

Cassazione civile sez. III, 21/05/2019, (ud. 06/02/2019, dep. 21/05/2019), n.13594

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. AMENDOLA Adelaide – Presidente –

Dott. DI FLORIO Antonella – rel. Consigliere –

Dott. OLIVIERI Stefano – Consigliere –

Dott. RUBINO Lina – Consigliere –

Dott. POSITANO Gabriele – Consigliere –

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 15340/2016 proposto da:

R.D.T.G., R.D.T.P.A.,

R.D.T.M., R.D.T.S.,

R.D.T.M.P., R.D.T.M.G., in proprio ex in

qualità di coeredi legittimi di R.D.T.F.,

domiciliati ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI

CASSAZIONE, rappresentati e difesi dall'avvocato MARCO MERELLI

giusta procura speciale in calce al ricorso;

– ricorrenti –

contro

D.A., D'.AL., domiciliati ex lege in ROMA,

presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentati e

difesi dall'avvocato SIMONE PETRINI giusta procura speciale a

marginie del controricorso;

D.S., D.N., elettivamente domiciliati in ROMA,

PIAZZA MAZZINI, 27, presso lo studio dell'avvocato BENEDETTA ROSATI,

rappresentati e difesi dagli avvocati MASSIMO CESARONI, BERNARDO

BETTAZZI giusta procura speciale in calce al controricorso;

– controricorrenti –

avverso la sentenza n. 1970/2015 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE,

depositata il 03/12/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del

06/02/2019 dal Consigliere Dott. ANTONELLA DI FLORIO;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.

FRESA Mario, che ha concluso per il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato GROSSI RICCARDO per delega;

udito l'avvocato ROSATI BENEDETTA per delega orale; udito l'Avvocato

PETRINI SIMONE.

Fatto

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. R.D.T.G., M.P., A., M.G., S. e M. ricorrono, affidandosi a tredici motivi illustrati anche con memoria, per la cassazione della sentenza della Corte d'Appello di Firenze che aveva confermato la pronuncia del Tribunale di accoglimento dell'opposizione al decreto ingiuntivo emesso nei confronti dei conduttori D'.Al. ed A. per il mancato pagamento dei canoni relativi alla locazione di un immobile di cui i ricorrenti erano comproprietari, e di accertamento dei vizi del bene con dichiarazione di risoluzione del contratto ed accoglimento della domanda riconvenzionale dei conduttori per il risarcimento dei danni subiti a seguito del crollo di un controsoffitto dell'appartamento.

1.1. Per ciò che rileva in questa sede, il Tribunale, con la sentenza confermata dalla Corte territoriale, dopo aver ridotto l'importo spettante ai locatori per la morosità dedotta, aveva compensato i rispettivi crediti ed aveva respinto la domanda proposta dai D.T. nei confronti di D.N. e S., conduttori di un altro appartamento di loro proprietà soprastante a quello locato ai D. (dal quale provenivano le perdite che avevano determinato il cedimento del solaio), per essere manlevati dalle loro pretese risarcitorie.

2. Tutti gli intimati hanno resistito.

Diritto

## RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, i ricorrenti deducono, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, l'inammissibilità e/o improcedibilità della opposizione a decreto ingiuntivo di D'.Al. sollevando eccezione di giudicato.

1.1. Assumono, al riguardo, che l'opposizione da lui proposta doveva essere dichiarata inammissibile per mancata produzione della copia notificata del provvedimento monitorio: deducono al riguardo che tale omissione non aveva consentito di valutare la tempestività dell'opposizione, visto che era stata versata in atti soltanto la copia notificata ad D.A. (padre di Al.) e che, se nei confronti del figlio "il decreto fosse stato notificato prima del 25 dicembre 2005" l'opposizione proposta in base al rito locatizio ed iscritta a ruolo il 6.2.2006, doveva essere ritenuta tardiva, con conseguente passaggio in giudicato del decreto ingiuntivo

emesso (anche) nei suoi confronti ed erronea dichiarazione di risoluzione del rapporto.

