

REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

RAFFAELE GAETANO ANTONIO	Presidente
FRASCA	
ENRICO SCODITTI	Consigliere
FRANCESCO MARIA CIRILLO	Consigliere
MARCO ROSSETTI	Consigliere
STEFANIA TASSONE	Consigliere-Rel.

Oggetto:

LOCAZIONE	USO
DIVERSO	
Ud.23/04/2024 CC	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 25892/2022 R.G. proposto da:

ROSANNA, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avvocato
) che la rappresenta e

difende, giusta procura speciale in calce al ricorso.

-ricorrente-

contro

LUCIANA, LUCA, ANDREA, rappresentati e difesi, giusta

procura dall'avvocato),

presso la quale sono elettivamente domiciliati.

-resistenti-



avverso la sentenza della Corte d'Appello di Firenze n. 1252/2022 depositata il 25/07/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 23/04/2024 dal Consigliere dr.ssa STEFANIA TASSONE.

Rilevato che

1. I locatori Andrea Luca e Luciana agivano contro Rosanna e Davide con intimazione di sfratto per morosità, avanti al Tribunale di Siena.

Deducevano di aver locato a fini commerciali alla con contratto registrato del 15 settembre 2010, un immobile in loro comproprietà indivisa e che dal 1° gennaio 2014 era succeduto nel contratto, ai sensi dell'art. 36 L. 392/1978, Davide il quale si era reso moroso, dapprima riducendo il canone, indi, dall'ottobre 2018, smettendo di pagarlo; allegavano che del debito del doveva rispondere anche la nella sua qualità di cedente dell'azienda.

Si costituiva Rosanna eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva, proprio perché cedente dell'azienda, e deducendo che la morosità era, pacificamente, ascrivibile al solo cessionario

Nel corso del giudizio, Davide ed i locatori pervenivano a transigere la controversia, con conseguente rilascio dell'immobile locato; invece, la insisteva nelle sue pretese di veder accertata l'inesistenza di qualsivoglia suo obbligo, così che veniva mutato il rito e venivano assegnati i termini per le memorie integrative, termine entro il quale ella soltanto depositava memoria.

1.1. Con sentenza n. 500/2021 del 18 giugno 2021 il Tribunale di Siena così pronunciava: "accerta e dichiara la improcedibilità del procedimento di sfratto nei confronti della Rosanna per carenza di legittimazione passiva in capo alla stessa, stante la successione alla medesima del Sig. nel contratto di locazione stipulato con i proprietari e giusto contratto di cessione di azienda a Rogito Dr Maria registrato a Montepulciano in 20.12.2013; dichiara l'assenza di qualsivoglia



responsabilità solidale della _____ per la morosità contestata; condanna in solido parti convenute _____ Luciana, _____ Luca, _____ Andrea a rifondere le spese processuali di parte attrice _____ Rosanna ...”.

2. Avverso tale sentenza _____ Rossana _____ proponeva appello; si costituivano, resistendo al gravame, gli appellati _____ e _____

2.1. Con sentenza n. 1252/2022 del 15 giugno 2022 la Corte di Appello di Firenze accoglieva l'appello e, in totale riforma della sentenza impugnata, disattendeva l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata da _____ Rosanna _____ respingeva la domanda riconvenzionale dalla stessa svolta per l'accertamento negativo della sua responsabilità solidale rispetto al conduttore Davide _____ e la condannava alle spese di entrambi i gradi di giudizio, escluse quelle della fase di intimazione e comprese quelle della mediazione.

3. Avverso tale sentenza _____ Rosanna _____ propone ora ricorso per cassazione, affidato a tre motivi.

Hanno resistito - con controricorso tardivo depositato telematicamente il giorno stesso dell'odierna adunanza - i locatori _____ Andrea _____ Luca _____ e _____ Luciana _____

4. La trattazione del ricorso è stata fissata in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-*bis*.1, cod. proc. civ.

Il Pubblico Ministero non ha depositato conclusioni.

La ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

Considerato che

1. Con il primo motivo la ricorrente denuncia “Violazione e falsa applicazione di norme di diritto, ex art. 360, n. 3, cod. proc. civ.: art. 36 L. 392/78”.

Lamenta che la corte territoriale, nel rigettare la sua eccezione di difetto di legittimazione passiva ha mal applicato la norma citata ed ha omesso di considerare che i locatori hanno transatto la controversia solo con il cessionario _____ che ha riconsegnato immobile e chiavi, escludendo dalla transazione



della lite essa esponente.

2. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia "Violazione e falsa applicazione di norme di diritto, ex art. 360, n. 3, cod. proc. civ.: art. 36 L. 392/78".

Lamenta che la corte territoriale non ha considerato che, in relazione al pagamento dei canoni, in base al citato art. 36 la cedente ha una responsabilità sussidiaria.

Pertanto, la cedente è legittimata passiva solo là dove sia stato prima escusso il cessionario.

Nel caso di specie, lamenta invece la ricorrente, i locatori non avrebbero inviato la preventiva messa in mora richiesta, soggiungendo altresì che: "né tale può essere considerato il doc. n. 4 allegato all'intimazione di sfratto, dato che si tratterebbe di "semplice e-mail (e non di una pec) inviata dall'Avv.

non al cessionario ma a: ' . Non vi è prova della ricezione. Inoltre, il contenuto non può considerarsi costituente una messa in mora; non vi è infatti una intimazione al pagamento o richiesta espressa di pagamento, come richiesto dalla normativa, ma vengono semplicemente chieste le intenzioni del sig. (così p. 18 del ricorso).

I locatori, dunque, non potevano agire anche contro la cedente, mancando i presupposti per l'applicabilità dell'art. 36 della legge 392/78, presupposti che la sentenza impugnata avrebbe ommesso di verificare in maniera corretta.

3. Con il terzo motivo la ricorrente denuncia "Violazione di norme di diritto, ex art. 360, n. 3 cod. proc. civ.: principi di correttezza e buona fede, artt. 1175 cod. civ., 1375 cod. civ., 1408 cod. civ."

Deduce che -contrariamente a quanto viene affermato nella sentenza impugnata, secondo cui la transazione non avrebbe rilevanza nella causa- la corte di merito avrebbe dovuto considerare: che i locatori avevano iniziato il processo, intimando lo sfratto sia alla cedente che al cessionario del contratto di locazione, salvo poi escludere la convenuta cedente dalla transazione, stipulata soltanto con il cessionario; che, in tal modo, i locatori hanno agito in violazione dei principi di correttezza e buona fede, nonché in violazione dell'art. 1408 cod. civ., perché non hanno notiziato la cedente dell'inadempimento, né



le hanno inviato una messa in mora; che, in ogni caso, proprio perché i locatori hanno volontariamente transatto solo con un convenuto, dopo aver citato in giudizio due parti, e non hanno mai abbandonato il processo, non si può addossare la responsabilità della prosecuzione del processo solo sulla

4. Il primo motivo è inammissibile ex art. 360-*bis* n. 1 cod. proc. civ.

L'art. 36 della legge 392/1978 stabilisce, in particolare, che "Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte".

Questa Corte ha quindi già avuto modo di affermare che "Con riferimento alla cessione del contratto di locazione, permane, sul piano processuale, per tutte le azioni attinenti alla prosecuzione o alla estinzione del rapporto locatizio, la legittimazione passiva dell'originario conduttore, qualora il cedente non sia stato liberato dal locatore ceduto" (v. Cass., 17/03/2009, n. 6427; Cass., 23/12/2003, n. 19772; v. inoltre Cass., 28/07/2005, n. 15810, in cui viene precisato: "In un giudizio di sfratto per morosità relativo a locazione ad uso diverso da quello abitativo, la deduzione come motivo di appello da parte del conduttore, che sia stato convenuto come cessionario della locazione, della insussistenza della propria legittimazione sostanziale (in primo grado contestata per altra ragione, costituita dal non aver conseguito la disponibilità dell'immobile), per il fatto che il locatore non avrebbe dato la prova della comunicazione della cessione ex art. 36 l. n. 392 del 1978, integra un'attività di contestazione di un fatto costitutivo della pretesa del locatore e la connessa introduzione di un fatto impeditivo, che, rispettivamente, si concretano nella violazione delle preclusioni al potere di contestazione emergenti dalle norme degli artt. 415, 416 e 420, primo comma, cod. proc. civ. e nella deduzione di un'eccezione del tutto nuova in violazione dell'art. 437, secondo comma, cod. proc. civ.").

