



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

RAFFAELE GAETANO ANTONIO	Presidente
FRASCA	
EMILIO IANNELLO	Consigliere
MARCO ROSSETTI	Consigliere
MARCO DELL'UTRI	Consigliere
STEFANIA TASSONE	Consigliere Rel.

Oggetto:

LOCAZIONE	USO
DIVERSO	

Ud.18/09/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 24123/2022 R.G. proposto da:

MASSIMO, elettivamente domiciliato in ROMA,

, presso lo studio dell'avvocato

che lo rappresenta e difende, domiciliato ex lege all'indirizzo Pec in atti.

-ricorrente-

contro

ATER DI ROMA, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA,

, presso lo studio dell'avvocato che la

rappresenta e difende unitamente all'avvocato ,
domiciliata ex lege all'indirizzo Pec in atti.



avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di ROMA n. 1279/2022 depositata il 07/03/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 18/09/2025 dal Consigliere dr.ssa STEFANIA TASSONE.

Rilevato che

1. L'ATER di Roma evocava avanti al Tribunale di Roma, Sezione distaccata di Ostia, Massimo, intimandogli lo sfratto per morosità dall'immobile concessogli in locazione ad uso non abitativo, in virtù del contratto di locazione stipulato il 30 ottobre 1993, chiedendo in via preliminare di convalidare l'intimato sfratto per morosità, nonché emettersi decreto ingiuntivo di pagamento, immediatamente esecutivo, pari ad euro 88.584,03 per canoni scaduti e da scadere, oltre interessi, spese e competenze professionali. Chiedeva altresì, in caso di opposizione, di dichiarare la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore; di pronunciare ordinanza di rilascio, con fissazione a breve della data di esecuzione; di emettersi ordinanza di mutamento di rito ex artt. 667 e 426 cod. proc. civ., con concessione alle parti di termine per l'integrazione delle rispettive difese. Nel merito, e definitivamente, previa emissione dei provvedimenti di cui all'art. 667 cod. proc. civ., chiedeva di dichiarare risolto il rapporto in atti per grave inadempimento del conduttore, rigettando all'uopo la spiegata opposizione, sempre con condanna al rilascio e, in ogni caso, di condannare Massimo al pagamento delle spese, diritti e onorari di lite.

Si costituiva l'intimato, opponendosi alla convalida ed alla concessione dell'ordinanza di rilascio.

Il tribunale, negata l'ordinanza di rilascio ex art. 665 cod. proc. civ., invitava le parti ad attivare la procedura di mediazione



e quindi, dopo aver constatato l'esito negativo della stessa, disponeva il mutamento del rito e concedeva il termine per il deposito di memorie integrative ex art. 426 cod. proc. civ.; fissava successivamente l'udienza di discussione, con concessione di termine per note difensive finali.

2. Con sentenza n. 14393/2015 il Tribunale di Roma, Sezione distaccata di Ostia, respingeva tutte le eccezioni, deduzioni e istanze dell'intimato, tranne l'eccezione di prescrizione, e dichiarava risolto il contratto di locazione dell'immobile di proprietà dell'ATER di Roma, per cui condannava Massimo al pagamento della complessiva somma di euro 8.739,00, oltre canoni a scadere sino al rilascio ed interessi convenzionali dalle singole scadenze sino al saldo, nonché alla refusione delle spese di lite.

3. Avverso tale sentenza Massimo proponeva appello, cui resisteva l'ATER di Roma.

4. Con la qui impugnata sentenza la Corte d'Appello di Roma rigettava l'appello.

5. Avverso tale sentenza Massimo propone ora ricorso per cassazione, affidato a tre motivi.

Resiste con controricorso l'ATER.

6. 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 le proprie conclusioni; nessuna delle parti ha depositato memoria.

Considerato che

1. Con il primo motivo il ricorrente denuncia "Violazione e falsa applicazione dell'art. 102 c.p.c. in relazione all'art. 36 legge n. 393/1978, per l'omessa integrazione del contraddittorio nei confronti della Società s.r.l., cessionaria del contratto di locazione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c".