## 1.2. Il motivo è infondato.

Questa Corte ha affermato con orientamento al quale questo Collegio intende dare seguito che “il giudice dell’opposizione a decreto ingiuntivo può rilevare d’ufficio l’inammissibilità dell’opposizione per inosservanza del termine prescritto dall’art. 641 c.p.c., solo se dagli atti emerga con certezza la tardività dell’opposizione in riferimento sia al “dies a quo”, ossia alla data di notificazione del decreto, che al “dies ad quem”, ossia alla data della relativa opposizione, ma, qualora sia noto soltanto il “dies ad quem”, non può adottare analogha statuizione officiosa presumendo tale tardività in assenza di dati significativi e, segnatamente, addebitando all’opponente la mancata produzione della busta contenente il decreto notificato, in quanto recante la data di smistamento del plico presso l’ufficio postale, ma non anche quella di effettivo recapito al destinatario” (cfr. Cass. 24858/2011).

1.3. Nel caso in esame, ricorre proprio l’ipotesi sopra descritta: il decreto ingiuntivo infatti, è stato emanato nei confronti di entrambi i D. e risulta (v. doc. b) fasc. di primo grado richiamato a pag. 12 del ricorso) che gli stessi ricorrenti lo notificarono ad ( D.A.) a mezzo posta.

In relazione a tale notifica, hanno proposto tempestiva opposizione entrambi i conduttori e, correttamente, il giudice dell’opposizione non ha mosso alcun rilievo non avendo a disposizione dati significativi – oltretutto in assenza di specifica eccezione della parte a ciò interessata – per affermare che la notifica dell’atto introduttivo fosse viziata o tardiva.

1.4. La tesi giuridica prospettata dai ricorrenti, infatti, non tiene conto dei principi consolidati affermati da questa Corte che, oltre ad aver escluso che in caso di mancata produzione del decreto ricorra l’improcedibilità dell’opposizione, ha affermato che l’inammissibilità può essere evitata attraverso la verifica della tempestività dell’opposizione dalle evidenze processuali e non solo dalla produzione del decreto da parte dell’opponente (cfr. Cass. 7130/1994; Cass. 16673/2012): rispetto a ciò, oltretutto, il rilievo è privo di autosufficienza perchè denuncia la tardività in modo perplesso, come mera ipotesi, senza produrre alcunchè di idoneo a confutare la tempestività dell’opposizione di entrambe le controparti.

2. Con il secondo ed il terzo motivo, da esaminarsi congiuntamente per la stretta connessione logica, i ricorrenti deducono:

a. ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione degli artt. 1578 e 1585 c.c.: assumono che la Corte territoriale aveva erroneamente dichiarato la risoluzione del contratto ex art. 1578 c.c., non valutando che il crollo del controsoffitto non era ascrivibile a vizio dell'immobile ma ad infiltrazioni provocate dall'altro appartamento che, "solo per pura coincidenza era di proprietà degli stessi locatori" (cfr. pag. 16 del ricorso)(secondo motivo);

b. ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione degli artt. 1578,1581,2727 c.c. e degli artt. 112,115 e 116 c.p.c.: lamentano errori logici e valutativi nell'apprezzamento delle prove perchè i vizi non erano preesistenti, ma sopravvenuti, come affermato dagli stessi conduttori nell'atto di citazione. Al riguardo assumono che, in via presuntiva, doveva ritenersi che le infiltrazioni fossero da loro conosciute in quanto caratterizzate da innegabile visibilità e che, pertanto, dovevano essere contestate formalmente dagli stessi conduttori che, oltretutto, avevano provveduto a ridipingere l'appartamento nel 2004.

2.1. Entrambe le censure sono inammissibili perchè prospettano questioni di mero fatto già esaustivamente affrontate dalla Corte territoriale che ha reso, sul punto, una motivazione congrua, logica ed al di sopra della sufficienza costituzionale con la quale, in base alle risultanze dell'accertamento svolto dal CTU, è stato affermato che il crollo derivava dalle infiltrazioni che si erano aggiunte sia al pregresso ammaloramento dell'incanniccato per le infiltrazioni provenienti dai due bagni dei piani superiori (che essendo di loro proprietà, li vedevano, comunque, responsabili) sia (e soprattutto) dalla copertura del canniccato con la vernice di fluoro/caucciù atta a ricoprire il riaffioramento delle macchie, sia (v. sentenza di primo grado pienamente condivisa dalla Corte territoriale) dalla costruzione del tramezzo fra i bagni che aveva appesantito il solaio (cfr. pag. 7 ed 8 della sentenza impugnata).

3. Con il quarto motivo, i ricorrenti deducono, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione fra le parti e cioè la inesistente denuncia delle infiltrazioni dei conduttori.

