



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Oggetto

**LOCAZIONE USO
DIVERSO**

Spese di lite

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Enrico SCODITTI	- Presidente -	R.G.N. 13033/2022
		Cron.
Dott. Emilio IANNELLO	- Consigliere -	Rep.
Dott. Cristiano VALLE	- Consigliere -	Ud. 25/1/2023
Dott. Antonella PELLECCIA	- Consigliere -	Adunanza camerale
Dott. Stefano Giaime GUIZZI	- Rel. Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 13033-2022 proposto da:

ANTONELLA, elettivamente domiciliata in Roma,

, presso lo studio degli Avvocati

, che la rappresentano e difendono;

- ricorrente -**contro**

SRL, elettivamente domiciliata in Roma,

, presso lo studio dell'avvocato

, che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -Avverso la sentenza n. 217/2022 della Corte di Appello di Roma,
depositata il 13/01/2022;

udita la relazione della causa svolta nell'adunanza camerale del
25/1/2023 dal Consigliere Dott. Stefano Giaime GUIZZI.

Ritenuto in fatto

- che Antonella ricorre, sulla base di quattro motivi, per la cassazione della sentenza n. 217/22, del 13 gennaio 2022, della Corte di Appello di Roma, che – accogliendone solo in parte il gravame esperito, in via incidentale, avverso la sentenza n. 18092/17, del 6 ottobre 2017, del Tribunale di Roma – ha disposto, all'esito delle dovute compensazioni tra le parti, la condanna della società S.r.l. (d'ora in poi, a corrispondere la somma di € 13.008,71 a titolo di risarcimento danni, rigettando, invece, la domanda, pure formulata dalla stessa di pagamento dei canoni di locazione fino alla naturale scadenza del contratto corrente "*inter partes*";

- che, in punto di fatto, l'odierna ricorrente riferisce di aver conseguito, nei confronti della società un provvedimento monitorio – nella sua qualità di già locatrice un immobile destinato ad uso commerciale – in relazione al mancato pagamento di due mensilità di canone e di oneri condominiali, per l'importo complessivo di € 11.610,53;

- che proposta opposizione a decreto ingiuntivo dalla già conduttrice, società la stessa agiva anche in via riconvenzionale, deducendo nullità del contratto per omessa registrazione, con consequenziale richiesta di restituzione della somma – ben maggiore rispetto a quella di cui le era stato ingiunto il pagamento – pari alle ultime tre annualità del canone locatizio, richiedendo, inoltre, pure la restituzione del deposito cauzionale;



- che l'opposta proponeva, in via di "reconventio reconventionis", sia domanda risarcitoria, in ragione di danni cagionati all'immobile e di modifiche non autorizzate, sia domanda di pagamento di ulteriori 23 mensilità del canone di locazione, a suo dire dovute fino alla scadenza naturale del contratto, e ciò sul presupposto dell'inefficacia dell'atto di recesso fatto pervenire dal conduttore, in quanto privo dei requisiti di cui all'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

- che rigettata dal primo giudice l'opposizione e la domanda riconvenzionale dell'opponente (e dichiarata, invece, inammissibile quella dell'opposto), in parziale accoglimento del solo appello incidentale della già locatrice, essendo stato, infatti, respinto quello principale della società la domanda risarcitoria veniva accolta, sebbene per un importo minore rispetto a quello richiesto;

- che il giudice di seconde cure respingeva, invece, la domanda relativa al pagamento delle ulteriori 23 mensilità di canone, ravvisandosi, da parte del giudice di appello, l'esistenza di idoneo atto di disdetta;

- che avverso la sentenza della Corte capitolina ricorre per cassazione sulla base – come detto – di quattro motivi;

- che il primo motivo denuncia – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione e falsa applicazione dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978, oltre a vizio di motivazione nella ricostruzione di un fatto giuridicamente rilevante, ovvero l'assenza dei gravi motivi di recesso;

- che si censura la sentenza impugnata per aver ritenuto che la comunicazione del 21 novembre 2012 – inoltrata dalla società ad essa e con la quale venivano specificate le ragioni del recesso, già genericamente comunicate con raccomandata del 30 ottobre 2012 – idonea manifestazione della



volontà di recedere dal contratto di locazione, donde il conseguente rigetto della domanda della già locatrice, volta a conseguire il pagamento dei canoni fino alla scadenza naturale del contratto;

