



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

RAFFAELE FRASCA

Presidente

DANILO SESTINI

Consigliere

ANTONIETTA SCRIMA

Consigliere

PASQUALINA A.P. CONDELLO

Consigliere

SALVATORE SAIJA

Consigliere - Rel.

Locazione uso diverso
Determinazione del
canone - Novazione
oggettiva

AC. 21/02/2023

Cron.

R.G.N. 13817/2019

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso N. 13817/2019 R.G. proposto da:

CONCETTA, domiciliata in

, come da procura in calce al ricorso

- ricorrente -

contro

FER COLOR s.n.c. di Vincenzo Ciotola & C., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, domiciliata in Roma, Piazza Cavour, presso la cancelleria della Corte di cassazione, rappresentata e difesa dagli
come da procura in calce al controricorso

- controricorrente -

e contro

GIUSEPPE,
s.r.l.**PASQUALE e OTTICA**

- intimati -



avverso la sentenza n. 146/2019 della Corte d'appello di Napoli, depositata il 28.1.2019;

udita la relazione della causa svolta nella adunanza camerale del 21.2.2023 dal Consigliere relatore dr. Salvatore Saija.

FATTI DI CAUSA

La Fer Color s.n.c. propose opposizione allo sfratto per morosità intimatole da Giuseppe e Concetta eccependo di condurre in locazione l'immobile in Napoli, Via n. 151/A, ang. Via Pacifico nn. 1 e 3, quale avente causa, a seguito di donazione d'azienda, dell'impresa individuale di Cristina precedente conduttrice in forza di un contratto verbale stipulato anteriormente al 1970 con il dante causa degli intimanti, Raffaele con un canone iniziale di attuali € 52,00. Dedusse che tale rapporto non era mai stato modificato, se non sotto il profilo soggettivo, che non era stato pattuito nemmeno l'aggiornamento ISTAT annuale e che ogni aumento del canone iniziale era da ritenersi illegittimo; gli intimanti, costituitisi, dedussero che nel 1996 al locale oggetto dell'originaria locazione ne era stato accorpato un altro, contiguo, e da allora il canone era stato rideterminato in € 1.000,00 mensili. Frattanto, la Fer Color propose inoltre, in via d'azione, un giudizio di accertamento per la determinazione del canone effettivamente dovuto. Disposto il mutamento di rito, ai sensi dell'art. 447-bis c.p.c., e riuniti i due giudizi, il Tribunale di Napoli, con sentenza del 14.10.2013, rigettò la domanda di risoluzione per morosità e, in parziale accoglimento della domanda di accertamento, determinò il canone in € 793,00 mensili, a partire dal 1996, in luogo dell'importo di € 1.000,00 preteso dai locatori. Per quanto qui ancora interessa, la Fer Color propose appello



avverso detta decisione, insistendo per l'accoglimento integrale della domanda di rideterminazione del canone o, in subordine, nella misura di lire 513.000, pari ad € 264,94, a partire dal giugno 1986. La Corte d'appello di Napoli, con sentenza n. 1882/2015, rigettò sia l'appello principale, sia quello incidentale proposto dai proprietari, compensando le spese. Con sentenza n. 14624/2017, la Corte di cassazione accolse però il ricorso della Fer Color, cassando la sentenza d'appello per difetto di motivazione e rinviando dinanzi alla Corte campana per un nuovo esame. Riassunto il giudizio dalla stessa Fer Color, nel contraddittorio con Concetta e con Pasquale in proprio e n.q., intervenuto quale nuovo proprietario dell'immobile locato, nonché nella contumacia di Giuseppe il giudice del rinvio accolse parzialmente l'appello della Fer Color, accogliendo conseguentemente la domanda riconvenzionale di questa e accertando che il canone di locazione, convenzionalmente pattuito dall'anno 1989, era pari ad € 264,94 mensili; dispose altresì la condanna dei germani alla rifusione dei 3/4 delle spese giudiziali dell'intero giudizio in favore della Fer Color, compensando nel resto, anche rispetto agli intervenuti. La Corte d'appello, in particolare, ritenne effettivamente sussistente la novazione oggettiva del contratto a far data almeno dal 1986 (epoca prossima alla restituzione - dal precedente conduttore, tale Tufano - di quella parte dell'immobile concesso in ampliamento), e ciò basandosi su un documento (contratto di somministrazione idrica del 6.4.1987) prodotto da Fer Color solo nel giudizio d'appello, ritenuto decisivo, in quanto da detta data le due utenze originarie a servizio dei corrispondenti due immobili erano confluite nell'unica utenza suddetta; pertanto, il canone mensile venne *ut supra* determinato in



coerenza con le ricevute di pagamento a firma del locatore dell'epoca, Raffaele

che le aveva rilasciate a marzo-aprile 1989, epoca quindi presa a riferimento ai superiori fini.