Lamenta, riproponendo una censura già svolta in appello, che



la corte territoriale non ha rilevato la mancata instaurazione del contraddittorio nei confronti della società che, a suo dire, sarebbe stata cessionaria dell'azienda e del contratto di locazione di egli ricorrente era originario conduttore.

1.1. Il motivo - che peraltro va riqualficato ai sensi del n. 4 dell'art. 360, comma 1, cod. proc. civ., vertendo le doglianze in tema di (asserito) *error in procedendo* - è infondato.

Questa Corte, nel ricostruire la natura e la portata dell'art. 36 della legge n. 392/1978, che in tema di locazione ad uso commerciale deroga all'ordinario regime della cessione del contratto, ha costantemente affermato che "sussiste litisconsorzio necessario tra cedente, cessionario e ceduto soltanto quando siano in questione l'avvenuta conclusione, validità ed efficacia del contratto di cessione, ma non quando si controverta unicamente delle vicende del rapporto, potendo in questo caso il locatore esperire separate e distinte azioni nei riguardi dei soggetti tra loro obbligati in solido" (così Cass., n. 4405/2024, sebbene sul punto non massimata, che richiama *ex plurimis*, Cass., 09/12/1997, n. 12454; Cass., 29/11/1993, n. 11847; Cass., 31/03/1987, n. 3102; v. anche, nel caso di cd. cessione "a catena" tra più conduttori, Cass., n. 9486/2007: "la illustrata struttura della coobbligazione solidale tra i conduttori convenuti in lite, escluso ogni rapporto di dipendenza o di subordinazione tra le posizioni degli stessi (escluso cioè che la responsabilità dell'un conduttore presupponga o consegua alla responsabilità dell'altro), determina l'autonomia delle domande cumulativamente proposte nei confronti degli stessi, impedendo la configurabilità di un rapporto unico ed inscindibile. Si versa, cioè, in una tipica fattispecie di litisconsorzio facoltativo con rapporti processualmente scindibili"; v. inoltre Cass., n. 13706 del 31/05/2017: "In materia di locazione di immobili adibiti ad uso commerciale, in caso di plurime cessioni



dell'azienda e del contratto di locazione, ex art. 36 della l. n. 392 del 1978, senza liberazione del cedente, poiché tra costui e ciascuno dei cessionari si determina - in relazione all'azione che il locatario esperisca per la risoluzione del contratto ed il pagamento dei canoni insoluti - una situazione di litisconsorzio facoltativo, la mancata regolare instaurazione del contraddittorio verso uno solo di essi non legittima l'annullamento della sentenza di primo grado con rimessione degli atti al primo giudice, nei confronti di tutti, ex art. 354 cod. proc. civ.").

Risulta dunque conforme a diritto quanto affermato dalla qui impugnata sentenza della Corte di Appello, secondo cui "in presenza di un'obbligazione in solido ex art. 1292 cod. civ. non sussiste litisconsorzio necessario tra tutti i debitori" (p. 3 della sentenza).

Infatti, il litisconsorzio necessario, fuori dai casi espressamente previsti dalla legge, ricorre solo quando, per la particolare natura o configurazione del rapporto giuridico dedotto in giudizio e per la situazione strutturalmente comune a una pluralità di soggetti, la decisione non possa conseguire il proprio scopo se non sia resa nei confronti di tutti questi soggetti. La necessità della partecipazione al processo di tutti i soggetti della situazione dedotta in giudizio ricorre, pertanto, unicamente quando, in assenza anche di uno soltanto di essi, la sentenza finisca per essere inidonea a produrre un qualsiasi effetto giuridico anche nei confronti degli altri soggetti presenti nel giudizio. Deve, invece, escludersi detta necessità quando la sentenza sia *inutiliter data* soltanto nei confronti dei soggetti assenti dal giudizio e possa, invece, spiegare i suoi effetti nei confronti di quelli presenti, per cui la nozione di *nullità della sentenza*, enucleabile dal disposto dell'art. 102 cod. proc. civ., va retamente intesa in termini di inidoneità a produrre qualsivoglia



effetto giuridico e non già di pratica inutilità derivante da insuscettibilità parziale di esecuzione, alla quale può, al contrario, ovviarsi con la successiva instaurazione di un altro processo nei confronti dei soggetti assenti nel primo.

