

Ricorrente obbligato al versamento
ulteriore del contributo integrativo

M



6545- / 2016

ORIGINALE

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

Oggetto

Locazione -
danni per
ritardato
rilascio

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 1847/2013

Dott. ADELAIDE AMENDOLA - Presidente -
Dott. ANNAMARIA AMBROSIO - Rel. Consigliere -
Dott. GIACOMO TRAVAGLINO - Consigliere -
Dott. STEFANO OLIVIERI - Consigliere -
Dott. GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA - Consigliere -

Cron. 6545

Rep. 0.1.

Ud. 14/01/2016

PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 1847-2013 proposto da:

IMMOBILIARE VELATE DI RUMORE GIUSEPPE SAS 07045770012
in persona del socio accomandatario RUMORE GIUSEPPE,
elettivamente domiciliata in ROMA, VIA MARIA ADELAIDE
8, presso lo studio dell'avvocato ROBERTO MINUTILLO
TURTUR, rappresentata e difesa dagli avvocati MARCO
ZIDARICH, GINA DELL'ORFANO, RODOLFO UMMARINO giusta
procura speciale a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

COM.TA.L. COMMERCIO TAGLIO LAMIERE SRL;

- **intimato** -

Nonché da:

COM.TAL - COMMERCIO TAGLIO LAMIERE SRL in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante FILOMENA SOLDANO, elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE CARSO 77, presso lo studio dell'avvocato EDOARDO PONTECORVO, che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati ALBERTO TEALDI, LUCIANO ALBERINI giusta procura speciale a margine del controricorso e ricorso incidentale;

- **ricorrente incidentale** -

contro

IMMOBILIARE VELATE DI RUMORE GIUSEPPE SAS 07045770012 in persona del socio accomandatario RUMORE GIUSEPPE, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA MARIA ADELAIDE 8, presso lo studio dell'avvocato ROBERTO MINUTILLO TURTUR, rappresentata e difesa dagli avvocati MARCO ZIDARICH, GINA DELL'ORFANO, RODOLFO UMMARINO giusta procura speciale a margine del ricorso principale;

- **controricorrente all'incidentale** -

avverso la sentenza n. 1876/2012 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 12/12/2012, R.G.N. 917/2011; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 14/01/2016 dal Consigliere Dott. ANNAMARIA AMBROSIO;

udito l'Avvocato LUCIANO ALBERINI;

004

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. GIANFRANCO SERVELLO che ha concluso per
l'inammissibilità in subordine rigetto di entrambi i
ricorsi;

Qay

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Nel presente giudizio, che è la terza volta che perviene in Cassazione, sono confluiti due giudizi:

un'opposizione proposta da COM.TAL. s.r.l. - Commercio Taglio Lamiere (di seguito, brevemente, COM.TAL.) avverso precetto di rilascio intimatole dalla Immobiliare Velate s.a.s. di Rumore Giuseppe (di seguito, brevemente, Immobiliare Velate) in forza di sentenza risolutiva della locazione *inter partes* alla data del 30.06.1995: giudizio nell'ambito del quale l'Immobiliare Velate chiedeva, in via riconvenzionale il risarcimento del danno per la ritardata restituzione del bene locato e per la mancata esecuzione di opere di riparazione;

un giudizio di determinazione dell'indennità di avviamento, richiesta in via riconvenzionale da COM.TAL. nell'ambito dell'opposizione a licenza per finita locazione e da questa separato, che dopo il passaggio in giudicato della sentenza di risoluzione e in esito a regolamento di competenza di ufficio, era riunito al precedente.

Questa Corte, con sentenza n. 20829/06, definì la questione sull'indennità di avviamento e, per quel che qui ancora rileva, cassò la pronuncia relativa alla liquidazione del danno da ritardata restituzione, con rinvio a diversa sezione della Corte di Appello di Torino affinché applicasse il seguente principio di diritto: il maggior danno di cui all'art. 1591 c.c. richiede la specifica dimostrazione di un'effettiva lesione del patrimonio del locatore, consistente nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato, nel non averlo potuto utilizzare direttamente e

tempestivamente, nella perdita di occasioni di vendita ad un prezzo conveniente od in altre analoghe situazioni pregiudizievoli, con la precisazione che al riguardo debbono venire in evidenza le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione e l'epoca della possibile sua utilizzazione; e perchè esaminasse anche, in adeguata motivazione, se ed in quale misura, nel predetto calcolo del lucro cessante possa essere attribuita valenza al rilascio parziale della res locata; valutasse, se del caso sulla scorta di indagini tecniche e dovendo la questione relativa allo stato dell'immobile all'epoca del rilascio in relazione alle opere necessarie al suo ripristino venire all'esame del giudice del rinvio in rapporto alla domanda risarcitoria da lucro cessante ex art. 1591 cod. civ., se ed in quale misura la conduttrice fosse tenuta a rimborsarne l'importo alla locatrice.

