



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto

Locazione ad uso diverso - Risoluzione per inadempimento

Raffaele Frasca	- Presidente -	
Emilio Iannello	- Consigliere Rel. -	R.G.N. 11570/2021
Paolo Spaziani	- Consigliere -	
Salvatore Saija	- Consigliere -	Cron.
Carmelo Carlo Rossello	- Consigliere -	CC - 04/06/2024

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 11570/2021 R.G. proposto da
T.L.C. S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv.

;
- *ricorrente* -

contro

Ciampino S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv.

;

- *controricorrente* -



avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma, n. 32/2021, depositata il 5 gennaio 2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 4 giugno 2024 dal Consigliere Emilio Iannello.

FATTI DI CAUSA

1. Con ordinanza in data 21-23 febbraio 2015 il Tribunale di Roma dichiarò inammissibile l'intimazione di sfratto per morosità proposta dalla Ciampino S.r.l. nei confronti della T.L.C. S.r.l., in relazione a contratto di locazione commerciale di un locale in Roma, e condannò la locatrice intimante al pagamento della metà delle spese processuali, senza provvedere ai sensi dell'art. 667 cod. proc. civ. al transito del procedimento alla fase a cognizione piena.

2. Pronunciando sull'appello interposto dalla MBC la Corte d'appello di Roma, con sentenza n. 32/2021, depositata il 5 gennaio 2021, in riforma della detta ordinanza, ha dichiarato risolto il contratto per inadempimento della conduttrice ordinando il rilascio dell'immobile e condannando la società T.L.C al pagamento, in favore dell'appellante delle spese processuali di entrambi i gradi del giudizio, compensate per un terzo.

Pur avendo ritenuto non adeguatamente provato dalla documentazione prodotta il credito di € 2.477,24 dedotto dalla locatrice per pretesi oneri accessori, la Corte capitolina ha tuttavia osservato che, al punto 7.3, il contratto prevedeva uno specifico obbligo a carico della conduttrice di rendersi autonoma riguardo alla fornitura dell'acqua, a fronte del quale T.L.C. aveva mantenuto negli anni un comportamento inerte, con il conseguente accumularsi di oneri, per consumi d'acqua, mai pagati.

3. Avverso tale sentenza T.L.C. S.r.l. ha proposto ricorso per cassazione articolando otto motivi, cui ha resistito la Ciampino S.r.l. depositando controricorso.

Per la controricorrente sono state successivamente depositate,



nell'ordine:

– in data 17/11/2023 una comparsa di costituzione di nuovo difensore nella persona dell'Avv. Elisabetta Blundo, e relativa procura speciale, essendo stato revocato dalla parte il mandato al precedente difensore, Avv. Isidoro Isidori;

– in data 3/5/2024 altra «*Comparsa di costituzione di nuovo difensore*» nella persona dell'Avv. Giovanni Antonio De Rosa, e relativa procura speciale, avendo l'Avv. Blundo rinunciato al mandato.

4. È stata fissata per la trattazione l'odierna adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-*bis.1* cod. proc. civ., con decreto del quale è stata data rituale comunicazione alle parti.

Non sono state depositate conclusioni dal Pubblico Ministero.

La ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la ricorrente denuncia «*nullità del procedimento e della sentenza ai sensi dell'art. 360 n. 4 c.p.c. per violazione dell'art. 360, ultimo comma, c.p.c.*», per avere la Corte d'appello erroneamente ritenuto che l'appello (anziché il ricorso per cassazione ex art. 360, ultimo comma, c.p.c.) fosse il corretto mezzo di impugnazione.

1.1. La censura è infondata.

Va rammentato che, anche nel caso di ricorso per cassazione contro provvedimenti abnormi, presupposto di ammissibilità dell'impugnazione straordinaria è comunque il carattere della decisorietà e definitività.

I provvedimenti impugnabili ex art. 111, settimo comma, Cost. debbono essere decisori (nel senso della loro idoneità a definire una controversia o conflitto su diritti soggettivi e *status*) e definitivi, nel senso vuoi di non essere essi strumentali o propedeutici o preparatori rispetto ad un successivo provvedimento effettivamente decisorio, vuoi dell'inesistenza di rimedi (impugnatori, oppositori) diversi dal



ricorso straordinario deputati al loro controllo, vuoi della loro capacità di acquisire stabilità e quindi di incidere con durezza nella sfera dei destinatari [v. Cass. n. 2235 del 2004, secondo cui «*il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111, settimo comma, Cost., in base ai principi generali che regolano questo mezzo d'impugnazione, è esperibile avverso i provvedimenti abnormi allorché essi abbiano contenuto decisorio e cioè siano idonei a incidere sui diritti e a determinare la formazione del giudicato (In applicazione di tale principio, la Corte ha cassato senza rinvio il decreto del Presidente del Tribunale con il quale era stato revocato, ex art. 654 cod. proc. civ., ma al di fuori dell'opposizione all'esecuzione o agli atti esecutivi, già in corso avanti ad altro giudice, il decreto di esecutività di un decreto ingiuntivo, per una parte della somma ivi indicata)*»].