- che errata, inoltre, risulterebbe la sentenza impugnata allorché ha ritenuto sussistenti i gravi motivi a fondamento del recesso, non avendo la già conduttrice assolto all'onere della prova su di essa incombente;

- che il secondo motivo denuncia – ai sensi dell'art. 360, comma 1, nn. 3) e 5), cod. proc. civ. – violazione e/o falsa applicazione dell'art. 653 cod. proc. civ., nonché vizio di motivazione per omessa pronuncia sulle spese processuali della fase monitoria a seguito del mancato accoglimento dell'opposizione al decreto ingiuntivo, provvedimento modificato "in melius", essendo stata la società condannata al pagamento di una somma maggiore rispetto a quella oggetto dell'ingiunzione;

- che il terzo motivo denuncia – ai sensi dell'art. 360, comma 1, nn. 3) e 5), cod. proc. civ. – violazione del d.m. 10 marzo 2014, n. 55, poi d.m. 8 marzo 2018, n. 37, censurando la sentenza impugnata per illogicità ed erroneità in punto spese di lite, oltre che per carenza di motivazione, nonché per violazione del principio della soccombenza anche in relazione al valore della causa e per violazione dei parametri fissati nelle tabelle;

- che il quarto motivo denuncia – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione dell'art. 115 cod. proc. civ., dell'art. 1592 cod. civ., nonché vizio di motivazione in relazione all'individuazione dei danni rispetto alla relazione peritale a firma dell'Arch. Marco Tarquini del 5 giugno 2013, non contestata da controparte;

- che, in questo caso, la ricorrente si duole dell'accoglimento solo parziale della domanda risarcitoria da essa proposta, avendo



la Corte romana – a suo dire – riduttivamente e arbitrariamente individuato i danni risarcibili, disattendendo gli accertamenti tecnici contenuti nella relazione a firma del predetto professionista, sebbene non contestati da controparte;

- che ha resistito all'impugnazione, con controricorso, la società chiedendo che la stessa sia dichiarata inammissibile e, comunque, rigettata;

- che la ricorrente ha depositato memoria;

- che il collegio ha raccomandato la stesura dell'ordinanza in forma semplificata.

Considerato in diritto

- che il ricorso va accolto, nei limiti di seguito precisati;

- che il primo motivo non è fondato;

- che la Corte capitolina ha ritenuto la comunicazione di recesso del 30 ottobre 2012 "palesamente inefficace", in quanto "non contenente alcuna motivazione", affermando che la stessa fosse stata "integrata", ma solo con effetto "ex nunc", "dall'indicazione successiva dei motivi", avvenuta il successivo 21 novembre;

- che la sentenza impugnata, pertanto, ha ritenuto valida manifestazione della volontà del conduttore di recedere dalla locazione soltanto la seconda comunicazione, senza farne retroagire gli effetti dalla prima, con ciò mostrando – al di là del riferimento alla "integrazione" dei due atti, che in apparenza farebbe supporre che essa abbia inteso "saldare" le due manifestazioni di volontà, in violazione del principio che esige la contestualità della manifestazione della volontà di recesso e dell'enunciazione dei gravi motivi (sulla quale si veda Cass. Sez. 3, sent. 30 giugno 2015, n. 13368, Rv. 635800-01) – di attribuire efficacia soltanto alla raccomandata del 21 novembre 2012;



- che infondata è anche la censura, sempre, oggetto del primo motivo di ricorso, con cui si contesta l'idoneità ad integrare i giusti motivi di quanto dichiarato, appunto, con tale seconda comunicazione;

- che la già conduttrice ha fatto riferimento "all'aumento esponenziale del fatturato", nonché "a scelte imprenditoriali ben precise connesse all'espansione dell'impresa, ovvero quella di contemperare la necessità di un maggiore spazio disponibile, con quella di avere un locale prestigioso e, da ultimo, quella di limitare e/o non duplicare costi di gestione";

- che nel dare rilievo a tali motivi, ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la Corte capitolina si è uniformata al principio enunciato da questo giudice di legittimità, secondo cui i "gravi motivi" di cui alla norma "*de qua*" "devono sostanziarsi in fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore medesimo, sotto il profilo economico, la prosecuzione del rapporto locativo", sicché, "essi non possono attenere alla soggettiva ed unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine all'opportunità o meno di continuare ad occupare l'immobile locato ma devono avere carattere oggettivo", ravvisabile, tuttavia, anche – come nella specie – in "un andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'attività dell'impresa), sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile, che, imponendo l'ampliamento o la riduzione della struttura aziendale, sia tale da rendere particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo" (cfr. Cass. Sez. 3, sent. 30 giugno 2015, n. 13368, Rv. 635800-01);

