19543/15

ORIGINALE

Oggetto

Locazione - diritto di visita

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 23171/2012

Cron. 19543

Rep. C.I.

Ud. 14/07/2015

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LIBERTINO ALBERTO RUSSO - Presidente -

Dott. ANGELO SPIRITO - Consigliere -

Dott. GIACOMO MARIA STALLA - Consigliere -

Dott. PAOLO D'AMICO - Consigliere -

Dott. GIUSEPPA CARLUCCIO - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 23171-2012 proposto da:

BRAMBILLA DI CIVESIO VITTORIO BRMVTR55H13D969Z, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA FEDERICO CONFALONIERI 5, presso lo studio dell'avvocato LUIGI MANZI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato RICCARDO SPAGLIARDI giusta procura speciale a margine del ricorso;

2015

1678

- ricorrente -

contro

CASA DEL BRAGONE SRL ;

- intimata -

Nonché da:

CASA DEL BRAGONE S.R.L. in persona del suo amministratore unico e legale rappresentante Dott. ALBERTO FASCE, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA PACUVIO 34, presso lo studio dell'avvocato GUIDO ROMANELLI, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato ANTONIO GARIBALDI giusta procura speciale a margine del controricorso e ricorso incidentale;

- ricorrente incidentale -

contro

BRAMBILLA DI CIVESIO VITTORIO BRMVTR55H13D969Z;

- intimata -

avverso la sentenza n. 723/2011 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 15/07/2011, R.G.N. 1418/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 14/07/2015 dal Consigliere Dott. GIUSEPPA CARLUCCIO;

udito l'Avvocato GIANLUCA CALDERARA per delega;

udito l'Avvocato CHIARA ROMANELLI per delega;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GIOVANNI GIACALONE che ha concluso per l'inammissibilità in subordine rigetto del ricorso principale, inefficacia in subordine rigetto del ricorso incidentale;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.La Casa del Bragone srl, quale proprietaria di un immobile locato a Vittorio Brambilla di Civesio, convenne in giudizio il conduttore lamentando l'inadempimento dell'obbligo, previsto contrattualmente (art. 12), di consentire la visita dell'immobile in caso di decisione di venderlo; chiese la condanna della controparte all'adempimento, nonché la condanna in forma generica al risarcimento del danno. Premise di aver ottenuto nel febbraio 2009 ordinanza di rilascio per finita locazione dal 30 giugno 2010 e termine sino al successivo 30 settembre.

Il Tribunale di Genova condannò il conduttore a consentire l'accesso all'abitazione una volta alla settimana per almeno due ore con esclusione dei giorni festivi, nonché al risarcimento del danno da liquidarsi con separato giudizio.

2.La Corte di appello di Genova, in parziale accoglimento dell'impugnazione del conduttore, dichiarò la nullità parziale della decisione di primo grado, per avere il giudice pronunciato oltre i limiti della domanda; dichiarò cessata la materia del contendere sulla domanda di adempimento della clausola contrattuale; respinse l'appello, per il resto, relativo alla domanda di condanna generica al risarcimento del danno; compensò per 1/3 le spese processuali di entrambi i gradi di giudizio, condannando il Brambilla al pagamento dei restanti 2/3 (sentenza del 15 luglio 2011).

3.Avverso la suddetta sentenza Brambilla propone ricorso per cassazione affidato a tre motivi.

Resiste con controricorso Casa del Bragone srl, proponendo anche ricorso incidentale affidato a un motivo.

Ricorrente e controricorrente hanno depositato memorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.La decisione ha per oggetto i ricorsi riuniti proposti avverso la stessa sentenza.

I tre motivi del <u>ricorso principale</u> sono strettamente connessi e possono essere esaminati congiuntamente.

Con il <u>primo motivo</u>, invocando la violazione degli artt. 112, 115 c.p.c., 1183, 1218 e ss., 1591 c.c., oltre a motivazione insufficiente, si

censura la sentenza: - per non aver ritenuto non proposta la domanda di accertamento dell'inadempimento, atteso che l'originario attore avrebbe piuttosto agito per il riconoscimento della legittimità della clausola contrattuale e chiesto al giudice solo l'individuazione delle modalità di adempimento della stessa, per la necessità di dare esecuzione all'obbligo di visita; - per aver ritenuto esistente l'inadempimento nonostante vi fosse solo la prova di un unico episodio in cui il conduttore non aveva reso possibile la visita dell'immobile messo in vendita.

