

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. RAFFAELE FRASCA

- Presidente -

CONTRATTO DI
AFFITTO

Dott. ANTONIETTA SCRIMA

- Consigliere -

Dott. MARCO DELL'UTRI

- Rel. Consigliere -

Adunanza del 16/03/2023 – CC

Dott. PASQUALINA A. CONDELLO

- Consigliere -

R.G.N. 3521/2019

Dott. GIUSEPPE CRICENTI

- Consigliere -

Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 3521/2019 proposto da:

DANIELE

elettivamente domiciliato in ROMA,

, presso lo studio dell'avvocato

, che lo

rappresenta e difende;

- ricorrente -***contro***

S.R.L., elettivamente domiciliato in ROMA,

, presso lo studio dell'avvocato

, che

lo rappresenta e difende;

- controricorrente -***nonché contro***

S.R.L.;



avverso la sentenza n. 5193/2018 della CORTE D'APPELLO di ROMA,
depositata il 26/07/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
16/03/2023 dal Consigliere Dott. MARCO DELL'UTRI;



Rilevato che,

con sentenza resa in data 26/7/2018, la Corte d'appello di Roma, in parziale accoglimento dell'appello proposto da Daniele e in riforma per quanto di ragione della decisione di primo grado, ha dichiarato nulla, nei confronti del la sentenza emessa dal Tribunale di Roma nella controversia insorta tra la s.r.l. e la s.r.l. e, confermata detta decisione in relazione a queste ultime due parti, ha condannato Daniele al pagamento, in favore della s.r.l., di quanto dallo stesso dovuto in esecuzione della fideiussione prestata con riferimento agli obblighi assunti dalla s.r.l. nei confronti della s.r.l. con il contratto di affitto di cava concluso tra queste ultime;

a fondamento della decisione assunta, la corte territoriale – premessa l'insussistenza di alcun obbligo di rimessione al primo giudice, ex art. 354 c.p.c., a seguito della nullità della citazione per chiamata del nel giudizio di primo grado – ha escluso il ricorso di alcuna nullità del contratto di affitto di cava concluso tra la s.l. e la s.r.l. e, rilevata la risoluzione di detto contratto per inadempimento dell'affittuaria s.r.l., ha condannato il quale fideiussore di quest'ultima, al pagamento di quanto dalla stessa dovuto in favore della s.r.l. in conformità ai termini del ridetto contratto di affitto;

avverso la sentenza della corte d'appello, Daniele propone ricorso per cassazione sulla base di sei motivi d'impugnazione;

la s.r.l. resiste con controricorso;

la s.r.l. non ha svolto difese in questa sede;

il Procuratore generale presso la Corte di cassazione ha concluso per iscritto, invocando il rigetto del ricorso;

la s.r.l. ha depositato memoria;



con ordinanza interlocutoria n. 18297 resa in data 25/6/2021, la Terza sezione Civile di questa Corte ha disposto la trasmissione degli atti al Primo Presidente per l'eventuale rimessione del giudizio alle Sezioni Unite, con specifico riferimento alla questione di massima di particolare importanza connessa alla prospettazione dei primi due motivi d'impugnazione proposti dal (su cui v. *infra*);

con sentenza n. 2258 del 26/1/2022, la Corte, nella composizione a Sezioni unite, ha rigettato i primi due motivi del ricorso proposto dal rimettendo gli atti alla Terza sezione civile, ai fini della decisione degli ulteriori motivi, ai sensi dell'art. 142 disp. att. c.p.c.;

il ricorso è stato quindi definitivamente condotto in decisione all'odierna adunanza, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1 c.p.c.;

la s.r.l. ha depositato ulteriore memoria;

considerato che,

con il primo motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 99, 100, 101, 102, 353 e 354 c.p.c., nonché degli artt. 1453 ss. c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte d'appello erroneamente omesso di procedere alla rimessione della causa al primo giudice, ex art. 354 c.p.c., atteso che, sulla base dell'esame concreto della domanda, avrebbe dovuto ritenersi non ritualmente integrato il contraddittorio nei confronti del (in ragione del mancato rispetto del termine a comparire previsto nel relativo atto di chiamata in causa), trattandosi di litisconsorzio necessario derivante dal carattere plurisoggettivo del contratto di affitto concluso tra le parti principali, siccome contenente l'ulteriore impegno fideiussorio dell'odierno ricorrente, con la conseguente impossibilità di alcuna pronuncia su detto rapporto in assenza di tutte le relative parti;

