



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 3

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Presidente -

Dott. CRISTIANO VALLE - Consigliere -

Dott. AUGUSTO TATANGELO - Consigliere -

Dott. PAOLO PORRECA - Consigliere -

Dott. MARILENA GORGONI - Rel. Consigliere -

Oggetto

LOCAZIONE
ABITATIVA

Ud. 27/04/2021 - CC

Cas. 18719

R.G.N. 29427/2019

Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 29427-2019 proposto da:

GM, domiciliato in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato ROBERTO CONCILIO;

- *ricorrente* -

contro

DC, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEL SERAFICO, 106, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE TORRE, rappresentata e difesa dall'avvocato FRANCESCO D'ANGELO;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 746/2019 della CORTE D'APPELLO di SALERNO, depositata il 05/06/2019;

Att. Gv. Dec 10/9/2019

4077
21

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 27/04/2021 dal Consigliere Relatore Dott. MARILENA GORGONI.

Rilevato che:

MG ricorre per la cassazione della sentenza n. 746/2019 della Corte d'Appello di Salerno, pubblicata il 5 giugno 2019, articolando tre motivi.

Resiste con controricorso CD

Il ricorrente espone, nel secondo motivo del ricorso; *gv*

- di aver adito il Tribunale di Salerno, per ottenere, in qualità di conduttore, il risarcimento dei danni subiti a seguito di omessa manutenzione dell'immobile locato;

- di avere ottenuto l'accoglimento della propria domanda da parte del Tribunale di Salerno, con sentenza n. 1803/2018, sulla scorta della seguente motivazione: «anche dalla prova documentale allegata agli atti risulta che le parti esterne ... abbiano sempre presentato nel corso della locazione 2005/2013 problemi di usura oltre il normale aggravato dalla mancanza di un intervento di manutenzione straordinario da parte del locatore in assenza del quale è giusto che il canone venisse ridotto».

Avendo ritenuto sussistenti le condizioni per la trattazione ai sensi dell'art. 380-bis cod. proc. civ., il relatore designato ha redatto proposta che è stata ritualmente notificata, unitamente al decreto di fissazione dell'adunanza della Corte.

Il ricorrente ha depositato memoria. gv
Considerato che:

1. Con il primo motivo il ricorrente deduce la «Violazione dell'art. 347 comma 2 c.p.c., non avendo l'appellante inserito, come già eccepito nel verbale di udienza del 28 maggio 2019, nel proprio fascicolo di parte copia conforme della sentenza

appellata (p. 2), in violazione della giurisprudenza di legittimità».

2. Con il secondo motivo il ricorrente lamenta la «Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1575, 1576, 1578, 1581, 2697 c.c. e omessa, insufficiente, contraddittoria, apodittica motivazione (art. 132, n. 4 c.p.c.) su un punto decisivo della controversia in relazione all'art. 360 n. 3, 4 e 5 c.p.c., nello specifico, rispetto alla statuizione di mancato assolvimento, da parte del ricorrente, dell'onere di provare i fatti costitutivi del diritto azionato e precisamente il pregiudizio al godimento subito a causa dello stato di manutenzione dell'immobile» (p. 3), per avere la Corte d'appello erroneamente preteso la prova di una diminuzione apprezzabile dell'uso e del concreto minore godimento che, invece, avrebbe dovuto considerarsi *in re ipsa*».

3. Con il terzo ed ultimo motivo il ricorrente deduce la «Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1575 e 2697 c.c. e omessa, insufficiente, contraddittoria, apodittica motivazione (art. 132, n. 4 c.p.c.) su un punto decisivo della controversia in relazione all'art. 360 n. 3, 4 e 5 c.p.c., nello specifico, in merito al mancato assolvimento, da parte del ricorrente, dell'onere di provare la mancata consegna di parte dell'immobile da parte del locatore».

Il Tribunale di Salerno aveva accolto la domanda, avendo ritenuto, sulla scorta della CTU, che l'immobile locato con i due contratti di locazione non corrispondeva a quello effettivamente consegnato e goduto, dovendo essere quello catastale di consistenza metrica maggiore.

La Corte d'Appello aveva, invece, ritenuto che il Tribunale fosse caduto in errore, dal momento che l'unico contratto versato in atti, quello del dicembre 2011, non individuava

catastalmente il bene locato e che comunque il criterio della corrispondenza catastale non poteva dire con certezza quale fosse la volontà delle parti, attesa l'autonomia funzionale dei due livelli che ne consentano autonome destinazioni.

Il ricorrente assume che la volontà delle parti fosse nel senso di locare l'intero immobile e non solo una parte di esso e che il locatore avrebbe dovuto dimostrare che contrariamente a quanto pattiziamente previsto la locazione aveva ad oggetto solo una parte dell'immobile.