Con il secondo motivo, invocando la violazione degli artt. 112, 115, 278, 414, 420 e 447 bis c.p.c., oltre a omessa motivazione, censura la sentenza per aver riconosciuto il risarcimento del danno pronunciando condanna generica del conduttore nonostante l'attore non avesse neanche dedotto i danni patiti.

Con il terzo motivo, invocando la violazione dell'art. 112 c.p.c., oltre a omessa motivazione, censura la sentenza per aver riconosciuto il risarcimento del danno pronunciando condanna generica del conduttore nonostante la mancata prova del nesso causale tra condotta e danno.

2.Le censure, sotto certi aspetti inammissibili, sono prive i pregio.

2.1. Con una prospettazione (primo motivo) nuova e in contraddizione con le sue stesse conclusioni nel giudizio di appello, ove aveva chiesto la previa eventuale declaratoria di cessazione della materia del contendere sulla domanda del locatore di dare esecuzione alla clausola contrattuale relativa alla possibilità di visita dell'immobile insieme alla dichiarazione di inammissibilità/rigetto delle ulteriori domande attoree – così riconoscendo la pluralità delle domande - in questa sede il ricorrente sostiene che l'unica domanda proposta dal locatore era stata quella di esecuzione della clausola e non quella di inadempimento della stessa con richiesta di risarcimento del danno.

Anche a prescindere del mancato rispetto dell'art. 366 n. 6 c.p.c. stante il rinvio generico agli atti processuali, evidente è l'inammissibilità del profilo di censura, attesa la sua incompatibilità con le stesse prospettazioni e conclusioni del conduttore in appello e, quindi, correttamente, il giudice del merito ha valutato come proposte,

oltre all'accertamento della validità della clausola, sia la domanda di condanna alla esecuzione della clausola contrattuale, sia la domanda di accertamento di inadempimento della stessa clausola, con conseguente risarcimento del danno.

Del tutto non conferente, è poi, all'evidenza, l'invocazione dell'art. 1591 c.c. (danni per ritardata restituzione).

2.2. Sotto altro profilo si lamenta (sempre con il primo motivo) che il giudice abbia ritenuto inadempimento il rifiuto/ostacolo, frapposto alla visita dell'immobile, in un unico episodio.

2.2.1. In estrema sintesi, la Corte di merito, messo in risalto che in base alla clausola contrattuale il conduttore era tenuto a consentire la visita dell'immobile, e che la stessa prospettata violazione della libertà personale con il diritto di visita era significativa della volontà di sottrarsi all'adempimento di obblighi assunti, ha valutato l'inadempimento della clausola in argomento. Ha ritenuto che l'inadempimento non si limitava all'episodio collegato alla richiesta del locatore del 20 gennaio, dove aveva addotto un impedimento non giustificato, ma anche alla successiva lettera fatta inviare dall'avvocato in cui si metteva in discussione lo stesso diritto di visita. Ha messo in evidenza l'emersione della volontà di non adempiere, anche in collegamento alla lettera del gennaio di 2009 e come il comportamento del conduttore fosse contrario alla buona fede che deve caratterizzare l'esecuzione del contratto.

2.2.2.Di contro, il ricorrente si limita a sostenere il carattere isolato del mancato adempimento della clausola contrattuale. E, dal'atra parte, il controricorrente elenca, facendo rinvio compiuto ai documenti depositati nel processo di primo grado, alla corrispondenza relativa all'argomento a partire dal gennaio del 2009.

2.3. Il ricorrente si duole, poi, che il giudice abbia emesso condanna generica per l'inadempimento al diritto di visita dell'immobile, nonostante solo in corso del giudizio e, quindi incorrendo nelle preclusioni processuali, l'attore avesse ricondotto il risarcimento richiesto al danno patito per l'ostacolo alla vendita dell'immobile. Si duole inoltre dell'omessa verifica in ordine all'esistenza del nesso di causa tra condotta e danno.

2.3.1 La Corte di merito ha correttamente ritenuto l'irrilevanza della esplicita precisazione nel ricorso introduttivo del danno patito, proprio in ragione della natura del pregiudizio collegata al diritto leso, atteso che l'impedimento dell'accesso del proprietario in un immobile dallo stesso destinato alla vendita è in sé idoneo a pregiudicare le trattative e la possibilità stessa dell'alienazione. Peraltro, nella stessa clausola contrattuale, della quale il locatore invocava l'adempimento e chiedeva il danno per l'inadempimento, esplicitamente si collegava il diritto di visita con la decisione di vendere l'immobile.

