



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

| | |
|--------------------------|--------------------|
| RAFFAELE GAETANO ANTONIO | Presidente |
| FRASCA | |
| EMILIO IANNELLO | Consigliere |
| PASQUALE GIANNITI | Consigliere - Rel. |
| MARCO DELL'UTRI | Consigliere |
| PASQUALINA ANNA PIERA | Consigliere |
| CONDELLO | |

LOCAZIONE
ABITATIVA-
OPPOSIZIONE
TARDIVA

Ud. 30/03/2023 CC
A
Cron.
R.G.N. 22835/2019

Ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 22835/2019 proposto da:

Massimo, domiciliato ex lege in Roma, presso la Cancelleria della Corte di Cassazione, rappresentato e difeso dall'avvocato

-ricorrente -

contro

Fallimento Cantieri Navali C&C Spa in liquidazione in persona del Curatore elettivamente domiciliata in

;

-controricorrente -

avverso la sentenza n. 119/2019 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 14/02/2019;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 30/03/2023 dal Consigliere Pasquale Gianniti;

RILEVATO CHE:

1. In data 18 maggio 2010 il Cantiere Navale C&C s.p.a. (si seguito la società cantiere), all'epoca *in bonis*, e Massimo amministratore della suddetta società conclusero un contratto di locazione ad uso abitativo (successivamente registrato), che aveva ad oggetto una unità immobiliare (sita in Genova e gravata da vincoli a favore della Soprintendenza): nel contratto, oltre alle condizioni di durata e di canone, fu previsto che la società locatrice avrebbe potuto avvalersi della clausola risolutiva espressa, di cui all'art. 8, in caso di mancato pagamento del canone e degli oneri accessori nei termini stabiliti.

In data 17 settembre 2015, quando la società cantiere non versava più *in bonis*, il relativo fallimento, nel quadro di una più ampia vertenza, stipulò, tra gli altri anche con il una transazione con la quale tra le varie pattuizioni rinunciava a percepire il canone di locazione sino al mese di ottobre 2016

Successivamente, il Fallimento: dapprima, con lettera raccomandata 18 gennaio 2017, si avvalse della clausola risolutiva espressa sul presupposto che il decorso il concordato periodo di gratuità, non aveva provveduto al pagamento del canone e degli oneri accessori; e, poi, intimò sfratto per morosità deducendo una morosità di euro 28 mila, oltre iva, per canoni di locazione da novembre 2016 a giugno 2017, oltre ad euro 3.427,43 a titolo di saldo oneri condominiali 2014/2015 ed oltre euro 1572 a titolo di prima rata oneri condominiali 2016/2017.



2. Il Tribunale di Genova, dato atto della mancata comparizione dell'intimato, in data 25 agosto 2017 convalidava lo sfratto, ordinando il rilascio dell'immobile, con termine per l'esecuzione il 19 ottobre 2017.

Avverso la convalida Il proponeva opposizione tardiva, con quale in via preliminare eccepiva la irregolarità della notifica dell'intimazione dello sfratto; e, nel merito, deduceva che la morosità era stata erroneamente conteggiata e che il godimento dell'immobile aveva subito significative riduzioni ragion per cui il canone di locazione andava rideterminato.

Il Fallimento si costituiva contestando l'ammissibilità e la fondatezza dell'opposizione

Il Tribunale di Genova con sentenza 1592/2018 respingeva l'opposizione e condannava il alla rifusione delle spese processuali

3. Avverso la sentenza del giudice di primo grado proponeva appello il articolando cinque motivi.

Si costituiva il fallimento, opponendosi all'impugnazione avversaria della quale chiedeva il rigetto

La Corte con sentenza 119/2019 rigettava l'appello e confermava la sentenza di primo grado.

4. Avverso la sentenza della Corte territoriale ha proposto ricorso il

Ha resistito con controricorso il fallimento.

Non sono state depositate conclusioni dal Procuratore Generale.

CONSIDERATO CHE:

1. Il ricorso di Massimo è affidato a tre motivi.

1.1. Con il primo motivo il ricorrente denuncia la violazione o falsa applicazione di norme di diritto (in relazione all'art. 360 primo comma n. 3 c.p.c.) nella parte in cui la corte, pur dando atto che la



notifica della convalida di sfratto era avvenuta ad indirizzo del tutto diverso da quello della sua residenza ed ad esso in nessun modo riferibile, ha tuttavia affermato che <<il Giudice dell'opposizione ha comunque consentito all'opponente di svolgere nel merito le stesse difese che avrebbe potuto svolgere in sede di udienza per la convalida>>.