con il secondo motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 183, co. 6, 342 e 359 c.p.c., alla luce degli



artt. 24 e 111 Cost. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente omesso di provvedere alla rimessione in termini del siccome non raggiunto da un valido atto di chiamata nella causa di primo grado, con la conseguente autorizzazione al deposito delle memorie ex art. 183 co. 6, c.p.c.;

entrambe le censure sono state decise e disattese dalla sentenza emessa dalle Sezioni Unite di questa Corte (sentenza n. 2258 del 26/1/2022) non residuando pertanto motivi per il relativo riesame;

con il terzo motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 1453, 1458, 1459 e 1591 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente condannato il al pagamento delle somme dovute dalla s.r.l. in relazione all'art. 1591 c.c., avendo il giudice di appello erroneamente omesso di rilevare l'avvenuta risoluzione, accanto al contratto di affitto, della stessa fideiussione prestata dall'odierno ricorrente;

il motivo è inammissibile;

osserva il Collegio come l'odierno ricorrente abbia proposto la censura in esame in maniera del tutto generica senza illustrare adeguatamente come e perché le norme di legge evocate sarebbero state violate o falsamente applicate, non apparendo pertanto superato l'elementare rilievo per cui la responsabilità del garante non può che discendere dalla convenzionale assunzione della responsabilità riferita a quanto in primo luogo dovuto dal garantito;

con il quarto motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 1291 e 1591 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente affermato la sussistenza dell'obbligo della s.r.l. e, conseguentemente, del di pagare i corrispettivi ai sensi dell'art. 1591 c.c., non avendo detto giudice individuato l'indispensabile presupposto dell'affermato



diritto, costituito dallo stato di mora della s.r.l. in relazione alla restituzione del terreno concesso in affitto, potendo ipotizzarsi, a tutto voler concedere, il solo pagamento di tali somme a partire dalla data di risoluzione del contratto di affitto;

il motivo è infondato;

osserva il Collegio come al caso di specie debba trovare applicazione il consolidato insegnamento della giurisprudenza di legittimità, ai sensi del quale in materia di locazione (analogicamente estensibile alla materia del contratto di affitto: Sez. 3, Sentenza n. 2964 del 28/02/2002, Rv. 552675 - 01), pur quando il rapporto venga risolto - sia contrattualmente, sia giudizialmente - l'obbligo del conduttore di corrispondere il corrispettivo convenuto, ai sensi dell'art. 1591 c.c., non richiede la sua costituzione in mora e permane per tutto il tempo in cui rimanga nella detenzione del bene, fino al momento dell'effettiva riconsegna, che può avvenire mediante formale restituzione al locatore ovvero con il rilascio dello stesso in condizioni tali da essere per quello disponibile (Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 10926 del 07/05/2018, Rv. 648804 - 01);

nel caso di specie, dalla circostanza relativa all'avvenuta scadenza del contratto d'affitto nel 2011 (v. pag. 8 della sentenza impugnata nella parte in cui si afferma che nel contratto concluso nel 2004 era stata pattuita la durata contrattuale di sette anni), segue che, a far data da tale anno, la s.r.l. (debitore principale) fosse tenuta a pagare alla controparte l'indennità ex art. 1591 c.c.;

con il quinto motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 132 n. 4 e 156, co. 2, c.p.c., nonché dell'art. 118 disp. att. c.p.c. e degli artt. 24 e 111 Cost., per avere la corte territoriale dettato una motivazione meramente apparente in relazione al rigetto dell'eccezione sollevata dal circa la nullità parziale della clausola con la quale le parti del contratto di affitto avevano



previsto il pagamento di un corrispettivo minimo garantito, nella specie convenuto senza alcun riguardo alle quantità effettive e concrete del materiale estratto ed estraibile: dato quantitativo, quest'ultimo, al quale le parti si erano costantemente riferite nel commisurare i termini delle proprie pattuizioni;

il motivo è inammissibile;

