



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

RAFFAELE GAETANO ANTONIO	Presidente
FRASCA	
DANILO SESTINI	Consigliere - Rel.
MARCO DELL'UTRI	Consigliere
PASQUALINA ANNA PIERA	Consigliere
CONDELLO	
STEFANO GIAIME GUIZZI	Consigliere

Oggetto

LOCAZIONE USO  
DIVERSO

Ud. 21/09/2023 CC  
Cron.  
R.G.N. 13202/2020

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 13202/2020 proposto da:

Agroimmobiliare di Andrea & C Sas, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato

-ricorrente -

contro

Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, Banca Popolare di Spoleto Spa, Fraccano Holding Srl, Coop Centro Italia Società Cooperativa;

- intimati -

nonché contro

Cementerie Aldo Spa, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato

-controricorrente e ricorrente  
incidentale -



contro

Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, Banca Popolare di Spoleto Spa – Gruppo Bancario Banco di Desio e della Brianza, Fraccano Holding Srl, Coop Centro Italia Società Cooperativa;

- intimati -

nonché contro

Agroimmobiliare di Andrea & C Sas, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato

-controricorrente -

avverso la sentenza n. 3/2020 della CORTE D'APPELLO di PERUGIA, depositata il 09/01/2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 21/09/2023 dal cons. DANILO SESTINI



**Rilevato che:**

la Iniziative Editoriali Locali s.r.l. (IEL) propose opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 2704/13 emesso dal Tribunale di Perugia in favore della Agroimmobiliare di Andrea & C. s.a.s., a fronte di canoni di locazione insoluti; in via riconvenzionale, chiese la condanna dell'opposta al pagamento della somma ad essa spettante per le migliorie apportate all'immobile;

la società opposta propose domanda riconvenzionale per il rimborso delle spese sostenute per smantellamento e smaltimento rifiuti, pulizia dei locali e risarcimento dei danni cagionati all'immobile;

il Tribunale ridusse l'importo di cui al d.i. e condannò la Agroimmobiliare alla restituzione della somma di 2.964,89 euro e al pagamento di 109.779,83 euro quale indennizzo per le migliorie apportate all'immobile locato; dichiarò inammissibile la domanda riconvenzionale spiegata dalla società opposta;

pronunciando sul gravame principale della Agroimmobiliare e su quello incidentale della Cementerie Aldo spa (CAB) - costituitasi quale socia della estinta EDI.B s.p.a., a sua volta già socia della estinta IEL-, la Corte di Appello di Perugia ha condannato la Agroimmobiliare a pagare alla CAB il maggiore importo di 197.721,58 euro a titolo di rimborso di spese per migliorie; ha inoltre condannato la CAB e i terzi chiamati (anch'essi già soci della estinta EDIL.B) a pagare alla Agroimmobiliare la somma di 49.975,34 euro a titolo di risarcimento danni, fino a concorrenza delle somme riscosse in base al bilancio finale di liquidazione; rigettate per il resto le impugnazioni, ha compensato le spese del doppio grado;

ha proposto ricorso per cassazione la Agroimmobiliare di Andrea & C. c.a.s., affidandosi a tre motivi; ad esso ha resistito la Cementerie Aldo s.p.a. con controricorso contenente ricorso incidentale basato su tre motivi; a quest'ultimo ha resistito, con controricorso, la Agroimmobiliare s.a.s.;



la trattazione dei ricorsi è stata fissata ai sensi dell'art. 380-bis.1.

c.p.c.;

entrambe le parti costituite hanno depositato memoria, mentre il Pubblico Ministero presso questa Corte non ha depositato conclusioni.