A mente di quanto disposto dall'art. 36 della legge n. 392 del 1978 e dei suindicati precedenti di legittimità, nel caso concreto non ricorre ipotesi di litisconsorzio necessario rispetto alla cessionaria società s.r.l.; e comunque la legittimazione passiva all'azione di risoluzione sarebbe stata sempre e soltanto del ricorrente quale originario conduttore cedente, in mancanza della sua liberazione.

2. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia "Improcedibilità e inammissibilità della domanda di risoluzione per inadempimento introdotta con l'intimazione di sfratto per morosità - Violazione e falsa applicazione dell'art. 658 c.p.c. - Pregressa cessazione del contratto per finita locazione - Vizio di motivazione (art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c.)".

Lamenta, riproponendo una doglianza già svolta nei motivi di appello, che la corte territoriale, lungi dal dichiarare l'improcedibilità ovvero l'inammissibilità della domanda di risoluzione del contratto, ha reso una motivazione "solo apparente, e manifestamente contraddittoria e perplessa", che "non solo non corrisponde al sostanziale tenore dei documenti richiamati dai Giudici di seconda istanza, ma non tiene affatto conto che sia la disdetta del 07/11/2022, sia la prospettazione di un eventuale rinnovo, nonché i pagamenti in acconto della morosità, risultano tutti riferiti alla Soc. s.r.l." (v. p. 8 del ricorso).

2.1. Il motivo è inammissibile.

La deduzione del vizio di motivazione – se fosse intesa come relativa all'art. 132, secondo comma, n. 4 c.p.c. - risulterebbe svolta in violazione degli insegnamenti delle Sezioni Unite di



questa Corte (Cass., Sez. Un., n. 8053 del 2014), ^{dato che si} fonda su elementi istruttori e dunque su elementi desunti ^{altrove,} rispetto al contenuto intrinseco della sentenza impugnata (v. Cass., Sez. Un., n. 8053/2014; Cass., n. 20112/2009, Rv. 609353 - 01).

In ogni caso, il motivo si fonda su documenti dei quali non fornisce l'indicazione specifica, cioè quelli evocati anche nella sentenza e, soprattutto la disdetta inviata dall'ATER con nota n. 8529 del 2002. Riguardo a quest'ultima si dice "v. copia in atti", ma tale indicazione è del tutto inidonea ad evidenziare dove potrebbe esaminarsi il documento in questo giudizio di legittimità.

Il ricorrente incorre dunque in manifesta violazione del principio di specificità desumibile dall'art. 366, n. 3, n. 4 e n. 6, cod. proc. civ., nel testo applicabile al ricorso e successivo all'entrata in vigore del d.lgs. 149/2022, dovendosi osservare che anche la giurisprudenza della Corte EDU (v. sentenza *Succi e altri c. Italia*, 28 ottobre 2021) ha chiarito: a) che la ricostruita lettura del «principe d'autonomie du pourvoi en cassation», ovvero dell'art. 366 cod. proc. civ., e in questo caso del numero 3 del primo comma, «garantisce un utilizzo appropriato e più efficace delle risorse disponibili» dall'amministrazione della giustizia, quale conformata dalle norme nazionali e dal diritto vivente a fronte delle domande ad essa rivolte»; b) come «tale approccio sia attinente alla natura stessa del ricorso per cassazione che protegge, da una parte, l'interesse del ricorrente a che siano accolte le sue critiche contro la decisione impugnata e, dall'altra, l'interesse generale alla cassazione di una decisione che rischi di pregiudicare la corretta interpretazione del diritto» (§§ 78-79); c) che, in particolare, la Corte di legittimità, leggendo il ricorso nella sua globalità, deve allora poter «comprendere l'oggetto della controversia, così come il contenuto delle critiche che dovrebbero



giustificare la cassazione della decisione impugnata» (§ 110).