Osserva che, anche alla luce di quanto statuito dalle Sezioni Unite nella sentenza n. 14916 del 2016, la notifica avvenuta ad indirizzo, che non soltanto è diverso da quello corretto ma è anche privo di qualsivoglia collegamento con il destinatario dell'atto, è inesistente, ragion per cui tale circostanza avrebbe dovuto essere eccepita anche d'ufficio.

1.2. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia violazione o falsa applicazione di norme di diritto e mancanza, contraddittorietà o manifesta illogicità della motivazione (in relazione all'art. 360 primo comma n. 3 c.p.c.) nella parte in cui la corte territoriale, affermando che la domanda attorea poteva essere interpretata come <<volta a chiedere anche la risoluzione del contratto per inadempimento>>, ha riqualificato e modificato detta domanda.

Osserva che, per giurisprudenza consolidata, che richiama, il locatore, una volta avviata la causa per sfratto per morosità, non può più modificare in corso di giudizio detta domanda nella diversa richiesta di accertamento dell'intervenuta risoluzione del contratto. Nel caso di specie, ci si troverebbe davanti non ad una modificazione del *thema decidendum*, introdotta dalla parte, ma ad una libera interpretazione da parte della corte d'appello.

1.3. Con il terzo ed ultimo motivo il ricorrente denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo e controverso (in relazione all'art. 360 n. 5), assunti di diritto inconferenti, erronea e contraddittoria interpretazione



della legge, nonché mancanza, contraddittorietà e manifesta illogicità della motivazione, nella parte in cui la Corte:

- ha omesso di considerare che: a) lui aveva effettuato due rilevanti pagamenti anticipati imputati a canoni (precisamente euro 120 mila in occasione della stipula del contratto di locazione ed euro 220 mila in occasione dell'accordo transattivo); b) detti pagamenti anticipati erano stati produttivi di interessi e di rivalutazioni, cioè di voci che avrebbero dovuto essere decurtati dall'eventuale credito della controparte; c) lui aveva chiesto di conteggiare e scomputare il credito derivante dall'anticipato pagamento, ponendolo in compensazione con i canoni di locazione via via a scadere;

- ha affermato che la piscina non era ricompresa nel contratto di locazione, quando essa costituiva una pacifica pertinenza rispetto all'immobile principale e neppure il Fallimento aveva eccepito tale esclusione, con la conseguenza che l'impossibilità di utilizzo della piscina avrebbe ben potuto legittimare una riduzione del canone locatizio;

-quanto alle infiltrazioni verificatesi nel suo appartamento, ha richiamato la transazione intercorsa tra lui ed il Cantiere navale, ma ha omesso di considerare che dette infiltrazioni, che derivavano da parti comuni (cornicione e copertura) non integravano molestie di fatto ex art. 1585 secondo comma (come erroneamente affermato dal giudice di primo grado), ma vizi sopravvenuti della cosa locata (art. 1578-1581 c.c.) o come difetti di manutenzione da parte del locatore (art. 1576 c.c.), rispetto ai quali è configurabile il generale obbligo di vigilanza e di custodia dalla cosa locata, che grava sul locatore. Quanto precede con la conseguenza che, come da lui eccepito, anche tali accadimenti avrebbero giustificato una riduzione compensativa del canone locatizio;



-ha erroneamente qualificato il contratto di locazione, stipulato da lui e dalla Cantieri Navali, come contratto con sè stesso, mentre detto contratto era stato stipulato da lui, come soggetto fisico, e dalla Cantieri navali sulla base degli interessi di quest'ultima.

2. Il ricorso è inammissibile

2.1. Inammissibile è il primo motivo.

Nella impugnata sentenza la corte territoriale ha dato atto della irregolarità della notifica dell'atto di citazione richiedente la convalida dello sfratto di morosità, relativamente all'immobile per cui è causa, ma - dopo aver puntualmente richiamato la giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 14910 del 2013 e 8955 del 2006) secondo la quale la irregolarità della notifica di cui agli artt. 650 e 668 c.p.c. comprende tutti i vizi che la inficiano - ha rilevato che il [redacted] a seguito dell'opposizione ha potuto far valere tutte le difese che avrebbe potuto svolgere in sede di convalida e tutte dette difese erano state in quella sede valutate (e ritenute infondate). In sintesi, secondo la corte territoriale, l'opposizione, effettuata dal [redacted] ha avuto efficacia sanante del vizio attinente la notifica dell'atto di citazione richiedente la convalida, ragion per cui la corte territoriale, dopo aver rilevato il vizio, ne ha tuttavia rilevato nella sostanza la non decisività.