3.1. Il motivo è inammissibile.

Come è noto l'art. 348 ter c.p.c., applicabile *ratione temporis* al presente giudizio esclude che possa essere invocato il vizio di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, nei casi, come quello in esame, in cui la sentenza d'appello abbia confermato sulla base delle stesse argomentazioni la pronuncia di primo grado (cd. doppia conforme).

4. Con il quinto motivo, i ricorrenti deducono, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione dell'art. 1578 c.c. nonchè dell'art. 132 c.p.c., comma 2: lamentano

l'assenza di motivazione sulla contestata incidenza dei vizi dell'immobile sulla idoneità di esso ad essere utilizzato per l'uso pattuito.

4.1. Anche la censura in esame è inammissibile perchè chiede una rivalutazione di merito della controversia (cfr. Cass. 8758/2017) a fronte di motivazione assolutamente sufficiente sulle questioni oggetto di critica (cfr. pag. 7 della sentenza nella quale si dà atto che, dopo il crollo, la casa era stata ritenuta inagibile dai Vigili del Fuoco e che il cedimento ed i relativi danni riguardavano una parte essenziale di essa e cioè la camera da letto).

5. Con il sesto motivo, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, ancora, si deduce la violazione degli artt. 1388 e 1399 c.c., con riferimento all'art. 1324 c.c.: i ricorrenti lamentano che poichè la lettera di recesso/risoluzione del 31.8.2005 (ricevuta il 7.9.2005) era stata inviata soltanto da D'.Al., essa non era idonea a determinarne conseguenze "vantaggiose" anche per il padre A. non ricorrendo un'ipotesi di "contemplatio domini" per la quale si richiedeva la formale spendita del nome del rappresentato.

5.1. I ricorrenti assumono, inoltre, che la riduzione del corrispettivo doveva essere fatta decorrere dalla proposizione dell'opposizione a decreto ingiuntivo (1.2.2006) e non alla data di ricezione della lettera di risoluzione del contratto (31.8.2005).

5.2. Tanto premesso, si osserva che questa Corte ha avuto modo di chiarire che "in tema di mandato con rappresentanza, la "contemplatio domini", che rende possibile l'imputazione degli effetti del contratto nella sfera di un soggetto diverso da quello che lo ha concluso, non esige – nel caso in cui l'atto da porre in essere non richiede una forma solenne – l'uso di formule sacramentali e può, quindi, essere desunta anche da un comportamento del rappresentante che, per univocità e concludenza, sia idoneo a rendere edotto l'altro contraente che egli agisce non solo nell'interesse, ma anche in nome del rappresentato, nella cui sfera giuridica gli effetti dell'atto sono destinati a prodursi direttamente" (cfr. Cass. 7510/2011).

5.3. Il Collegio intende dare seguito a tale orientamento: al riguardo, si rileva che sulla specifica questione la Corte d'appello ha correttamente motivato, valorizzando il comportamento concludente del padre (che aveva, congiuntamente al figlio, promosso l'opposizione al decreto ingiuntivo) ed affermando che tale condotta si traduceva nella ratifica del suo operato con vantaggio anche nei propri confronti: il motivo, pertanto, è inammissibile perchè chiede una rivalutazione della questione che si tradurrebbe in un non consentito terzo grado di merito (cfr. Cass. 18721/2018).

6. Con il settimo motivo, ancora, i ricorrenti deducono ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione degli artt. 1174,1229,1362,1578,1579 e 2727 c.c., nonché degli artt. 115 e 116 c.p.c..

6.1. Deducono l'erronea interpretazione della clausola n. 5 del contratto di locazione che esonerava i locatori da responsabilità a causa degli impianti a servizio del fabbricato e della porzione locata a terzi: assumono che l'interpretazione non era riferita ai terzi estranei ma alle persone o cose coinvolte nel contratto e che, pertanto, l'evento di crollo a scapito dei locatori non poteva essere ascritto alla loro responsabilità. Lamentano inoltre che, valorizzando il pregresso trattamento con sostanza coprente fluoro caucciù, non era stato attribuito il giusto peso all'imbiancatura effettuata dagli stesso conduttori prima dell'ingresso della (presunta) sublocatrice. Contestano la mancata ammissione delle prove sul punto.