All'esito del giudizio di rinvio, la Corte di Appello di Torino, con sentenza n. 1367/2008 liquidava il danno da lucro cessante in € 90.000,00 oltre interessi legali dalla domanda al saldo, pervenendo a tale importo mediante una liquidazione equitativa in ragione del 20% della differenza tra i valori locativi dell'intero complesso e della parte rilasciata in data 26.02.01, suscettibile di autonoma locazione, diminuita delle indennità di locazione percepite, il tutto abbattuto per la non riconoscibilità degli oneri fiscali, per la variabilità dei presumibili costi di produzione e per le spese comunque sostenute per rendere nuovamente locabile l'immobile; ed escludendo il danno emergente per non potersi considerare provato che gli esborsi esposti fossero relativi a spese per



ovviare a difetti di manutenzione a carico della conduttrice.

Anche questa decisione, impugnata da entrambe le parti, era cassata con rinvio da questa Corte con sentenza n. 8322/2011 per la considerazione che la motivazione del danno era nel suo complesso incongrua e non sorretta da valide ragioni, affermandosi i seguenti principi di diritto:

nella liquidazione equitativa del risarcimento del danno da lucro cessante per ritardata restituzione dell'immobile locato, il giudice deve applicare ragioni congrue, anche se sommariamente indicate, ove intenda ridimensionare i dati a sua disposizione dei ricavi lordi presumibili; e tra esse non possono comprendersi decurtazioni per oneri fiscali, comunque a vario o diverso titolo incombenti sul risarcimento, nonché per le conseguenze dirette della mancata disponibilità o per il ripristino o la modifica dei locali, quando il valore locativo è stato calcolato in rapporto al loro stato effettivo; e comunque occorrendo dare adeguato, anche se solo sommario, conto sia delle ragioni dell'entità complessiva della decurtazione rispetto al dato certo di partenza costituito dal valore locativo potenziale, soprattutto se di ingente entità (anche in relazione al rapporto tra ricavi lordi ed utili di gestione - questi a loro volta al lordo peraltro di oneri fiscali e di spese indotte dalla mancata disponibilità - in concreto riscontrato nell'attività di impresa della locatrice nel periodo di mancata disponibilità del bene), sia della determinazione di riferire la liquidazione all'attualità anziché al tempo dei fatti e di limitare la decorrenza degli accessori;

la domanda di risarcimento del danno emergente arrecato all'immobile locato, riguardo al quale il conduttore abbia assunto contrattualmente l'obbligazione di provvedere ad ogni attività di manutenzione anche straordinaria, non può essere rigettata senza il previo espletamento di una specifica indagine tecnica sulla base degli elementi già ritualmente acquisiti, la quale tenti di isolare, dal coacervo delle complessive spese per lavori eseguiti dal locatore all'immobile ritenute documentate o attendibili, quelle relative ai costi di ripristino del bene nelle condizioni esistenti all'inizio della locazione.

Decidendo in sede di rinvio la Corte di Appello di Torino, con sentenza n. 1876 del 12.12.2012 ha quantificato il danno per ritardato rilascio dell'immobile locato ad uso non abitativo per lucro cessante in € 342.240,75 oltre interessi legali dalla domanda al saldo, con conseguente condanna della locataria COM.TAL- Commercio Taglio Lamiera s.r.l. (di seguito, brevemente, COM.TAL. s.r.l.) al pagamento della somma indicata; ha, invece, escluso per carenza di prova, il risarcimento del danno emergente; ha, quindi, ordinato a Immobiliare Velate la restituzione a COM.TAL. s.r.l. della somma di € 500.000,00 oltre interessi legali dalla percezione al saldo; ha, infine, condannato la s.r.l. COM.TAL. al pagamento dei due terzi delle spese dei vari gradi del giudizio, compensato il residuo terzo.

Avverso detta decisione ha proposto ricorso per cassazione la Immobiliare Velate s.a.s., articolando otto motivi.

Ha resistito la s.r.l. COM.TAL., depositando controricorso



e svolgendo, a sua volta, ricorso incidentale, affidato a tre motivi, cui la Immobiliare Velate ha replicato con controricorso.

Sono state depositate memorie da parte di entrambe le parti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente si dà atto che i ricorsi proposti in via principale e incidentale avverso la medesima sentenza sono riuniti ai sensi dell'art. 335 cod. proc. civ..