Le Sezioni Unite hanno anche precisato, risolvendo un contrasto che talvolta affiorava nella giurisprudenza della Corte, che «*quando il provvedimento impugnato sia privo dei caratteri della decisorietà e definitività in senso sostanziale, il ricorso straordinario per cassazione di cui all'art. 111, settimo comma, Cost. non è ammissibile neppure se il ricorrente lamenti la lesione di situazioni aventi rilievo processuale, quali espressione del diritto di azione, ed in particolare del diritto al riesame da parte di un giudice diverso, in quanto la pronuncia sull'osservanza delle norme che regolano il processo, disciplinando i presupposti, i modi e i tempi con i quali la domanda può essere portata all'esame del giudice, ha necessariamente la medesima natura dell'atto giurisdizionale cui il processo è preordinato e, pertanto, non può avere autonoma valenza di provvedimento decisorio e definitivo, se di tali caratteri quell'atto sia privo, stante la natura strumentale della problematica processuale e la sua idoneità a costituire oggetto di dibattito soltanto nella sede, e nei limiti, in cui sia aperta o possa essere riaperta la discussione sul merito*» (Cass. Sez. U. n. 11026 del 2003; v. anche Cass. n. 558 del 2007).



Nel caso di specie difettava certamente nel provvedimento emesso dal Tribunale, bensì a contenuto decisorio e del tutto al di fuori della disciplina del procedimento speciale, il carattere della definitività, trattandosi di provvedimento che, proprio per il suo carattere decisorio, aveva contenuto sostanziale di sentenza ed era pertanto impugnabile con l'appello, come del tutto correttamente ritenuto dalla Corte territoriale.

Ed invero, avendo il Tribunale nella fase sommaria del procedimento per convalida, sebbene nel presupposto dell'inesperibilità dello stesso, comunque violato le regole del procedimento (le quali impongono, ai sensi dell'art. 667 c.p.c., quando non viene pronunciata l'ordinanza di convalida, di disporre la prosecuzione secondo il rito speciale locativo), la decisione, ancorché pronunciata con la forma dell'ordinanza, si era risolta nella definizione del giudizio in violazione di quelle regole e, dunque, assumeva il valore di sentenza resa con illegittima pretermissione della cognizione piena.

Non potendo il giudice con la violazione delle regole del procedimento di cui è investito sottrarre la sua decisione al mezzo di impugnazione previsto dall'ordinamento, in questo caso il sostanziale valore di sentenza della decisione non esige, ai fini del rispetto dell'art. 111, settimo comma, della Costituzione, l'individuazione del mezzo di impugnazione nel ricorso per cassazione, ma impone di ravvisare tale mezzo in quello che sarebbe stato esperibile se la violazione delle norme del procedimento non fosse stata compiuta, cioè l'appello.

2. Con il secondo motivo la ricorrente deduce vizio di «*omesso esame ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c. in relazione all'eccezione di inammissibilità dell'appello per violazione dell'art. 342 c.p.c.*».

2.1. Il motivo, con il quale si intende evidentemente denunciare – al di là dell'erroneo ma non ostativo riferimento in rubrica al vizio di



cui al n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ. (v. Cass. Sez. U. 24/07/2013, n. 17931) – un *error in procedendo*, ex art. 360, primo comma, num. 4, cod. proc. civ., per omessa pronuncia su eccezione di rito, è inammissibile.

Secondo il consolidato insegnamento della giurisprudenza di legittimità, infatti, il mancato esame da parte del giudice, sollecitato dalla parte, di una questione puramente processuale non può dar luogo al vizio di omessa pronuncia, configurabile con riferimento alle sole domande o eccezioni di merito (sempreché a loro volta non debbano ritenersi esaminate e decise implicitamente) e non può assurgere quindi a causa autonoma di nullità della sentenza, potendo profilarsi al riguardo una nullità (propria o derivata) della decisione, per la violazione di norme diverse dall'art. 112 cod. proc. civ., in quanto sia errata la soluzione implicitamente data dal giudice alla questione sollevata dalla parte (v. *ex plurimis* Cass. n. 2343 del 2019).