Avverso detta sentenza, ricorre ora per cassazione Concetta sulla base di cinque motivi, illustrati da memoria, cui resiste con controricorso la Fer Color s.n.c.; gli altri intimati non hanno resistito. La trattazione è stata fissata ai sensi dell'art. 380-*bis*.1 c.p.c. Il Pubblico Ministero presso la Corte non ha depositato conclusioni.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1 – Con il primo motivo si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 394, 345, comma 2, e 437 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 3 e 4, c.p.c., per aver la Corte territoriale ritenuto ammissibile, in quanto decisiva, la produzione della copia del contratto di somministrazione idrica del 6.4.1987, tardivamente effettuata dalla Fer Color, così valutando come dimostrata la circostanza per cui l'unione dei due locali contigui era avvenuta già ad aprile 1987, e che da allora le due utenze erano confluite nell'unico contratto intestato alla Sostiene la ricorrente che tale tardiva produzione non poteva ammettersi, in quanto priva del requisito di certezza e decisività, tanto da averne dovuto integrare la presunta efficacia probatoria con altri elementi.

1.2 – Con il secondo motivo si denuncia la violazione dell'art. 394 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c., per essersi limitata la Corte partenopea – a fronte della cassazione della prima sentenza d'appello disposta dalla S.C. con la sentenza n. 14624/2017 per motivazione apparente – a riscontrare la contestazione nella memoria ex art. 426 c.p.c., da parte della Fer



Color, circa la data dell'avvenuta novazione oggettiva (indicata dalla ricorrente nel 1996), senza però svolgere il compito assegnatole dal giudice di legittimità, cioè verificare se detta novazione potesse comunque ritenersi provata in forza di elementi diversi.

1.3 – Con il terzo motivo si denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 111 Cost., nonché dell'art. 394 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 4 e 5, c.p.c., per aver la Corte territoriale basato il proprio convincimento su un elemento di fatto errato, e perciò inesistente (ossia, l'indicazione della data della novazione nel 1986 da parte di essa con insanabile contraddittorietà della motivazione.

1.4 – Con il quarto motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 2702 c.c., nonché degli artt. 115 e 116 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per aver la Corte territoriale attribuito efficacia probatoria di scrittura privata ad un documento proveniente da terzi, ossia al contratto di somministrazione idrica del 6.4.1987.

1.5 – Con il quinto motivo si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 113, 130 e 227-ter del d.P.R. n. 115/2002, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per non aver la Corte d'appello tenuto conto che la parte vittoriosa era stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, sicché la liquidazione delle spese avrebbe dovuto essere dimidiata, mentre la dichiarazione di anticipazione fatta dal difensore avrebbe dovuto considerarsi senza effetto.

2.1 – Il primo motivo è infondato.

Va anzitutto rilevato che l'asserto dell'illustrazione del motivo si disinteressa dell'espressa affermazione della sentenza a pag. 9 circa la decisività del



documento, eletto a perno della decisione per ancorare la novazione oggettiva ad una certa epoca, stante il "panorama incerto" sul punto. In altre parole, la Corte partenopea ha tratto dal documento in questione il convincimento che la novazione stessa andasse collocata in epoca prossima al rilascio dell'immobile contiguo, poi accorpato a quello originario, da parte del conduttore Tufano, solo esso documento essendo idoneo a dimostrare tanto, ed avendo dunque valenza indubbiamente decisiva.

Al contrario di quanto genericamente ritenuto dalla ricorrente, dunque, gli altri elementi probatori – alla p. 8 della sentenza - sono stati ritenuti privi di decisività circa la data della novazione, anche se sono stati comunque valutati nell'ambito del corredo istruttorio nella delibazione delle domande poi accolte, com'è perfino ovvio.

3.1 – Il secondo motivo è infondato.

Invero, la prima decisione d'appello venne cassata da questa Corte con la sentenza n. 14624/2017 per motivazione apparente, sicché – ai sensi dell'art. 394 c.p.c. - la Corte napoletana era tenuta ad esaminare nuovamente l'appello della Fer Color, e tanto ha fatto, l'unico vincolo derivante dalla cassazione essendo consistendo nel divieto di argomentare la decisione incorrendo nel medesimo *deficit* motivazionale già stigmatizzato. Infatti, è ampiamente consolidato l'orientamento secondo cui *"Nell'ipotesi della cassazione con rinvio per vizio di motivazione, il giudice di merito conserva tutti i poteri di indagine e di valutazione della prova, potendo compiere anche ulteriori accertamenti giustificati dalla sentenza di annullamento e dall'esigenza di colmare le carenze da questa riscontrate, tranne che in ordine ai fatti che la sentenza medesima ha*



considerato definitivamente accertati, per non essere investiti dall'impugnazione, né in via principale né in via incidentale, e sui quali la pronuncia di annullamento è stata fondata" (ex multis, Cass. n. 31901/2018).