6.2. Anche la censura in esame è inammissibile perchè prospetta questioni di fatto già compiutamente esaminate e rimette in discussione la valutazione delle emergenze istruttorie dei giudici di merito che risulta incensurabile anche in relazione alla mancata ammissione delle prove sul punto, in relazione alla quale la motivazione risulta congrua e logica ed idonea a giustificare il rigetto della richiesta istruttoria.

7. Con l'ottavo motivo, i ricorrenti deducono ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione dell'art. 1460,1578 c.c., nonché degli artt. 115,116 e 132 c.p.c. e/o, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio e cioè il mancato pagamento dei canoni dal 18.6.2005.

7.1. Premesso che il secondo vizio dedotto è inammissibile perchè la sentenza è una "doppia conforme" (cfr., al riguardo, le argomentazioni di cui al superiore punto 3.1.), analoga statuizione deve essere assunta in relazione al primo profilo (che, sulla medesima circostanza, prospetta la violazione di legge) perchè non coglie la ratio decidendi della sentenza che, sul punto, ha riconosciuto un inadempimento corrispondente ad una somma inferiore a quella portata dal decreto ingiuntivo opposto ed ha poi compensato i due crediti.

Inoltre, la violazione delle clausole contrattuali è stata esaminata (pag. 8 u. cpv. sentenza), e, con motivazione congrua e logica, è stata ritenuta non provata.

8. Con il nono motivo, i ricorrenti deducono, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione degli artt. 1334,1453,1458,1587 e 1578 c.c.: contestano la decorrenza della risoluzione contrattuale che la Corte d'appello ha ricondotto alla data di spedizione della lettera di recesso (affermando specificamente che si trattava di risoluzione per vizi della cosa e non per inadempimento) e non dalla data di domanda giudiziale o della decisione su essa.

8.1. Assumono, al riguardo, che si trattava, comunque, di inadempimento; e che la norma invocata (art. 1453 c.c.) prevedeva che nei contratti a prestazioni corrispettive, la domanda di risoluzione costituiva il riferimento temporale per sospendere la controprestazione; lamentano altresì che, trattandosi di contratto a prestazione continuata, doveva comunque valutarsi che la controprestazione non era mancata del tutto.

8.2 La censura è infondata.

La Corte d'appello ha correttamente (sia pur sinteticamente) motivato, sul punto affermando che, "trattandosi di una risoluzione per vizi della cosa e non per inadempimento" (cfr. pag. 8 sentenza impugnata), l'interruzione dell'obbligo di pagare il corrispettivo era stato correttamente ricondotto alla data di spedizione della raccomandata: risulta insussistente, pertanto, la dedotta violazione di legge, tenuto conto che nella contestazione veniva puntualmente comunicato che l'utilizzo della parte principale dell'appartamento (e cioè la stanza da letto) era pregiudicato dalla dichiarazione di inagibilità dei Vigili del Fuoco e che ciò rendeva l'intero bene inidoneo all'uso per il quale il contratto era stato stipulato.

8.3. In relazione a ciò risulta, quindi, corretta la decisione di ritenere non spettante il canone di locazione dal momento in cui, con la spedizione della raccomandata, era stato reso noto ai locatori il fatto occorso e l'impossibilità di utilizzare il bene, dichiarato inagibile: l'art. 1458, u.c., è stato, pertanto, correttamente applicato, non ricorrendo alcuna valida ragione, riconducibile alle norme di legge che si assumono violate, in base alla quale la sospensione del pagamento del canone debba essere ricondotta, come dedotto dai ricorrenti, alla data della domanda giudiziale o a quella della relativa pronuncia.

9. Con il decimo motivo, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, i ricorrenti deducono l'omesso esame di un fatto decisivo per la controversia, consistente nella data di rilascio dell'immobile da parte dei D. (cioè della data dalla quale doveva ritenersi legittima la restituzione del bene), essendo stato ritenuto che la questione fosse assorbita dalla risoluzione del contratto alla data del 31.8.2005.

9.1 Il motivo è inammissibile perchè la sentenza impugnata ha confermato, sulla base delle stesse ragioni, la pronuncia di primo grado (doppia conforme): ricorre pertanto l'art. 348ter c.p.c., u.c., applicabile, *ratione temporis* al caso in esame.

10. Con l'undicesimo motivo, ex art. 360, comma 1, n. 3, i ricorrenti deducono la violazione degli artt. 1453, 1460 e 1578 c.c., nonché degli artt. 1226, 2697, 2702 2704, nonché degli artt. 115 e 116 c.p.c..