Orbene, il motivo in esame non si connota neppure come motivo di ricorso per cassazione ai sensi del n. 4 dell'art. 366 c.p.c., in quanto omette di indicare nella intestazione quali norme di diritto sarebbero state violate o falsamente applicate. E tale omissione sussiste comunque anche nella illustrazione del motivo, nella quale non si coglie né direttamente né indirettamente l'indicazione di quali norme sarebbero state violate dai giudici di merito e segnatamente dal primo giudice, nel ritenere ammissibile l'opposizione tardiva e procedere *ex novo*, come si è proceduto al giudizio di opposizione alla convalida.



Peraltro, degli atti relativi alla notificazione e degli altri cui si fa riferimento nemmeno viene fornita l'indicazione specifica ai sensi dell'art. 366 n. 6 c.p.c.

La prospettazione – peraltro solo implicita del ricorrente – è che una notificazione inesistente della citazione per convalida, una volta proposta l'opposizione, assegnerebbe a questa solo valore rescindente e dunque – ma nemmeno è detto, il che, come già rilevato, evidenzia l'inidoneità *in iure* del motivo a valere come impugnazione - di veicolo per ottenere l'affermazione della inesistenza della domanda.

Il che è al di fuori della logica normativa dell'art. 668 c.p.c., che prevede una fase rescindente e poi una fase che nemmeno può dirsi rescissoria, dato che dà luogo all'ordinario giudizio che avrebbe dovuto avere luogo.

Non occorre qui prendere posizione sul se, nel caso di specie, la notificazione dell'originaria citazione per convalida sia avvenuta alla stregua dei principi posti da Cass., Sez. Un., n. 14916 del 2016, secondo la quale: <<L'inesistenza della notificazione del ricorso per cassazione è configurabile, in base ai principi di strumentalità delle forme degli atti processuali e del giusto processo, oltre che in caso di totale mancanza materiale dell'atto, nelle sole ipotesi in cui venga posta in essere un'attività priva degli elementi costitutivi essenziali idonei a rendere riconoscibile un atto qualificabile come notificazione, ricadendo ogni altra ipotesi di difformità dal modello legale nella categoria della nullità. Tali elementi consistono: a) nell'attività di trasmissione, svolta da un soggetto qualificato, dotato, in base alla legge, della possibilità giuridica di compiere detta attività, in modo da poter ritenere esistente e individuabile il potere esercitato; b) nella fase di consegna, intesa in senso lato come raggiungimento di uno qualsiasi degli esiti positivi della notificazione previsti dall'ordinamento (in virtù



dei quali, cioè, la stessa debba comunque considerarsi, "ex lege", eseguita), restando, pertanto, esclusi soltanto i casi in cui l'atto venga restituito puramente e semplicemente al mittente, così da dover reputare la notificazione meramente tentata ma non compiuta, cioè, in definitiva, omessa>>.

Ciò in quanto le stesse Sezioni Unite nella menzionata sentenza hanno affermato che: <<Il luogo in cui la notificazione del ricorso per cassazione viene eseguita non attiene agli elementi costitutivi essenziali dell'atto, sicché i vizi relativi alla sua individuazione, anche quando esso si riveli privo di alcun collegamento col destinatario, ricadono sempre nell'ambito della nullità dell'atto, come tale sanabile, con efficacia "ex tunc", o per raggiungimento dello scopo, a seguito della costituzione della parte intimata (anche se compiuta al solo fine di eccepire la nullità), o in conseguenza della rinnovazione della notificazione, effettuata spontaneamente dalla parte stessa oppure su ordine del giudice ex art. 291 c.p.c.>>.

Piuttosto, conviene qui ribadire il principio di diritto (già affermato da questa Sezione con sentenza n. 13755 del 20/09/2002, Rv. 557482 - 01), secondo il quale: <<L'ammissibilità dell'opposizione tardiva alla convalida di licenza o di sfratto per irregolarità della notificazione dell'intimazione è subordinata dall'art. 668, primo comma, cod. proc. civ. alla prova, a carico dell'opponente, del collegamento causale tra la mancata, tempestiva conoscenza dell'intimazione ed il vizio della sua notificazione, ma solo quando quest'ultimo concerne la persona alla quale deve essere consegnata la copia dell'atto. Nell'ipotesi, invece, di nullità della notificazione per inosservanza delle disposizioni sui luoghi in cui deve essere eseguita (come nella specie), il fatto stesso della consegna della copia in luogo



diverso da quello in cui si sa che il destinatario si trova implica, di per sè solo, la dimostrazione di detto collegamento>>.