Pertanto, in applicazione del principio di specificità del ricorso per cassazione, ai fini del rispetto del requisito stabilito dall'art. 366, n. 3 e n. 4, cod. proc. civ., debbono essere precisate e riferite, con chiara sintesi idoneamente funzionale ad elidere dubbi di comprensione, le pretese quali svolte nelle fasi di merito, e le risposte date dai precedenti giudici, così da poter apprezzare la concludenza delle censure a quelle risposte, previa ragionata ovvero pertinente menzione sia degli atti dove verificare quanto così congruamente riportato, sia della loro univoca collocazione nell'incarto documentale come appropriatamente offerto all'esame della Suprema Corte" (v. Cass., n. 25873/25; Cass., n. 25447/2025; Cass., n. 25496/2025, che precisa che dalla sentenza *Succi* della Corte EDU è dato trarre il principio per cui il principio di "autosufficienza del ricorso" ha il fine legittimo di "semplificazione dell'attività del giudice di legittimità unitamente alla garanzia della certezza del diritto e alla corretta amministrazione della giustizia").

3. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia "Violazione dell'art. 112 c.p.c.; ultrapetizione, illegittima condanna al pagamento dell'importo di € 8.739,00 oltre "canoni a scadere"; violazione degli art. 420 e 426 c.p.c.".

Lamenta che la corte territoriale, nel confermare la condanna al pagamento della somma indicata in rubrica, avrebbe pronunciato *ultra petita partium*, dato che, dopo che era stato disposto il mutamento del rito, la ATER non aveva depositato memoria integrativa ex art. 426 cod. proc. civ., per cui non aveva reiterato alcuna domanda avente ad oggetto il pagamento dei canoni scaduti o da scadere ovvero il pagamento della indennità di occupazione.

3.1. Il motivo è infondato.

Va fermamente ribadito che la disciplina dell'art. 426 cod.



proc. civ., richiamata dall'art. 667 cod. proc. civ., nel prevedere la possibilità di memorie integrative, una volta coordinata con lo stesso art. 667 cod. proc. civ., il quale dice che il processo "prosegue", suppone *ex necesse* che, trattandosi di prosecuzione, restino ferme le domande formulate nella citazione per convalida, qualora si rinunci al deposito di memoria integrativa. La stessa logica è supposta dall'art. 426, del resto, e ciò proprio in ragione della previsione di "memorie integrative" (v. sul punto, Cass., n. 4771/2019: "Nel procedimento per convalida di (licenza o) sfratto, l'opposizione dell'intimato dà luogo alla trasformazione dello stesso in un processo di cognizione, destinato a svolgersi nelle forme di cui all'art. 447 bis cod. proc. civ., con la conseguenza che, essendo previsti specifici contenuti degli atti introduttivi del giudizio, il "thema decidendum" risulta cristallizzato solo in virtù della combinazione degli atti della fase sommaria e delle memorie integrative di cui all'art. 426 cod. proc. civ., potendo, pertanto, l'originario intimante, in occasione di tale incombente, non solo emendare le sue domande, ma anche modificarle, soprattutto se in evidente dipendenza dalle difese svolte da controparte"; Cass., n. 33178/2018: "In caso di mutamento del rito da ordinario a speciale rimangono ferme le preclusioni maturate alla stregua della disciplina del rito ordinario, posto che l'integrazione degli atti introduttivi mediante memorie e documenti ai sensi dell'art. 426 cod. proc. civ. non comporta una regressione del processo ad una fase anteriore a quella già svoltasi, ma serve esclusivamente a consentire alle parti di adeguare le difese alle regole del rito speciale").

Il mutamento del rito non travolge gli effetti sostanziali e processuali della domanda; non solo restano immutate le preclusioni e le decadenze già maturate, ma anche resta fermo il contenuto della domanda originariamente proposta, rispetto alla quale le memorie ex art. 426 cod. proc. civ. sono, appunto,



soltanto "integrative".

4. In conclusione, il ricorso va rigettato.

5. Le spese del giudizio di legittimità, liquidate nella misura indicata in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 3.500,00 per compensi, oltre spese forfettarie nella misura del 15 per cento, esborsi, liquidati in euro 200,00, ed accessori di legge.

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 del 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 18 settembre 2025.

Il Presidente

RAFFAELE GAETANO ANTONIO FRASCA