Ove poi la censura possa leggersi in tale prospettiva – come volta cioè a denunciare non un vizio di omessa pronuncia su eccezione processuale ma proprio la violazione, da parte della Corte d'appello, dell'art. 342 cod. proc. civ. per aver ritenuto ammissibile l'appello che tale in realtà, *in thesi*, non poteva considerarsi per difetto del requisito di specificità – se ne dovrebbe, comunque, rilevare l'inammissibilità, per palese inosservanza dell'onere di cui all'art. 366 n. 6 c.p.c..

La ricorrente omette, infatti, di riportare o di trascrivere, quanto meno nelle parti rilevanti, non solo il contenuto della memoria depositata nel giudizio di appello (indirettamente indicato con riferimento alle parti della stessa) ma, soprattutto, il contenuto dell'atto di appello, in tal modo non ponendo questa Corte nelle condizioni di poter adeguatamente valutare la censura sulla sola base del ricorso e senza fare riferimento ad atti ad esso esterni.



3. Con il terzo motivo la ricorrente denuncia «*omesso esame ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c. in relazione all'eccezione di inammissibilità dell'appello per la mancanza di sufficienti probabilità di accoglimento ai sensi dell'art. 348-bis c.p.c.*».

3.1. Anche tale motivo è inammissibile e comunque infondato.

Vale anzitutto quanto sopra rilevato circa la riconducibilità in astratto della censura all'ipotesi di cui al n. 4, non al n. 5, dell'art. 360 cod. proc. civ. e l'inconfigurabilità di un vizio di omessa pronuncia su eccezione di rito.

Mette conto, comunque, anche rimarcare che gli artt. 348-*bis* e 348-*ter* cod. proc. civ. (applicabili *ratione temporis*) disciplinano presupposti, forma e termini del provvedimento che dichiara l'inammissibilità dell'appello per mancanza di «*ragionevole probabilità*» di accoglimento, nonché l'eventuale rimedio impugnatorio, ma nulla dicono per l'ipotesi che il giudice non ravvisi i presupposti per tale pronuncia. Non è previsto alcun obbligo di pronunciarsi espressamente in tal senso, nemmeno su sollecitazione della parte.

Né la parte appellata può dolersi della mancata applicazione del filtro, non sussistendo alcun diritto processuale a vederlo applicato e dovendo le eventuali e diverse doglianze essere rivolte unicamente contro la sentenza che, superato il filtro, decida sul gravame.

4. Con il quarto motivo la ricorrente denuncia «*nullità della sentenza e del procedimento ai sensi dell'art. 360 n. 4 c.p.c. in relazione al combinato disposto degli artt. 667, 426 e 359 c.p.c.*», per avere la Corte d'appello, in violazione delle citate norme, pronunciato la gravata sentenza senza aver previamente emesso l'ordinanza di mutamento del rito ex art. 426 c.p.c. e senza aver conseguentemente celebrato il processo di merito.

4.1. Il motivo è infondato.

L'ordinanza del Tribunale ha definito, sia pur con palese



inosservanza delle norme del procedimento speciale, il giudizio di primo grado con pronuncia che, come detto, pur nella forma di ordinanza, da un lato ha certamente concluso la fase sommaria del procedimento speciale di convalida, dall'altro ha al contempo anche valore di sentenza e contenuto decisorio nel merito della controversia.

L'appello è rimedio impugnatorio della decisione di merito, nella quale, come detto, si risolve l'ordinanza, da trattare secondo le norme e il rito che disciplinano l'appello nelle cause locatizie (rito che nella specie risulta rispettato); non vale certo a riaprire la fase sommaria del procedimento di primo grado.

L'irrituale svolgimento del giudizio di primo grado avrebbe potuto essere dedotto quale motivo di compressione e limitazione dei diritti di difesa della parte, per non essere essa stata messa nelle condizioni di esercitare il proprio diritto di precisare e integrare le proprie difese di merito e istanze istruttorie, il che avrebbe solo potuto comportare la necessità, nel giudizio di appello, di darvi ingresso. Nessuna specifica doglianza risulta, però, al riguardo essere stata proposta.

5. Con il quinto motivo la ricorrente denuncia *«nullità della sentenza e del procedimento ai sensi dell'art. 360 n. 4 c.p.c. in relazione agli artt. 112 e 346 c.p.c.»*.

Lamenta che la Corte d'appello abbia violato il principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato (ultrapetizione) avendo dichiarato la risoluzione del contratto di locazione *de quo* sulla base di un presupposto (omessa apertura del contratto di fornitura dell'acqua del locale commerciale) mai dedotto dalla Ciampino S.r.l. e mai posto da detta società alla base della propria domanda.