Lamentano l'omessa dimostrazione dei danni posti a loro carico ed in particolare i criteri di liquidazione.

#### 10.1. Il motivo è inammissibile.

La sentenza, infatti, contiene sul punto una motivazione congrua e logica, visto che la valutazione equitativa riferita alle fatture prodotte costituisce un parametro esplicitato che rientra, pertanto, nella insindacabile valutazione del giudice di merito (cfr. pag. 8, lett. b, n. 1 e 2 della sentenza).

La censura, pertanto, contiene questioni di fatto che sfuggono al sindacato di legittimità.

11. Con il dodicesimo motivo, i ricorrenti, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, deduce la violazione dell'art. 1383 e 1453 c.c., nonché degli artt. 112,115 e 116 c.p.c.. Lamentano che la Corte territoriale non aveva ritenuto fondata la domanda relativa alla perdita del deposito cauzionale (clausola 11 del contratto di locazione), avanzata in sede di opposizione sulla base delle circostanze rappresentate; e che aveva ommesso di esaminare gli inadempimenti dedotti e di applicare i principi di questa Corte in materia di prestazioni non ancora maturate, per le quali permarrebbe l'obbligo di adempimento.

#### 11.1. Anche questo motivo è inammissibile.

I giudici d'appello hanno correttamente richiamato il divieto di cumulo della penale di cui all'art. 1383 c.c., come premessa del percorso argomentativo in base al quale le prestazioni non adempiute erano state ritenute non spettanti in ragione della inutilizzabilità del bene, ed era stata disposta la compensazione fra i due crediti.

11.2. I ricorrenti mostrano, pertanto, di non riferire la propria censura alla ratio decidendi della statuizione ma chiedono, genericamente, una rivalutazione di merito della questione in presenza di una motivazione logica ed al di sopra della sufficienza costituzionale.

12. Con il tredicesimo motivo, infine, i ricorrenti deducono ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, la violazione dell'art. 1383 e 1453 c.c. e degli artt. 112,115 e 116 c.p.c.; nonché, ex art. 360, comma 1, n. 5, l'omesso esame di un fatto decisivo (e cioè il mancato pagamento dei canoni e la conseguente perdita del deposito cauzionale).

12.1. Il secondo profilo è inammissibile ex art. 348 ter c.p.c., già richiamato in relazione alle censure sopra esaminate e ricondotte al medesimo vizio.

12.2. Quanto al primo rilievo, il Collegio osserva che i ricorrenti chiedono una rivalutazione di merito delle pretese inadempienze dei conduttori che sono state tutte esaminate e delle quali è stata esclusa la fondatezza per mancanza di prova.

12.3. In relazione a ciò la censura risulta inammissibile perchè i fatti rispetto ai quali si prospetta la mancata applicazione del principio di non contestazione e l'omessa ammissione da parte del primo giudice dei mezzi istruttori, reiterata in grado d'appello, risultano adeguatamente valutati dalla Corte anche se con motivazione sintetica che, enunciando le critiche prospettate (subaffitto, imbiancatura non autorizzata e posteggio biciclette: cfr. pag. 8 lett. b n. 1), le ha ritenute non provate dalla parte onerata, con implicita decisione di rigetto dell'ammissibilità delle prove dedotte: e, tenuto conto del capitolato riportato a pag. 78 e 79 del ricorso, non può ritenersi sussistente la invocata violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., visto che i principi affermati dalle predette disposizioni non possono prescindere da quelli posti a fondamento dell'ammissibilità di ciascun mezzo istruttorio sulla quale il giudice di merito esercita i suoi poteri discrezionali, insindacabili in sede di legittimità, rispetto ai quali la decisione di rigetto può implicitamente dedursi dal complesso delle argomentazioni contenute nella sentenza (cfr. Cass. 14611/2005; Cass. 15502/2009): le critiche prospettate si traducono, pertanto, in un non consentito terzo grado di merito (cfr. Cass. 8758/2017).

13. In conclusione il ricorso deve essere rigettato.

Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso proposto, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

PQM

La Corte:

rigetta il ricorso.

Condanna i ricorrenti al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che liquida per ciascuna parte controricorrente in Euro 3500,00 per compensi ed Euro 200,00 per esborsi, oltre ad accessori e rimborso forfettario spese generali nella misura di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso proposto, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, il 6 febbraio 2019.

Depositato in Cancelleria il 21 maggio 2019