Peraltro, il motivo in esame, come emergente dalle deduzioni delle pp. 11-12 del ricorso, si colloca del tutto al di fuori di quanto con esso vorrebbe denunciarsi, risolvendosi solo nella prospettazione che, ai fini della novazione, la Corte del rinvio avrebbe dovuto pervenire ad un diverso apprezzamento sulla base di altre circostanze ed emergenze probatorie: per questo verso, dunque, la ricorrente si colloca sul piano di una inammissibile manifestazione di dissenso rispetto all'apprezzamento della Corte, in ordine alla ricostruzione della *quaestio facti* rilevante per individuare il momento della novazione.

3.1 – Il terzo motivo è del pari infondato, giacché la Corte d'appello non è incorsa in alcuna contraddizione.

Infatti, facendosi carico anche del rilievo che aveva provocato la cassazione per mancanza di motivazione, essa ha dato atto (p. 8 della sentenza), che il riferimento operato negli atti difensivi di Concetta all'anno 1986, anziché al 1996 (come di poi sostenuto), ben poteva ascriversi a mero *lapsus calami*, non potendo di per sé costituire una confessione; nondimeno, proprio facendo governo del materiale istruttorio, il giudice d'appello è pervenuto alla datazione della novazione oggettiva proprio a ridosso del 1986, senza minimamente far cenno all'erronea indicazione in discorso e senza esserne, pertanto, minimamente influenzato.

4.1 – Il quarto motivo è inammissibile.



Infatti, in alcun modo la Corte territoriale ha attribuito al documento contrattuale in parola (ossia, al contratto di somministrazione idrica del 6.4.1987) valore ai sensi dell'art. 2702 c.c. La censura si rivela dunque inammissibile perché non si correla alla motivazione, come da consolidato principio affermato da Cass. n. 359/2005, ribadito da Cass., Sez. Un., n. 7074/2017 (non massimata, sul punto).

Quanto poi alla pretesa violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., oltre a non esplicitare il preteso vizio nel corpo del mezzo, comunque ed in ogni caso la ricorrente, nell'illustrazione, non rispetta i criteri indicati a suo tempo da Cass. n. 11892/2016 e ribaditi, *ex multis*, da Cass., Sez. Un., n. 20867/2020, così risolvendosi in una non consentita sollecitazione alla rivalutazione della *quaestio facti*.

5.1 – Il quinto motivo, infine, è del pari inammissibile, per violazione dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c.

Infatti, la ricorrente indica la produzione avversaria, che sarebbe avvenuta due giorni prima della lettura del dispositivo, ma non documenta tale circostanza. Ella avrebbe invece dovuto produrre documentazione comprovante l'avvenuto deposito, del quale nemmeno vengono indicate le formalità. Non senza dire, in ogni caso, che la Corte del merito ha affermato che il patrocinio a spese dello Stato, in favore della Fer Color, era stato revocato, e sul punto la ricorrente non argomenta alcunché.

In ogni caso, la censura non coglie comunque nel segno, giacché le norme invocate rilevano esclusivamente in sede di procedimento di liquidazione. Sul punto, basti qui richiamare l'insegnamento di Cass. n. 18223/2020, secondo cui



“La parte non ammessa al patrocinio spese dello Stato che sia stata condannata, all'esito del giudizio, al pagamento delle spese di lite direttamente in favore della parte ammessa al beneficio non può contestarne la quantificazione, sul presupposto che l'Erario erogherebbe alla parte beneficiata un importo inferiore a quello liquidato, giusta la disposizione degli artt. 82 e 130 del d.P.R. n. 115 del 2002, attesa l'indipendenza dei due rapporti rispettivamente esistenti, il primo, tra le parti del giudizio e regolato dalla sentenza che lo conclude, ed il secondo, tra la parte ammessa al beneficio e lo Stato, disciplinato dal citato decreto e caratterizzato dal diritto di rivalsa, esercitabile dall'Erario nelle forme e nei casi di cui ai successivi artt. 133 e 134”.

6.1 – In definitiva, il ricorso è rigettato. Le spese del giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza in favore della controricorrente, con distrazione in favore del procuratore antistatario, che ha reso la prescritta dichiarazione; nulla va disposto in relazione ai restanti intimati, che non hanno svolto difese.

In relazione alla data di proposizione del ricorso (successiva al 30 gennaio 2013), può darsi atto dell'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n.115 (nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228).

P. Q. M.

la Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alla rifusione delle spese del giudizio di legittimità in favore della controricorrente, che liquida in € 5.000,00 per compensi, oltre € 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario spese generali



in misura del 15%, oltre accessori di legge, con distrazione in favore del procuratore antistatario.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002, n.115, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Corte di cassazione, il giorno 21.2.2023.

Il Presidente
Raffaele Frasca