4. Il ricorso è incorso in plurime ragioni di inammissibilità.

Assume carattere assorbente quella di essere stato redatto con una tecnica non rispettosa delle prescrizioni di cui all'art. 366 n. 3 c.p.c. Il ricorso non contiene una parte dedicata all'assolvimento del requisito dell'esposizione del fatto di cui all'art. 366 n. 3 c.p.c., ma procede, dopo l'intestazione e l'indicazione delle parti e della sentenza impugnata, con l'illustrazione dei motivi. Dalla lettura dei motivi non emerge una percezione del fatto sostanziale e processuale che consenta di reputare osservato il requisito di cui all'art. 366 n. 3 c.p.c., in quanto i riferimenti al fatto sostanziale e processuale contenuti nella loro illustrazione sono del tutto frammentari.

Deve ribadirsi che l'esposizione sommaria dei fatti di causa, essendo considerata dalla norma come uno specifico requisito di contenuto-forma del ricorso, deve essere tale da garantire a questa Corte di avere una chiara e completa cognizione del fatto sostanziale che ha originato la controversia e del fatto processuale conseguente, senza dover ricorrere ad altre fonti o atti pure in suo possesso, compresa la stessa sentenza impugnata. Stante tale funzione, per soddisfare il requisito imposto dall'articolo 366 comma primo n. 3 cod. proc. civ. è

necessario che il ricorso per cassazione contenga, sia pure in modo non analitico o particolareggiato, l'indicazione sommaria delle reciproche pretese delle parti, con i presupposti di fatto e le ragioni di diritto che le hanno giustificate, delle eccezioni, delle difese e delle deduzioni di ciascuna parte in relazione alla posizione avversaria, dello svolgersi della vicenda processuale nelle sue articolazioni e, dunque, delle argomentazioni essenziali, in fatto e in diritto, su cui si è fondata la sentenza di primo grado, delle difese svolte dalle parti in appello, ed in fine del tenore della sentenza impugnata (Cass., Sez. Un., n. 11653 del 18/05/2006, *in. anche* Cons 3/11/2020, n. 24432). *gj*

Ebbene, nel ricorso si fa riferimento a due contratti di locazione, ma si ignora tutto degli stessi ed in particolare come si pongano l'uno rispetto all'altro, pur essendo, come si evince dall'ultimo motivo, una questione dirimente; non si conosce il contenuto preciso delle domande formulate dall'attore, siccome delle difese del locatore – verosimilmente CD , destinataria del ricorso –; non è riportata la statuizione del Tribunale (a p. 3 si riferisce che il CTU aveva quantificato una riduzione del canone per tutto il periodo locativo di euro 5034,00, a p. 6 si legge che il conduttore avrebbe corrisposto, secondo il CTU, un maggior canone di complessivi euro 8.804,84, avendo ricevuto un immobile inferiore rispetto a quello individuato nei due contratti di locazione, ma non è dato sapere quale sia stato il dispositivo della sentenza); non sono stati riportati i motivi di appello, né la statuizione del giudice di secondo grado. *P*

E' appena il caso di aggiungere che:

- non è più deducibile in cassazione il vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione. Con riferimento alla dedotta contraddittorietà od insufficienza della motivazione, si

deve premettere che il ricorso per cassazione è disciplinato, quanto ai motivi deducibili, dalla legge temporalmente in vigore all'epoca della proposizione dell'impugnazione, in base al generale principio processuale "*tempus regit actum*". Poiché la sentenza di appello è stata pubblicata dopo il trentesimo giorno successivo a quello di entrata in vigore della legge 7 agosto 2012, n. 134, di conversione del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, (vale a dire dopo l'11 settembre 2012), trova applicazione l'art. 360, primo comma, n. 5), cod. proc. civ. nella nuova formulazione restrittiva introdotta dall'art. 54, primo comma, lett. b), del suddetto d.l. (Cass. n. 26654 del 18/12/2014);

- pur non essendo precluso dedurre con lo stesso mezzo impugnatorio plurime censure cassatorie, esse avrebbero dovuto essere supportate da una illustrazione che rendesse percepibile per ciascuna delle doglianze lo specifico vizio denunciato (Cass. n. 21611 del 20/09/2013);

- il primo motivo non è comprensibile, visto che si riferisce alla violazione dell'art. 347 comma 2 c.p.c. che riguarda specificamente il ricorso per cassazione ove non si adotta il processo telematico;

- dall'illustrazione del secondo motivo si intuisce che il ricorrente pone erroneamente sullo stesso piano la ricorrenza della responsabilità con la prova del danno;

- il terzo motivo, oltre a non rispettare neppure le prescrizioni di cui all'art. 366 comma 6 c.p.c., si limita ad affermare assertivamente che la volontà delle parti era chiara.

5. Ne consegue l'inammissibilità del ricorso.

6. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

7. Seguendo l'insegnamento di Cass., Sez. Un., 20/02/2020 n. 4315, si dà atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del

2012, art. 13, comma 1 *quater*, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello da corrispondere per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 *bis*, se dovuto.

PQM

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese in favore della controricorrente, liquidandole in euro 4.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater* del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello da corrispondere per il ricorso, a norma del comma 1 *bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di Consiglio della Sesta Sezione civile, sottosezione Terza, della Corte Suprema di Cassazione in data 27/04/2021.

Il Presidente
Antonietta Scrima

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi

10 1 LUG. 2021



Il Funzionario Giudiziario

Il Funzionario Giudiziario
Ornella LATROFA