



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

RAFFAELE GAETANO ANTONIO FRASCA	Presidente
ENRICO SCODITTI	Consigliere - Rel.
EMILIO IANNELLO	Consigliere
PASQUALE GIANNITI	Consigliere
MARILENA GORGONI	Consigliere

Oggetto

LOCAZIONE  
ABITATIVA

Ud. 26/01/2023 CC  
Cron.  
R.G.N. 9500/2019

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 9500/2019 proposto da:

Diego, elettivamente domiciliato in Roma  
presso lo studio dell'avvocato Diego difensore di  
sé medesimo unitamente all'avvocato ;  
-ricorrente -  
contro

Giorgia, Ilaria, Elena, elettivamente domiciliati  
in Roma presso lo studio dell'avvocato  
che li rappresenta e difende unitamente agli  
avvocati ;  
-controricorrente -

avverso la sentenza n. 5441/2018 della CORTE D'APPELLO di  
MILANO, depositata il 27/12/2018;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 26/01/2023 dal consigliere ENRICO SCODITTI;

**Rilevato che:**

Diego propose intimazione di sfratto per morosità innanzi al Tribunale di Milano nei confronti di Ilaria Elena e Giorgia con le quali aveva stipulato per il periodo 1 ottobre 2009 – 30 settembre 2013 la locazione dell'unità immobiliare in Milano alla . All'udienza di convalida del 31 gennaio 2011 il difensore della parte intimata restituì le chiavi dell'immobile. Disposto il mutamento del rito, la causa venne riunita al giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso in favore del locatore per il pagamento dei canoni da novembre 2009 a febbraio 2010 per un totale di Euro 6.200,00 oltre accessori. Il Tribunale adito rigettò l'opposizione a decreto ingiuntivo, dichiarò la cessazione del contratto alla data del 15 gennaio 2010, sulla base della missiva inviata dal legale delle conduttrici in data 15 ottobre 2009 con cui si denunciava l'esistenza di vizi dell'immobile e sulla base della facoltà di recesso da comunicare tre mesi prima, e condannò le conduttrici al pagamento del canone fino alla data del 31 gennaio 2011 detratto l'importo corrisposto a titolo di cauzione, con condanna alle spese in favore del locatore nella misura della metà e compensazione della restante parte. Avverso detta sentenza proposero appello le conduttrici. Rigettato l'appello, con ordinanza n. 12006 del 2017 la Corte di Cassazione annullò la sentenza impugnata prescrivendo al giudice del merito di accertare se l'offerta di restituzione dell'immobile formulata secondo gli usi fosse in concreto munita dei caratteri tali da produrre l'effetto liberatorio dall'obbligo di pagamento dell'indennità di occupazione.



Riassunto il giudizio dalle originarie appellanti, con sentenza di data 27 dicembre 2018 la Corte d'appello di Milano accolse parzialmente l'appello, annullando la condanna delle appellanti in via solidale al pagamento dell'indennità di cui all'art. 1591 cod. civ. e disponendo la restituzione in favore di esse di quanto versato al in esecuzione della sentenza, e condannò inoltre l'appellato al pagamento delle spese del pregresso giudizio di appello, del giudizio di cassazione e del giudizio di appello, considerato che sulla questione avente maggior rilievo nell'economia complessiva del giudizio soccombente era risultato l'appellato.

Premesso che vi era giudicato circa la cessazione del rapporto alla data del 15 gennaio 2010 per il recesso delle conduttrici e circa il diritto del locatore al pagamento dei canoni fino al 15 gennaio 2010, osservò la corte territoriale che con la missiva del legale di data 15 ottobre 2009 era stato comunicato, unitamente alla «formale risoluzione del contratto di locazione», che «l'immobile verrà riconsegnato entro il 30.10.2009 in data ed ora che la prego di segnalarmi secondo le sue disponibilità, invitandola in detta occasione a voler provvedere alla restituzione del deposito cauzionale» e che, a fronte dell'atteggiamento negativo del locatore, era stata reiterata la disponibilità alla riconsegna dell'immobile con missiva di data 16 marzo 2010 (in cui si sollecitava l'indicazione delle modalità preferite) e quindi ancora in data 23 marzo 2010, cui era seguito in pari data il rifiuto del locatore, motivato dal fatto di non intendere prestare acquiescenza alla risoluzione del contratto. Aggiunse che la volontà di recesso di cui alla missiva del 15 ottobre 2009 avrebbe potuto essere apprezzata dal locatore, soprattutto in ragione delle sue qualità professionali (avvocato iscritto al relativo Ordine di Milano), cosicché il rilascio ben avrebbe potuto essere accettato, impregiudicata ogni questione inerente la risoluzione ai sensi dell'art. 1453 cod. civ. e



salvo il diritto di pretendere il pagamento dei canoni fino alla scadenza del preavviso dovuto. Osservò ancora che la riconsegna offerta fin dal 15 ottobre 2009 non era mai stata sottoposta dalle conduttrici alla condizione dell'acquiescenza alla risoluzione per vizi dell'immobile e nemmeno alla restituzione della cauzione, circostanze solo contestualmente allegate quali ulteriori richieste.