**Considerato, quanto al ricorso principale, che:**

col primo motivo, viene dedotta la violazione o falsa applicazione degli artt. 2697 c.c. e 116 c.p.c.: la ricorrente censura la Corte territoriale per aver ritenuto provate le spese per migliorie sulla base di un "atto di arbitraggio" (l'elaborato del dott. Paglicci Reattelli) che non poteva essere utilizzato come fonte di prova in difetto delle «pezze d'appoggio documentali dimostrative delle spese sostenute»; assume che «l'art. 2697 c.c. è stato manifestamente contravvenuto, visto che non c'è alcuna prova attestante le spese sostenute da I.E.L./C.A.B. per le migliorie; c'è stata violazione [...] anche dell'art. 116 c.p.c., posto che [...] tale vizio sussiste anche quando il giudice di secondo grado "abbia considerato come facenti piena prova, recependoli senza apprezzamento critico, elementi di prova soggetti invece a valutazione"»;

col secondo motivo, che denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 1241, 1242, 1243 e 1248 c.c., la ricorrente contesta alla Corte di non aver effettuato la compensazione fra quanto dovuto per spese di migliorie e quanto spettante alla ricorrente a titolo di risarcimento danni; assume che nella specie ricorre un'ipotesi di compensazione "impropria" (ossia relativa a contrapposte ragioni di credito scaturenti dal medesimo rapporto giuridico) e che la Corte d'appello avrebbe dovuto procedere alla compensazione senza necessità di eccezione di parte, non ostandovi la circostanza che il credito della IEL fosse stato ceduto alla CAB;

col terzo motivo, la ricorrente denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 436 c.p.c. censurando la Corte per non avere rilevato l'improcedibilità dell'appello incidentale della CAB, che aveva depositato tempestivamente la comparsa contenente l'impugnazione,



ma non aveva mai provveduto alla notifica dell'atto alla Agroimmobiliare;

il primo motivo è inammissibile in relazione ad entrambe le norme richiamate, giacché la violazione dell'art. 2697 c.c. non è stata dedotta -come necessario- sotto il profilo dell'erroneo riparto dell'onere della prova (cfr. *ex multis*, Cass., n. 26769 del 2018: «in tema di ricorso per cassazione, la violazione dell'art. 2697 c.c. si configura soltanto nell'ipotesi in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella su cui esso avrebbe dovuto gravare secondo le regole di scomposizione delle fattispecie basate sulla differenza tra fatti costitutivi ed eccezioni»), mentre la violazione dell'art. 116 c.p.c. è stata prospettata senza tenere nella debita considerazione (e contestare specificamente) la qualificazione data dalla Corte all'elaborato del dott. Paglicci Reattelli, non quale mero elemento di prova, bensì quale stima «accettata contrattualmente dalle parti nella loro piena autonomia negoziale, per l'esatta quantificazione delle migliorie», nell'ambito di una valutazione «prettamente di tipo economico» riguardante «la determinazione di un elemento contrattuale»; in ogni caso, la violazione dell'art. 116 cod. proc. civ. non risulta dedotta in conformità ai parametri individuati dalla giurisprudenza di legittimità (cfr., per tutte, Cass. n. 11892/2016, Cass. n. 27000/2016 e Cass. n. 1229/2019): infatti, un'eventuale erronea valutazione del materiale istruttorio non determina, di per sé, la violazione o falsa applicazione dell'art.116 cod. proc. civ., che ricorre solo allorché si deduca che il giudice di merito abbia disatteso (valutandole secondo il suo prudente apprezzamento) delle prove legali oppure abbia considerato come facenti piena prova, recependoli senza apprezzamento critico, elementi di prova soggetti invece a valutazione;

il secondo motivo è parimenti inammissibile, essendo connotato da insuperabile difetto di chiarezza espositiva;

invero, l'esposizione inizia con l'indicazione -a pag. 10- di una parte della motivazione che segue fino alle prime tre righe della pag.



11; prosegue enunciando, in modo assertivo, che la motivazione sarebbe «errata e violativa delle norme riguardanti, sia la compensazione propria [...] che quella c.d. impropria» e, quindi, evoca un passo del ricorso in appello che allude alla compensazione dell'eventuale e denegato credito per miglorie dell'opponente con il credito per canoni e danni dell'opposta; sostiene, poi, evocando a torto l'art. 360, n. 5 anziché l'art. 112 c.p.c., che non vi sarebbe stata omissione di pronuncia, ma pronuncia implicita, ma poi, invece di spiegare l'assunto e di dire come e dove la corte territoriale avrebbe reso tale pronuncia, procede -dalla metà della pag. 12 sino alla pag. 22- a svolgere una serie di diffusi rilievi che sono finalizzati a dimostrare che esistevano le condizioni per la compensazione;

una siffatta esposizione risulta del tutto inidonea ad individuare i termini della pronuncia implicita, difettando totalmente di chiarezza, e la sentenza impugnata, d'altro canto, non discorre di compensazione e dunque non è dato comprendere come la ricorrente possa sostenere la tesi della pronuncia implicita, pur avendo espressamente detto nel primo rigo della pag. 12 che «sul punto nulla dice il Giudice di secondo grado».