5.1. Il motivo è inammissibile, per inosservanza dell'onere di specifica indicazione del richiamato atto d'appello di controparte, in violazione dell'art. 366 n. 6 cod. proc. civ..

La Corte di cassazione, allorquando debba accertare se il giudice di merito sia incorso in *error in procedendo*, è anche giudice del fatto



ed ha il potere di esaminare direttamente gli atti di causa; ^{Data pubblicazione 19/07/2024} tuttavia, non essendo il predetto vizio rilevabile *ex officio*, né potendo la Corte ricercare e verificare autonomamente i documenti interessati dall'accertamento, è necessario che la parte ricorrente indichi gli elementi individuanti e caratterizzanti il "fatto processuale" di cui richiede il riesame (Cass. Sez. U. n. 20181 del 25/07/2019, Rv. 654876 – 01; Id. n. 8077 del 2012).

A *fortiori* tale rilievo si rivela, nella specie, dirimente a fronte di quanto evidenziato da MBC nel controricorso (pag. 17) là dove si evidenzia, con la trascrizione di ampio stralcio dell'intimazione di sfratto, che con esso si era motivata la richiesta di immediata e libera disponibilità dell'immobile *«anche in considerazione del fatto che nelle more maturano i consumi delle utenze che la sig.ra non ha inteso intestare alla società o volturare alla medesima, nonostante la espressa richiesta del locatore e la precisa previsione contrattuale»*.

6. Con il sesto motivo la ricorrente denuncia *«nullità della sentenza e del procedimento ai sensi dell'art. 360 n. 4 c.p.c. in relazione all'art. 658 c.p.c.»*, per avere la Corte d'appello posto a base della decisione un presupposto (asserito grave inadempimento dato dalla mancata apertura o voltura dell'utenza dell'acqua da parte della conduttrice) non invocabile nel procedimento di sfratto per morosità.

6.1. Il motivo è manifestamente infondato.

Come già detto, la Corte si è pronunciata nel merito sulla fondatezza della domanda di risoluzione, non ha emesso ordinanza di convalida dello sfratto.

L'art. 658 cod. proc. civ. disciplina i presupposti perché l'intimazione di sfratto possa, nel concorso delle altre condizioni richieste, condurre a quella forma particolare di giudizio di risoluzione del rapporto locatizio per inadempimento che è il provvedimento di convalida. La mancanza di tali presupposti determina l'impossibilità di



pronunciare tale provvedimento ma non preclude certo il potere/dovere di decidere nelle forme ordinarie, previa ordinanza di mutamento di rito ex art. 667 cod. proc. civ., sulla domanda di risoluzione.

7. Con il settimo motivo la ricorrente denuncia «*violazione e falsa applicazione di norme di diritto ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c. in relazione agli artt. 1362 e ss. e all'art. 1256 del cod. civ.*».

Lamenta che la Corte d'appello abbia erroneamente interpretato l'art. 7, comma 3, del contratto di locazione del 1° ottobre 2010 in ordine all'affermato obbligo di apertura del contratto di fornitura dell'acqua in capo all'appellata; si assume, infatti, che tale apertura costituiva una mera facoltà e in ogni caso, come documentato nel giudizio di primo grado, era impossibile per fatto addebitabile all'appellante.

7.1. Il motivo è inammissibile e comunque infondato.

Si prospetta con esso una *quaestio facti*.

La violazione dei criteri legali di ermeneutica contrattuale non è dedotta nei termini in cui, secondo pacifico insegnamento, l'interpretazione del contratto data dal giudice del merito può essere oggetto di sindacato in cassazione.

Mette conto al riguardo ricordare che, secondo principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità, l'interpretazione del contratto e degli atti di autonomia privata costituisce un'attività riservata al giudice di merito, ed è censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei criteri legali di ermeneutica contrattuale ovvero per vizi di motivazione (nei limiti, peraltro, in cui l'allegazione è oggi consentita dal nuovo testo dell'art. 360, comma primo, num. 5, cod. proc. civ.).

Pertanto, onde far valere in cassazione tali vizi della sentenza impugnata, non è sufficiente che il ricorrente per cassazione faccia puntuale riferimento alle regole legali d'interpretazione, mediante



specifica indicazione dei canoni asseritamente violati ed ai principi in esse contenuti, ma è altresì necessario che egli precisi in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito se ne sia discostato ovvero ne abbia dato applicazione sulla base di argomentazioni censurabili per omesso esame di fatto controverso e decisivo (v. Cass. 20/08/2015, n. 17049; 09/10/2012, n. 17168; 31/05/2010, n. 13242; 20/11/2009, n. 24539); con l'ulteriore conseguenza dell'inammissibilità del motivo di ricorso che si fondi sull'asserita violazione delle norme ermeneutiche o sul vizio di motivazione e si risolva, in realtà, nella proposta di una interpretazione diversa (Cass. 26/10/2007, n. 22536).