Per pervenire alla condanna generica la Corte di merito ha fatto corretta applicazione del principio secondo cui, <<La condanna generica al risarcimento dei danni, sia essa oggetto di autonomo giudizio, ovvero di quello che prosegue per la determinazione del quantum, presuppone soltanto l'accertamento di un fatto potenzialmente dannoso, in base ad un accertamento anche di probabilità o di verosimiglianza, mentre la prova dell'esistenza in concreto del danno, della sua reale entità e del rapporto di causalità è riservata alla fase successiva di determinazione e di liquidazione, sicché la pronuncia sulla responsabilità si configura come una mera declaratoria juris, da cui esula qualunque accertamento in ordine alla misura ed alla concreta sussistenza del danno, con la conseguenza che il giudicato formatosi sulla responsabilità non incide sul giudizio di liquidazione.<< (Cass. n. 6257 del 2002).

3.Con <u>l'unico motivo del ricorso incidentale</u>, invocando la violazione degli artt. 100, 91 e 92 c.p.c., oltre a vizi motivazionali, e la violazione dell'art. 111 Cost., il locatore censura la sentenza nella parte in cui, nonostante il riconoscimento della cessazione della materia del contendere in ordine alla richiesta di adempimento della clausola contrattuale sul diritto di visita del locatore, ha accolto il motivo di appello del conduttore, ex art. 112 c.p.c., nella parte in cui denunciava l'ultrapetizione del giudice di primo grado rispetto alle modalità di adempimento richieste dalla parte, dopo essersi spogliato del potere decisorio, giungendo poi, sulla base di detto presupposto di parziale soccombenza del locatore – vittorioso per tutti gli altri motivi – alla

compensazione per un terzo delle spese di lite per entrambi i gradi del giudizio.

3.1. In effetti, la Corte di merito sembra dichiarare la nullità parziale della decisione di primo grado, per aver consentito l'accesso del locatore all'abitazione una volta alla settimana per almeno due ore nei giorni feriali, mentre l'attore aveva chiesto la condanna a determinare un giorno feriale e un'ora con luce naturale e, nel contempo, dichiarare la cessazione della materia del contendere, chiesta dall'appellante sulla domanda di condanna a consentire la visita dell'immobile. A tale ultimo fine fonda tale decisione sull'avvenuto rilascio dell'immobile nelle more del processo, del quale hanno dato atto le parti; rilascio ritenuto sufficiente, seppure in mancanza di richiesta concorde delle parti, alla pronuncia di cessazione della materia del contendere. Nello stesso tempo, con una sentenza non proprio limpida, almeno nello successione degli argomenti affrontati, ritiene infondato il motivo di appello in cui lo stesso Brambilla si era lamentato sulla mancata pronuncia di cessazione della materia del contendere da parte del giudice di primo grado sulla domanda di determinazione degli orari di visita.

3.2. Ma, a ben vedere, l'annullamento per *ultra petita* della pronuncia di primo grado si coniuga con la ritenuta infondatezza della richiesta di cessazione della materia del contendere per lo stesso profilo, evidentemente logicamente subordinata, e riferita al periodo in cui l'immobile era ancora detenuto dal conduttore. Mentre, la cessazione della materia del contendere rilevata dal giudice è quella sopravvenuta in sede di appello con l'avvenuto rilascio dell'immobile.

Così interpretata la sentenza impugnata, essendo erroneo il presupposto da cui muove il ricorrente incidentale per essere l'accoglimento dell'appello del conduttore riferito al periodo ante rilascio e la cessazione del materia del contendere riferibile al periodo post rilascio, la parziale compensazione ai sensi dell'art. 92 cit. trova fondamento nella parziale soccombenza del locatore.

Anche il ricorso incidentale, pertanto, va rigettato.

4. In conclusione, entrambi i ricorsi vanno rigettati. In ragione della reciproca soccombenza, sono integralmente compensate le spese processuali del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

LA CORTE DI CASSAZIONE

decidendo i ricorsi riuniti, rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale; compensa integralmente le spese processuali del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio del 14 luglio 2015.

Il consigliere estensore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi, 30 SET. 2015

Il Funzionario Giudiziario