- che i motivi secondo e terzo – suscettibili di scrutinio unitario, data la loro connessione, attenendo alla liquidazione delle spese del giudizio di merito – sono fondati;



- che, in particolare, risultavano dovute anche le spese della fase monitoria, giacché in tema di “procedimento di ingiunzione, la revoca del decreto ingiuntivo in esito al giudizio di opposizione, non costituisce motivo sufficiente per rendere irripetibili dal creditore le spese della fase monitoria, occorrendo aver riguardo, invece, all'esito complessivo del giudizio, sicché la valutazione della soccombenza dovrà confrontarsi con il risultato finale della lite anche in relazione a tali spese” (così, da ultimo, Cass. Sez. 2, sent. 9 agosto 2022, n. 24482, Rv. 665389-01);
- che all’esito delle fasi di merito del giudizio di opposizione, è stata riconosciuto – a seguito delle compensazioni tra il suo credito e quello spettante alla società – un importo maggiore di quello del quale era stato ingiunto, in suo favore, il pagamento;
- che, inoltre, risulta errata la liquidazione delle spese dei due gradi di giudizio, quanto ai compensi, non essendosi tenuto conto del rigetto della domanda riconvenzionale della società del valore di € 109.375 (cfr. Cass. Sez. 3, ord. 29 novembre 2018, n. 30840, Rv. 651861-01);
- che il quarto motivo è inammissibile, dal momento che le due censure in cui si sostanzia – violazione del principio di non contestazione e dell’art. 1592 cod. civ. –, a parte il giudizio di fatto sulla natura delle opere qui non sindacabile, non colgono la “*ratio decidendi*” della sentenza impugnata, quanto alla limitazione del risarcimento del danno;
- che essa è costituita dalla valorizzazione di una clausola contrattuale in ordine alle migliorie apportate dal conduttore, che risulta interpretata come comportante un obbligo di accettazione delle stesse, o meglio un divieto di loro asportazione, in deroga pattizia, dunque, all’art. 1592 cod. civ.;
- che il presente motivo non si confronta, dunque, con l’effettivo “*decisum*” della sentenza impugnata, donde la sua



inammissibilità (Cass. Sez. 6-1, ord. 7 settembre 2017, n. 20910, Rv. 645744-01; in senso conforme Cass. Sez. 6-3, ord. 3 luglio 2020, n. 13735, Rv. 658411-01).

- che, in conclusione, la sentenza va cassata solo in relazione ai motivi secondo e terzo, sussistendo le condizioni perché questa Corte possa decidere nel merito, a norma dell'art. 384, comma 2, seconda parte, cod. proc. civ., non occorrendo accertamenti di fatto, ma dovendosi solo correggere la pronuncia della Corte capitolina in punto spese;

- che debbono, in primo luogo, riconoscersi ad Antonella per il ricorso monitorio, € 730,00 per compensi, € 111,00 per spese, oltre IVA e CPA;

- che, in secondo luogo, deve condannarsi la società S.r.l. a rifondere ad Antonella le spese di ambo i gradi dei giudizi di merito, liquidate, per compensi, in € 8.000,00, oltre IVA e CPA come per legge, per il primo grado di giudizio, nonché in 9.000,00, oltre IVA e CPA come per legge, per il giudizio di appello;

- che, in ragione del solo parziale accoglimento del presente ricorso, sussistono giusti motivi per compensare integralmente tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità.

PQM

La Corte rigetta il primo motivo di ricorso, accoglie il secondo e il terzo e dichiara inammissibile il quarto, e, per l'effetto, cassa in relazione la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, liquida in favore di Antonella per il ricorso monitorio, € 730,00 per compensi, € 111,00 per spese, oltre IVA e CPA, condannando, altresì, la società S.r.l. a rifondere ad Antonella le spese di ambo i gradi dei giudizi di merito, liquidate, per compensi, in € 8.000,00, oltre IVA



e CPA come per legge, per il primo grado di giudizio, nonché in 9.000,00, oltre IVA e CPA come per legge, per il giudizio di appello.

Compensa integralmente tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, all'esito di adunanza camerale della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, il 25 gennaio 2023.

Il Presidente
Enrico SCODITTI