Sul punto, va altresì ribadito il principio secondo cui, per sottrarsi al sindacato di legittimità, non è necessario che l'interpretazione data alla dichiarazione negoziale dal giudice del merito sia l'unica interpretazione possibile o la migliore in astratto, ma è sufficiente che sia una delle possibili e plausibili interpretazioni.

Nella specie, non si ricava dalla motivazione della sentenza alcuna affermazione che si ponga in contrasto con i criteri legali di ermeneutica negoziale.

Piuttosto la censura si risolve, come detto, nella prospettazione di questione di merito, comunque eccedente dai limiti in cui al riguardo ne è consentita la deduzione: in ultima analisi nella mera assertiva contrapposizione di un esito diverso dell'attività esegetica riservata al giudice del merito e legittimamente nella specie compiuta.

La tesi censoria si appalesa peraltro anche infondata, dato che ignora la rilevanza dell'inciso «*e/o a volturare*» contenuto nella clausola, il quale evidentemente sottende un vero e proprio obbligo con facoltà alternativa, e il valore dell'ulteriore finale inciso secondo cui in ogni caso la locatrice avrebbe dovuto essere tenuta indenne da qualsiasi onere, che rafforza la qualificazione del previsto incombente in termini di vero e proprio obbligo posto a carico della conduttrice.



8. Con l'ottavo motivo la ricorrente denuncia, infine, «*violazione e falsa applicazione di norme di diritto ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., in relazione all'art. 1219 cod. civ.*», per avere la Corte d'appello dichiarato la risoluzione del contratto di locazione per preteso inadempimento della T.L.C. S.r.l. in ordine all'apertura o voltura dell'utenza dell'acqua senza che la Ciampino S.r.l. avesse preventivamente costituito in mora l'odierna ricorrente in relazione all'apertura o alla voltura dell'utenza idrica.

8.1. Il motivo è inammissibile ai sensi dell'art. 360-*bis* n. 1 cod. proc. civ..

La Corte di merito ha, infatti, deciso conformemente alla consolidata giurisprudenza di questa Corte e l'esame del motivo non offre elementi per confermare o mutare l'orientamento della stessa.

Ed invero, secondo pacifico insegnamento, ai fini della risoluzione del contratto per inadempimento non è richiesta la costituzione in mora del debitore, ma è sufficiente il fatto obiettivo dell'inadempimento di non scarsa importanza (Cass. n. 6362 del 20/07/1987, Rv. 454638 - 01); Cass. n. 385 del 82, Rv. 418078; Cass. n. 2210 del 1980, Rv. 405882; Cass. n. 364 del 1967, Rv. N. 326254; Cass. n. 30 del 1963, Rv. 260040).

La formale costituzione in mora del debitore è prescritta dalla legge per determinati effetti, tra cui preminente è quello del carico al debitore medesimo del rischio della sopravvenuta impossibilità della prestazione per causa a lui non imputabile, ma non già al fine della risoluzione del contratto per inadempimento, essendo sufficiente per essa il fatto obiettivo dell'inadempimento di non scarsa importanza (Cass. n. 28647 del 23/12/2011, Rv. 620459 - 01; n. 8199 del 23/07/1991, Rv. 473284 - 01; v. anche Cass. n. 17489 del 12/10/2012, Rv. 624091 - 01, secondo cui «*in caso di azione di recesso ai sensi dell'art. 1385 cod. civ., non è necessaria la formale costituzione in mora del debitore, la quale è prescritta dalla legge per*



l'effetto preminente dell'attribuzione al debitore medesimo del rischio riguardante la sopravvenuta impossibilità della prestazione per causa a lui non imputabile, basandosi, viceversa, l'azione menzionata sulla sola obiettiva esistenza dell'inadempimento di non scarsa importanza di una delle parti».

9. In conclusione il ricorso deve essere rigettato, con la conseguente condanna della ricorrente alla rifusione, in favore della controricorrente, delle spese del presente giudizio, liquidate come da dispositivo.

10. Va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, al competente ufficio di merito, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13.

P.Q.M.

rigetta il ricorso.

Condanna la ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del presente giudizio, che liquida in Euro 1.500 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. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, al competente ufficio di merito, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza



Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 4 giugno 2024.

Il Presidente
(Raffaele Frasca)