osserva il Collegio come, con il motivo in esame, la società ricorrente si sia inammissibilmente spinta a dedurre la violazione dell'art. 132 n. 4 c.p.c. (non già esclusivamente sulla base della motivazione testuale della sentenza, bensì) a partire dall'esame di elementi ad essa estranei, in contrasto con quanto imposto sul punto dai principi della giurisprudenza di legittimità (v., *ex plurimis*, Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014, Rv. 629830 - 01); elementi, peraltro, nella specie richiamati senza alcuna necessaria localizzazione degli atti processuale e dei documenti cui si fa riferimento, con la conseguente impossibilità dell'eventuale apprezzamento del motivo ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c., al di là dell'irriducibile difetto di chiarezza (da ritenersi peraltro indefettibile secondo quanto desumibile da Sez. U, Sentenza n. 17931 del 24/07/2013, Rv. 627268 - 01);

varrà peraltro evidenziare, in ogni caso, la sostanziale infondatezza del motivo, avendo la corte territoriale correttamente provveduto ad elaborare un'adeguata motivazione sull'eccezione di nullità della clausola denunciata dall'odierno ricorrente, sulla base di un'articolazione argomentativa del tutto idonea a rendere riconoscibile il ragionamento seguito, procedendo all'interpretazione del contratto di affitto in termini logicamente congrui e giuridicamente corretti, senza incorrere in alcuna violazione delle norme di ermeneutica negoziale, peraltro neppure implicitamente dedotte dal

con il sesto motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione dell'art. 167, co. 1, c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 3



c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto insussistenti, tra gli atti del giudizio, gli elementi dimostrativi della nullità del contratto di affitto per illiceità dell'oggetto (derivante dalla deduzione in convenzione di un terreno gravato da un vincolo paesistico), trattandosi di circostanza in ogni caso incontestata tra le parti, non avendo la s.r.l. provveduto alla puntuale contestazione della deduzione in giudizio della sussistenza di detto vincolo paesistico da parte della s.r.l.;

il motivo è inammissibile;

osserva preliminarmente il Collegio come il ricorrente abbia proposto la doglianza in esame in violazione dell'art. 366 n. 6 c.p.c., non avendo adeguatamente assolto agli oneri di puntuale e completa allegazione del ricorso, con particolare riguardo agli atti processuali attestanti l'effettivo carattere incontestato della circostanza dedotta, essendosi limitato unicamente a un generico richiamo di atti processuali e alla parziale e arbitraria riproduzione di alcuni di essi;

da un diverso punto di vista, il motivo deve ritenersi argomentato in maniera del tutto illogica, avendo il preteso di dedurre il carattere incontestato della nullità del contratto dall'eventuale carattere incontestato della circostanza di fatto consistente nell'esistenza di un vincolo paesistico a carico del bene oggetto del contratto d'affitto;

varrà peraltro sottolineare come la censura debba in ogni caso ritenersi infondata, dovendo escludersi l'applicabilità del principio di non contestazione in relazione a circostanze di fatto che sfuggono dall'ambito di controllo della parte, attesa la decisiva incidenza del consolidato insegnamento della giurisprudenza di legittimità, ai sensi del quale l'onere di contestazione - la cui inosservanza rende il fatto pacifico e non bisognoso di prova - sussiste soltanto per i fatti noti alla parte, non anche per quelli ad essa ignoti (cfr. Sez. L, Ordinanza n. 87



del 04/01/2019, Rv. 652044 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 14652 del 18/07/2016, Rv. 640518 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 3576 del 13/02/2013, Rv. 625006 - 01); ciò posto, non avendo l'odierno ricorrente fornito alcuna dimostrazione dell'effettiva e concreta conoscenza, in capo alla controparte, delle circostanze assunte come incontroverse, deve escludersi l'effettivo ricorso dei presupposti per l'applicabilità, al caso di specie, del principio di non contestazione;

sulla base di tali premesse, rilevata la complessiva infondatezza delle censure esaminate, dev'essere pronunciato il relativo rigetto, con la conseguente condanna del ricorrente al rimborso, in favore della società controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, secondo la liquidazione di cui al dispositivo, oltre all'attestazione della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma dell'art. 1-bis, dello stesso articolo 13.

P.Q.M.

La Corte, dato atto che i primi due motivi del ricorso sono stati rigettati dalla sentenza delle Sezioni Unite n. 2258 del 26/1/2022, decidendo sui motivi residui ai sensi dell'art. 142 disp. att. c.p.c., rigetta gli altri motivi del ricorso e condanna il ricorrente al rimborso, in favore della controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, liquidate in complessivi euro 6.100,00, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00, e agli accessori come per legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del d.P.R. n. 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, ove dovuto, per il ricorso, a norma dell'art. 1-bis, dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, il 16 marzo 2023.

Il Presidente

Raffaele Frasca

