ornella LATROFA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, 26 FEB. 2014



Il Funzionario Giudiziario