Concluse nel senso che l'offerta formulata il 15 ottobre 2009 appariva caratterizzata dalla serietà, concretezza e affidabilità richiesta per la liberazione dalla obbligazione di pagamento dell'indennità di cui all'art. 1591, e ciò sia per la provenienza qualificata del soggetto che l'aveva trasmessa (avvocato al pari del suo interlocutore), sia per la facoltà rimessa alla controparte di scegliere una data confacente, sia ancora per il fatto che nemmeno era ipotizzabile la necessità di un preventivo sopralluogo per la verifica delle condizioni del locale (atteso che l'immobile non era mai stato effettivamente abitato dalle conduttrici).

Ha proposto ricorso per cassazione Diego sulla base di cinque motivi e resiste con controricorso la parte intimata. E' stato fissato il ricorso in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380 bis.1 cod. proc. civ.. E' stata presentata memoria.

### **Considerato che:**

va premesso che non risultano i presupposti per la trattazione del ricorso in pubblica udienza, essendo la questione posta dal primo motivo, meritevole di enunciazione del principio di diritto, ricavabile agevolmente dalla giurisprudenza di questa Corte.

con il primo motivo si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1206, 1209, 1216, 1220 e 1591 cod. civ., nonché omessa e contraddittoria motivazione, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 e n. 5, cod. proc. civ.. Osserva la parte ricorrente che la motivazione della sentenza impugnata è illogica perché il Tribunale aveva



attribuito alla missiva del 15 ottobre 2009 esclusivamente la natura di anticipata comunicazione di recesso e perché il giudice di appello aveva confuso l'esercizio di recesso con l'immissione in possesso del locatore nella disponibilità dell'immobile. Precisa che ai fini della serietà, tempestività e completezza dell'offerta, questa doveva essere completa e non parziale, comprendendo la totalità della somma dovuta ed escludendo così dubbi sulla concreta intenzione della parte di adempiere (Cass. n. 27255 del 2017), per cui la missiva in questione non poteva solo limitarsi alla restituzione della cauzione ma avrebbe dovuto contenere l'offerta di pagamento dei canoni fino alla scadenza del termine di recesso (anche manifestando la disponibilità alla compensazione con la cauzione), senza che fosse necessario domandare l'emanazione di decreto ingiuntivo.

Osserva ancora che negli atti della controparte (memoria integrativa, opposizione a decreto ingiuntivo, atto di appello) ai fini degli effetti liberatori la parte ha dato rilievo non alla missiva del 15 ottobre 2009 ma a quella del 23 marzo 2010, dopo che era terminato il procedimento di accertamento tecnico preventivo.

Il motivo è infondato. Il motivo contiene due censure - come reso manifesto dall'esposizione in due parti -, l'una relativa alla sussumibilità della missiva del 15 ottobre 2009 nell'offerta non formale di cui all'art. 1220 cod. civ., l'altra relativa ad un vizio che - al di là dell'irrituale evocazione del n. 5 dell'art. 360 c.p.c. ed applicando i criteri indicati dalle Sezioni Unite nella sentenza n. 17931 del 2013 - può essere definito, qualificando la censura, come di extrapetizione, nel senso che la parte avrebbe opposto l'effetto di cui all'art. 1220 collegandolo non alla missiva del 15 ottobre 2009 ma a quella del 23 marzo 2010.

La questione posta in particolare dalla prima censura è se ai fini dell'effetto liberatorio di cui all'art. 1220 cod. civ. dell'obbligazione del



pagamento dell'indennità di occupazione prevista dall'art. 1591 cod. civ., l'offerta non formale di restituzione dell'immobile locato debba contenere anche l'offerta di pagamento dei canoni dovuti fino al momento dell'effettiva riconsegna (Cass. n. 10926 del 2018). La risposta al quesito deve essere negativa, e la censura è pertanto infondata, perché va distinto l'effetto giuridico previsto dall'art. 1220, che riguarda il generale obbligo di versamento del corrispettivo oltre il maggior danno, che verrebbe meno con l'offerta di restituzione della cosa locata, dall'obbligazione di pagamento del corrispettivo cui il conduttore è comunque tenuto fino alla restituzione dell'immobile. Quest'ultima obbligazione non è incisa dall'offerta non formale, per cui è perfettamente indifferente che quest'ultima contenga, o non contenga, l'offerta di adempimento cui la parte è comunque tenuta per legge. Il principio della necessaria offerta della totalità della somma dovuta, con gli interessi e le spese liquide, richiamato dal ricorrente, attiene all'offerta di adempimento dell'obbligazione pecuniaria (e tale è l'oggetto di Cass. n. 27255 del 2017), mentre qui è in rilievo l'offerta di adempimento dell'obbligazione di restituzione dell'immobile, derivante dall'intervenuta cessazione del rapporto contrattuale, e non quella di adempimento della prestazione pecuniaria.