Nel caso di specie, poiché non vi era stata liberazione della cedente, odierna ricorrente, anch'ella era esposta all'azione di rilascio, per cui correttamente e legittimamente i locatori hanno agito, oltre che contro il cessionario anche contro la cedente



4.1. Peraltro, il motivo trascura di considerare che l'accoglimento dell'appello è stato motivato anche con la circostanza che la riconvenzionale della ricorrente risultava priva di fondamento.

Secondo costante insegnamento di questa Corte, l'omessa impugnazione di tutte le *rationes decidendi* rende inammissibili le censure relative alle singole ragioni esplicitamente fatte oggetto di doglianza, in quanto queste ultime, quand'anche fondate, non potrebbero comunque condurre, stante l'intervenuta definitività delle altre non impugunate, all'annullamento della decisione stessa (Cass., 06/07/2020, n. 13880; Cass., 14/08/2020, n. 17182; Cass., 24/10/2019, n. 27339; Cass., 14/10/2020, n. 22183; Cass., 13/06/2018, n. 15399).

4.2. Quanto alla rilevanza o meno della transazione avvenuta tra il solo cessionario ed i locatori, risulta dirimente osservare che il motivo ne omette la trascrizione, in patente violazione dell'art. 366, n. 6, cod. proc. civ.

La previsione di cui alla citata norma, quale corollario del requisito di specificità dei motivi, risponde infatti al principio per cui il giudice di legittimità deve essere messo nelle condizioni di comprendere l'oggetto della controversia ed il contenuto delle censure senza dover scrutinare autonomamente gli atti di causa, sebbene, anche alla luce dei principi contenuti nella sentenza CEDU Succi e altri c. Italia del 28 ottobre 2021, non debba essere interpretato in modo eccessivamente formalistico, così da incidere sulla sostanza stessa del diritto in contesa (Cass., Sez. Un., 18/03/2022, n. 8950).

4.3. In ogni caso, va rilevato che, conformemente ai suindicati principi di diritto, la corte d'appello rileva che la transazione *inter alios* non incide sul fatto che nel caso di specie i locatori non avevano liberato la cedente.

5. Il secondo motivo è inammissibile.

Non risulta infatti correlato alla motivazione dell'impugnata sentenza. Devesi al riguardo richiamare il principio, consolidato nella giurisprudenza di questa Corte, ai sensi del quale "Il motivo d'impugnazione è rappresentato dall'enunciazione, secondo lo schema normativo con cui il mezzo è regolato dal legislatore, della o delle ragioni per le quali, secondo chi esercita il diritto d'impugnazione, la decisione è erronea, con la conseguenza che, in quanto per



denunciare un errore bisogna identificarlo e, quindi, fornirne la rappresentazione, l'esercizio del diritto d'impugnazione di una decisione giudiziale può considerarsi avvenuto in modo idoneo soltanto qualora i motivi con i quali è esplicito si concretino in una critica della decisione impugnata e, quindi, nell'esplicita e specifica indicazione delle ragioni per cui essa è errata, le quali, per essere enunciate come tali, debbono concretamente considerare le ragioni che la sorreggono e da esse non possono prescindere, dovendosi, dunque, il motivo che non rispetti tale requisito considerarsi nullo per inidoneità al raggiungimento dello scopo". Ne deriva pertanto, in riferimento al ricorso per Cassazione, che "tale nullità, risolvendosi nella proposizione di un "non motivo", è espressamente sanzionata con l'inammissibilità ai sensi dell'art. 366 n. 4 cod. proc. civ." (v. da ultimo Cass., 1341/2024, che richiama Cass., 11/01/2005, n. 359, Cass., Sez. Un., 20/03/2017, n. 7074, in motivazione, non massimata sul punto; Cass., 05/08/2016, n. 16598; Cass., 03/11/2016, n. 22226; Cass. 15/04/2021, n. 9951; Cass., 05/07/2019, n. 18066; Cass., 13/03/2009, n. 6184; Cass., 10/03/2006, n. 5244; Cass., 04/03/2005, n. 4741).