Il terzo motivo è inammissibile -ai sensi dell'art. 360 bis c.p.c.- a fronte del consolidato orientamento di legittimità (per tutte, cfr. Cass. n. 14952/2004, Cass. n. 1188872007 e Cass. n. 8723/2012) secondo cui, qualora la memoria contenente l'appello incidentale sia depositata tempestivamente, ma ne venga omessa la notificazione, viene in rilievo l'atteggiamento della parte appellante principale; nel senso che, se essa non chiede un rinvio per svolgere le proprie difese ed accetti di contraddire, la nullità è sanata; atteso che, nel caso di specie, parte ricorrente principale dice di avere lamentato la mancata notifica soltanto nelle note conclusive del 26 settembre 2018 e, dunque, implicitamente ammette di non averlo fatto prima, deve ritenersi che ebbe in precedenza ad accettare tacitamente il contraddittorio e,



quindi, legittimamente la corte territoriale è rimasta silente sulla deduzione di quelle note.

**Considerato, quanto al ricorso incidentale, che:**

col primo motivo, la CAB denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 110 e 299 e ss. c.p.c. nonché dell'art. 2495 c.c. e censura la sentenza per avere rigettato l'eccezione di inammissibilità dell'appello della Agroimmobiliare, in quanto notificato al difensore di una società ormai estinta (ossia al difensore della IEL, cancellata dal registro delle imprese in pendenza del giudizio di primo grado); contesta l'applicabilità del principio della ultrattività del mandato (invocando al riguardo Cass., S.U. n. 6070/2013 e altre pronunce di legittimità ed evidenziando l'inconferenza del richiamo compiuto dalla Corte territoriale a Cass., S.U. n. 15295/2014 e ad altre conformi) e sostiene che, a seguito dell'estinzione della società, «la relativa legittimazione sostanziale e processuale, sia attiva che passiva, si trasferisce ai soci in virtù dell'art. 110 c.p.c.»;

col secondo motivo (che denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 1362 e 1363 c.c. in relazione all'art. 6.1 del contratto di locazione del 19.10.1995), la ricorrente censura la Corte territoriale per avere interpretato il contratto senza tener conto della comune intenzione delle parti alla luce del tenore complessivo delle clausole, rilevando che una valutazione corretta «non poteva portare che ad un'unica interpretazione, cioè che a carico della società conduttrice non vi sarebbe stato, alla fine del rapporto locatizio, alcun onere di ripristino per le opere (migliorative e non) realizzate sull'immobile, con esclusione anche di qualsiasi indennizzo per eventuali danni che fossero collegati al deterioramento della cosa locata»;

col terzo motivo, la ricorrente si duole, sotto il profilo dell'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione fra le parti, che il Giudice di appello abbia determinato la somma dovuta a titolo di risarcimento danni in 49.975,34 euro (oltre IVA) senza rendersi conto che la C.T.U. aveva quantificato tale importo comprendendovi



anche la quello di 32.423,97 euro già considerato e decurtato dall'arbitratore nella stima delle migliori spettanti alla conduttrice; di talché la Corte territoriale si era radicalmente discostata dalle conclusioni del consulente omettendo di spiegarne le ragioni e incorrendo nel «mancato esame [...] delle precise conclusioni della C.T.U.»;

l'inammissibilità del ricorso principale determina l'inefficacia del ricorso incidentale, che ha natura di impugnazione incidentale tardiva, atteso che il termine breve decorso dalla notificazione della sentenza, al lordo della sospensione COVID dal 9 marzo compreso all'11 maggio 2020, scadeva il 3 giugno 2020 mentre il controricorso contenente il ricorso incidentale è stato notificato il 6.7.2020;