Va in conclusione enunciato il seguente principio di diritto: "non costituisce requisito di validità dell'offerta non formale di adempimento dell'obbligazione di restituzione della cosa locata l'offerta di adempiere anche l'obbligazione di pagamento del canone dovuto fino al momento di efficacia del recesso".

La seconda censura non è scrutinabile, ed è pertanto inammissibile, perché, in violazione dell'art. 366, comma 1, n. 6 cod. proc. civ. il ricorrente si è limitato a trascrivere taluni passi degli atti difensivi - ed in particolare quello depositato all'udienza del 31



gennaio 2011 - in cui si richiama la volontà espressa con la missiva del 22 marzo 2010, ma non quelli relativi alla missiva del 15 ottobre 2009, per cui non è possibile apprezzare se l'eccezione sollevata dalla parte, deducendo in giudizio la missiva del 15 ottobre 2009, fosse limitata al recesso del rapporto contrattuale o si dovesse ritenere estesa anche all'effetto di cui all'art. 1220. Affermare che la missiva del 22 marzo 2010 recasse una volontà restitutoria non è peraltro in contraddizione con il riconoscere che una tale volontà fosse già presente in quella del precedente ottobre, posto che è lo stesso giudizio di fatto del giudice del merito ad essere nel senso che nel marzo 2010 le conduttrici avevano «reiterato» la volontà già precedentemente espressa nell'ottobre 2009.

Peraltro, la questione dell'offerta non formale di restituzione non si connota come oggetto di un'eccezione in senso stretto, ma può essere apprezzata come oggetto di un'eccezione in senso lato, sicché il suo rilievo nel caso di specie non era determinato dall'individuazione che ne avesse fatto la parte, potendo appoggiarsi sull'oggettivo contenuto dell'atto prodotto, cioè la missiva del 15 ottobre 2009.

Con il secondo motivo si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1206, 1209, 1216, 1220 e 1591 cod. civ., nonché omessa e contraddittoria motivazione, nonché ancora violazione dell'art. 28 (ora 48) codice deontologico forense, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 e n. 5, cod. proc. civ.. Osserva la parte ricorrente che il difensore della parte intimata per la convalida dello sfratto per morosità ha prodotto le missive del 22 marzo 2010 e del 23 marzo 2010, miranti esclusivamente ad una risoluzione alternativa della controversia (e prive del contenuto di offerta di restituzione), in violazione del codice deontologico, trattandosi di corrispondenza riservata fra i legali, e



dunque sulla base di una produzione inammissibile sotto il profilo processuale.

Il motivo è inammissibile. La censura non attinge la *ratio decidendi*, la quale è da ravvisare nell'effetto liberatorio ai sensi dell'art. 1220 cod. civ. della missiva del 15 ottobre 2009, ed è pertanto priva di decisività.

Con il terzo motivo si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 2909 e 1591 cod. civ., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ.. Premette la parte ricorrente che nell'atto di riassunzione dalle appellanti erano stati chiesti la limitazione del debito per i canoni fino al 15 gennaio 2010 e, dando atto che i canoni erano stati già pagati fino al gennaio 2010, il rigetto dell'istanza di pagamento di ulteriori canoni, con la restituzione dell'importo versato di Euro 17.050,00 oltre interessi. Osserva quindi che il decreto ingiuntivo, emesso per le quattro mensilità da novembre 2009 a febbraio 2010, costituisce giudicato che la decisione impugnata ha violato.

Il motivo è infondato. L'opposizione al decreto ingiuntivo instaura un ordinario giudizio di cognizione, nel quale il giudice non deve limitarsi ad esaminare se l'ingiunzione sia stata legittimamente emessa, ma deve procedere ad una autonoma valutazione di tutti gli elementi offerti sia dal creditore per dimostrare la fondatezza della propria pretesa dedotta con il ricorso sia dall'opponente per contestarla (fra le tante da ultimo Cass. n. 14486 del 2019). Nella controversia insorta sul rapporto, resasi ormai autonoma per effetto dell'opposizione dai presupposti di legittimità del decreto ingiuntivo, è emerso il giudicato interno, secondo quanto accertato dal giudice del merito senza che alcuna impugnazione sia stata sul punto sollevata, circa sia la cessazione del rapporto alla data del 15 gennaio 2010 per il recesso delle conduttrici che il diritto del locatore al pagamento dei



canoni fino al 15 gennaio 2010. Il dispositivo, che limita il diritto di credito del locatore a tale giudicato, non è pertanto in violazione del precetto di cui all'art. 2909 cod. civ., senza che possa configurarsi un autonomo passaggio in giudicato del decreto ingiuntivo in modo indipendente dalle vicende della controversia sul rapporto complessivo. All'esito dell'accertamento giurisdizionale, e nei limiti del giudicato interno formatosi, il credito del locatore trova il limite del 15 gennaio 2010 e non può essere esteso ad ulteriori canoni pretesi con l'originaria domanda di ingiunzione. Gli elementi ulteriori aggiunti nella memoria non spostano al conclusione qui raggiunta.