Per altro verso, qualora una questione giuridica, implicante un accertamento di fatto, non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che la proponga in sede di legittimità, onde non incorrere nell'inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, per consentire alla Corte di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la censura stessa (Cass., 27/09/2021, n. 26147).

E' dunque vero che il citato art. 36 prevede il cd. *beneficium ordinis*, ma di tale questione l'impugnata sentenza non fa cenno alcuno: la ricorrente allora avrebbe dovuto precisare se, dove e quando, nel complessivo contesto processuale, ella avesse eccepito la mancanza di preventiva messa in mora o meglio intimazione ad adempiere; in difetto di ciò, risulta violato l'art. 366, n. 6, cod. proc. civ.



6. Il terzo motivo è inammissibile, per le seguenti, plurime, ragioni.

Della asserita violazione dell'art. 1408 cod. civ. -rispetto al quale risulta tuttavia prevalente l'art. 36 legge 302/1978 in quanto norma speciale- non vi è cenno alcuno nella sentenza impugnata, né la ricorrente precisa se, dove e quando abbia nel giudizio di appello sollevato la questione della violazione di tale norma.

Del fatto che la cedente non sia stata notiziata dai locatori dell'inadempimento del cessionario già si è detto in sede di scrutinio del secondo motivo, nel senso della inammissibilità della censura.

L'ulteriore doglianza, di asserita violazione dell'obbligo di buona fede da parte dei locatori medesimi, i quali, dopo aver citato in giudizio due parti avrebbero poi transatto con una soltanto, è infondata per le ragioni già esposte nello scrutinio del primo motivo, e cioè che, in disparte il rilievo per cui il contenuto della transazione non viene né riportato né trascritto, legittimamente ex art. 36 cit. i locatori potevano agire anche nei confronti della
oltre che del

Quanto, infine, alla questione su chi abbia proseguito il processo, va rilevato che dall'impugnata sentenza risulta che i locatori, legittimamente, hanno instaurato il procedimento speciale anche nei confronti della
la quale ha domandato l'accertamento negativo della sua legittimazione passiva, rispetto alla quale domanda i locatori si sono difesi.

Per cui il motivo sollecita, inammissibilmente, una diversa valutazione dei fatti di causa, preclusa in sede di legittimità (v., tra le tantissime, Cass., Sez. Un., 25/10/2013, n. 24148; Cass., 24/05/2006, n. 12362; Cass., 23/05/2014, n. 11511; Cass., 13/06/2014, n. 13485).

7. In conclusione, il ricorso va dichiarato inammissibile.

8. Non è luogo a provvedere in ordine alle spese del giudizio di legittimità, , in quanto deve rilevarsi che gli intimati hanno depositato tardivamente in via telematica un controricorso lo stesso giorno dell'odierna adunanza e, fra l'altro, anche omettendone la notifica, onere cui erano soggetti, atteso che trovava applicazione la vecchia norma dell'art. 370 c.p.c. Il controricorso va dichiarato inammissibile. Tanto non esime dal rilevare che il difensore che lo ha redatto



lo ha fatto anche sulla base di una procura non speciale, in quanto – per come si legge in esso – relativa al primo grado.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso. Nulla sulle spese.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, 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 pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione il 23 aprile 2024.

Il Presidente

RAFFAELE GAETANO ANTONIO FRASCA