il ricorso incidentale – lo si osserva *ad abundantiam* – sarebbe stato, comunque, da rigettare, quanto ai primi due motivi, poiché:

il primo motivo si sarebbe dovuto dire infondato, atteso che la Corte territoriale ha correttamente applicato il principio di ultrattività del mandato, affermato da Cass., S.U. n.15295/2014 («in caso di morte o perdita di capacità della parte costituita a mezzo di procuratore, l'omessa dichiarazione o notificazione del relativo evento ad opera di quest'ultimo comporta, giusta la regola dell'ultrattività del mandato alla lite, che il difensore continui a rappresentare la parte come se l'evento stesso non si fosse verificato, risultando così stabilizzata la posizione giuridica della parte rappresentata (rispetto alle altre parti ed al giudice) nella fase attiva del rapporto processuale, nonché in quelle successive di sua quiescenza od eventuale riattivazione dovuta alla proposizione dell'impugnazione») e ampiamente consolidato nella giurisprudenza successiva anche con specifico riferimento ad ipotesi di estinzione di società (cfr. Cass. n. 30341/2018: «la cancellazione della società dal registro delle imprese dà luogo a un fenomeno estintivo che priva la stessa della capacità di stare in giudizio, costituendo un evento interruttivo la cui rilevanza processuale è peraltro subordinata, ove la parte sia costituita a mezzo





di procuratore, stante la regola dell'ultrattività del mandato alla lite, dalla dichiarazione in udienza ovvero dalla notificazione dell'evento alle altre parti; a tale principio consegue che [...] è ammissibile la notificazione dell'impugnazione presso detto procuratore, ai sensi dell'art. 330, comma 1, c.p.c., senza che rilevi la conoscenza "aliunde" di uno degli eventi previsti dall'art. 299 c.p.c. da parte del notificante»; cfr. altresì, *ex multis*, Cass. n. 15177/2016, Cass. n. 23563/2017, Cass. n. 190/2022); sulla base di tale principio, cui il Collegio intende dare continuità, l'appello risulta correttamente notificato al difensore della IEL, atteso che l'estinzione di tale società, intervenuta in corso di giudizio di primo grado, non era stata dichiarata dal procuratore costituito;

il secondo motivo sarebbe risultato inammissibile, in quanto, lungi dall'evidenziare specifiche violazioni dei canoni ermeneutici, le postula genericamente sulla base di una lettura delle clausole alternativa a quella compiuta dalla Corte territoriale, richiedendo pertanto un apprezzamento di merito che è inibito in sede di legittimità;

il terzo motivo sarebbe stato comunque assorbito, in quanto condizionato all'accoglimento di uno o più motivi avversari;

le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza della ricorrente principale, che, stante l'inefficacia del ricorso incidentale, è riferibile alla parte ricorrente principale (giusta il consolidato principio di diritto di cui a Cass. n. 4074 del 2014, secondo cui: «In caso di declaratoria di inammissibilità del ricorso principale, il ricorso incidentale tardivo è inefficace ai sensi dell'art. 334, secondo comma, cod. proc. civ., con la conseguenza che la soccombenza va riferita alla sola parte ricorrente in via principale, restando irrilevante se sul ricorso incidentale vi sarebbe stata soccombenza del controricorrente, atteso che la decisione della Corte di cassazione non procede all'esame dell'impugnazione incidentale e dunque l'applicazione del principio di causalità con riferimento al "decisum"



evidenza che l'instaurazione del giudizio è da addebitare **soltanto** alla parte ricorrente principale.>>);

sussistono, in relazione alla ricorrente principale -e non anche alla ricorrente incidentale tardiva (cfr., Cass. n. 18384/2017)-, le condizioni per l'applicazione dell'art. 13, comma 1 quater del D.P.R. n. 115/2002.

### **P.Q.M.**

La Corte dichiara l'inammissibilità del ricorso principale e l'inefficacia di quello incidentale;

condanna la ricorrente principale al pagamento delle spese di lite, liquidate in euro 4.300,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, al rimborso degli esborsi (liquidati in euro 200,00) e agli accessori di 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 della ricorrente principale, dell'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 il 21 settembre 2023 nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile.

Il Presidente