E, nel solco delle linee ermeneutiche tracciate dal suddetto orientamento, va qui precisato che:

<<L'opposizione tardiva, dopo la fase rescindete, che deve acclarare il suo presupposto, cioè la mancata conoscenza, dà comunque luogo allo svolgimento del giudizio. Ne consegue che, in presenza di una notificazione inesistente, l'intimato che abbia conoscenza dell'intimazione, se intende sottrarsi all'efficacia del provvedimento di convalida, deve proporre opposizione nel termine di cui al secondo comma della norma dell'art. 668 c.p.c., atteso che la previsione della "irregolarità" della notificazione, come causa della mancata tempestiva conoscenza della stessa, comprende certamente e comunque anche le ipotesi di inesistenza (o mancanza assoluta di notificazione)>>.

2.2. Inammissibile è il secondo motivo.

Nella impugnata sentenza, la corte territoriale – nel rilevare (p. 10 ultimo periodo) che il Fallimento aveva preso posizione sulle doglianze del conduttore, dimostrando la sussistenza della morosità dedotta e chiedendo nella sostanza la risoluzione del contratto per inadempimento – ha sostanzialmente osservato che la morosità, in quanto mancato pagamento dei canoni a fronte del godimento di un bene, costituisce per l'appunto inadempimento contrattuale.

Anche questo motivo in via preliminare va dichiarato inammissibile per carenza di indicazione delle norme violate, il che non gli attribuisce dignità di motivo di ricorso per cassazione. D'altronde, in sede di conclusioni nel giudizio di appello, la società cantiere aveva chiesto la conferma della sentenza di primo grado (che aveva pronunciato lo sfratto per morosità) e il *dictum* contenuto nella



sentenza della corte territoriale, qui in esame, è del tutto conforme alla richiesta formulata dalla parte appellante.

In ogni caso, il motivo è privo di fondatezza perché specula su un'affermazione della sentenza impugnata del tutto ultronea: come sopra rilevato, la proposizione dell'opposizione tardiva alla convalida, una volta ritenuta ammissibile la stessa, determinava automaticamente che dovesse avere luogo il giudizio sulla domanda proposta con l'originaria citazione per convalida e le conclusioni della parte opposta (già intimante già nel senso della richiesta di convalida) non abbisognavano nemmeno di essere interpretate per giustificare la domanda di risoluzione per inadempimento, atteso che l'intimazione di sfratto per morosità nient'altro costituisce che un modo di esercizio dell'azione di risoluzione per inadempimento nella forma speciale del procedimento sommario per convalida, destinato poi ad evolversi nel caso di opposizione nel relativo ordinario giudizio a cognizione piena.

2.3. Inammissibile è infine il terzo motivo.

Detto motivo, invero: non indica (nuovamente) quale legge sarebbe stata male interpretata; viola l'art. 366 n. 6 c.p.c.; deduce il paradigma del n. 5 senza indicare i fatti omessi; sollecita – come d'altronde rivela il riferimento alla <<mancanza, contraddittorietà o manifesta illogicità della motivazione>> - una rivalutazione della *quaestio facti* in punto di: pagamenti effettuati, fruibilità della piscina, coinvolgimento della proprietà nelle infiltrazioni, circostanza che il nella stipulazione del contratto, rivestiva il ruolo di locatore (quale amministratore) e di locatario. Tutte questioni che, come è noto, sfuggono dai limiti del sindacato riservato a questa Corte.

3. Per tutte le ragioni che precedono il ricorso è inammissibile.

Alla inammissibilità del ricorso consegue la condanna di parte ricorrente alla rifusione delle spese sostenute da parte resistente,



nonché la declaratoria della sussistenza dei presupposti processuali per il pagamento dell'importo, previsto per legge ed indicato in dispositivo, se dovuto (Cass. Sez. U. 20 febbraio 2020 n. 4315).

P.Q.M.

La Corte:

- dichiara inammissibile il ricorso;
- condanna parte ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, spese che liquida in euro 4.000 per compensi, oltre, alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, si deve dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera di parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 30 marzo 2023, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile.

Il Presidente

Raffaele G. A. Frasca