Con il quarto motivo si denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 91 cod. proc. civ., nonché omessa e contraddittoria motivazione, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 e n. 5, cod. proc. civ.. Osserva la parte ricorrente che il locatore è stato condannato alla rifusione delle spese dei gradi di appello e di cassazione nonostante che sia risultato vittorioso sulla domanda di risoluzione del contratto per l'esistenza dei vizi, proposta dalla parte conduttrice, costituente la questione fondamentale introdotta da quest'ultima. Aggiunge che in base al principio di causalità erano state le conduttrici ad avere dato causa alla controversia.

Il motivo è fondato. Il giudice di appello, allorché riformi in tutto o in parte la sentenza impugnata, deve procedere d'ufficio, quale conseguenza della pronuncia di merito adottata, ad un nuovo regolamento delle spese processuali, il cui onere va attribuito e ripartito tenendo presente l'esito complessivo della lite poiché la valutazione della soccombenza opera, ai fini della liquidazione delle spese, in base ad un criterio unitario e globale (fra le tante da ultimo Cass. n. 27056 del 2021). Il locatore è stato reputato soccombente ai fini del regolamento delle spese processuali sulla base non del criterio dell'esito complessivo della lite, ma del criterio,



non previsto dalla disciplina processuale, della questione avente maggior rilievo nell'economia complessiva del giudizio. Se è pur vero che l'appello è stato parzialmente accolto, tale accoglimento non fa venir meno l'accoglimento (parziale) dell'originaria domanda di ingiunzione di pagamento dei canoni fino al 15 gennaio 2010, per cui entro tali limiti il locatore non può ritenersi soccombente. La decisione è pertanto difforme dal diritto avuto riguardo al criterio dell'esito complessivo della lite. Il dispositivo ha avuto ad oggetto solo i gradi di appello ed il giudizio di cassazione ed in tali limiti è stato oggetto di censura, per cui anche in tali limiti opera la cassazione della decisione.

Con il quinto motivo si denuncia violazione e falsa applicazione del D.M. n. 55 del 2014, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ.. Osserva la parte ricorrente che il giudice di appello ha liquidato le spese utilizzando lo scaglione da 5.200 a 25.000, sulla base peraltro del valore dichiarato dalla controparte nell'atto di riassunzione, ma per il primo giudizio di appello ha erroneamente utilizzato lo scaglione superiore da 26.001 a 52.000.

L'accoglimento del precedente motivo determina l'assorbimento del motivo.

Non essendo necessari altri accertamenti di fatto la causa può essere decisa nel merito disponendo la compensazione delle spese dei gradi di appello e dello già svolto giudizio di legittimità, risultando limitato a tali giudizi il dispositivo e tale essendo la portata di quanto è stato impugnato nel presente giudizio. Sussiste il presupposto della compensazione considerando sia il limitatissimo accoglimento di una delle domande complessivamente proposte dal locatore, avuto riguardo anche a quella relativa alla statuizione riformata in appello, sia la reciproca soccombenza, avuto riguardo all'accoglimento solo parziale sia dell'appello che dell'originaria domanda di ingiunzione.



Il limitato accoglimento del ricorso costituisce ragione di compensazione per metà delle spese del giudizio di cassazione le quali, liquidate per l'intero come in dispositivo, seguono per il resto la soccombenza, considerando quale valore della causa quello relativo al motivo di ricorso accolto e dunque il complessivo importo delle spese liquidate dalla sentenza impugnata.

**P. Q. M.**

Accoglie il quarto motivo di ricorso, dichiarando assorbito il quinto e rigettando per il resto il ricorso; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto e, decidendo la causa nel merito, dispone la compensazione delle spese processuali dei due gradi di appello e dello svolto giudizio di cassazione.

Dispone la compensazione per metà delle spese processuali e, liquidando le spese per l'intero in Euro 3.418,00 per compensi, condanna le controricorrenti in solido al pagamento, in favore del ricorrente, delle spese per compensi nella misura di Euro 1.709,00, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Così deciso in Roma il giorno 26 gennaio 2023

Il Presidente  
Dott. Raffaele Frasca