RICORSO PRINCIPALE

1.1. Con il primo motivo di ricorso si denuncia vizio di omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ. anche sotto il profilo della disapplicazione del principio esposto nella sentenza di cassazione con rinvio n. 8322/2011. Al riguardo parte ricorrente deduce che la Corte di appello - dopo avere correttamente dato per acquisito che «il dato di partenza del pregiudizio, nella valutazione del lucro cessante da ritardato rilascio del bene, deve essere riconfermato in € 456.320,45, come già ribadito nella sentenza della Corte di appello di Torino del 2008 e non censurato nella sentenza della Corte Cassazione n. 8322/2011» - sia poi incorsa «in vizi motivazionali che ne inficiano il ragionamento», assumendo che il danno debba essere determinato nella misura del 75% di quello risultante da tale dato di partenza, ritenendo che «nella ricostruzione di tale valore del 75%» si dovesse innanzitutto tener conto del 20% del suddetto valore (valore potenziale locativo) già riconosciuto

con la precedente sentenza cassata, aggiungendo il carico fiscale (25%), gli utili di gestione medi e ordinari della locatrice (10%) determinati, in difetto di dati oggettivi sul punto, sulla base di massime dell'esperienza, i costi di gestione (15%), nonché le spese ordinarie (5%). Si tratterebbe, a parere della ricorrente, di una motivazione «gravemente carente» che si sottrarrebbe allo stringente ragionamento imposto dalla sentenza di cassazione, perché la percentuale del 75% rispetto all'importo iniziale di € 456.320,45 viene determinata, non già a mezzo dell'esposizione delle ragioni giustificatrici della riduzione della quantificazione di partenza, bensì a mezzo di aggiunte al dato di cui alla precedente sentenza cassata (dato definito in base ad una riduzione ritenuta illogica), non risultando giustificato l'abbattimento del 25%.

1.2. Con il secondo motivo di ricorso si denuncia vizio di omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ. anche sotto il profilo della disapplicazione del principio esposto nella sentenza di cassazione con rinvio n. 8322/2011. Al riguardo parte ricorrente - premesso che la sentenza di cassazione con rinvio imponeva di dare conto dell'eventuale decisione «di riferire la liquidazione all'attualità anziché al tempo dei fatti e di limitare la decorrenza degli accessori» - lamenta che la Corte di appello abbia erroneamente affermato che il valore locativo potenziale, assunto come dato di partenza, era riferibile all'attualità, escludendone la rivalutazione; osserva che



siffatto ragionamento è innanzitutto inficiato da «un'errata lettura dell'elaborato peritale»; e ciò in quanto il c.t.u., nell'elaborato peritale del 2012 aveva riconfermato le proprie elaborazioni del 2008 e, quindi, con riferimento ai valori storici ivi individuati (ed aggiornati al periodo 1995-2003); in ogni caso il complessivo ragionamento della Corte di appello risulterebbe assolutamente carente sotto il profilo motivazionale.

1.3. Con il terzo motivo di ricorso si denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 1218 e 1223 cod. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ.. A tal riguardo la ricorrente - pur ritenendo prevalente il rilievo del vizio motivazionale dedotto nel precedente motivo - osserva che la decisione incorre anche nella violazione delle norme in rubrica, atteso che le due obbligazioni che derivano dall'art. 1591 cod. civ. sono autonome e distinte - di valuta quella di pagamento del canone, di valore, quella avente ad oggetto il maggior danno - con la conseguenza che il relativo importo andava liquidato all'attualità.

1.4. Con il quarto motivo di ricorso si denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 1218, 1219 e 1223 cod. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ.. Al riguardo parte ricorrente lamenta che gli interessi legali siano stati erroneamente riconosciuti dal di della domanda, nell'implicito presupposto che la relativa liquidazione richiedesse la messa in mora; in contrario senso deduce che detti interessi dovevano essere riconosciuti sulle somme via via rivalutate a decorrere da ciascun mese (e cioè dalle scadenze dei canoni di

locazione); e ciò in quanto l'obbligo di risarcire i danni per ritardata restituzione sorge alla data di cessazione del contratto e non richiede messa in mora.

1.5. Con il quinto motivo di ricorso si denuncia vizio di omessa motivazione circa un fatto controverso in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ. anche sotto il profilo della disapplicazione del principio esposto nella sentenza di cassazione con rinvio n. 8322/2011. Al riguardo parte ricorrente deduce che, in ogni caso, la decisione impugnata è incorsa nel medesimo vizio di omessa motivazione, già censurato dalla sentenza di cassazione con rinvio, che aveva richiesto di dar conto della decisione di «limitare la decorrenza degli accessori».

1.6. Con il sesto motivo di ricorso si denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 1362 e 1363 cod. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. e, comunque, insufficiente motivazione circa un fatto controverso in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ. anche sotto il profilo della disapplicazione del principio esposto nella sentenza di cassazione con rinvio n. 8322/2011. Al riguardo parte ricorrente - premesso che la Corte di appello ha ritenuto, con motivazione insufficiente, una mera clausola di stile («perché presente nella più parte dei contratti di locazione») quella con cui si dava conto del buono stato di manutenzione dell'immobile all'inizio del rapporto - si duole che non sia stato riconosciuto il danno emergente, nonostante la c.t.u. percipiente avesse condotto ad un indicazione quantitativa di € 209.000.000 a titolo di danni per i lavori e

costi da ascrivere al ripristino dell'immobile.

1.7. Con il settimo motivo di ricorso si denuncia violazione o falsa applicazione dell'art. 2697 cod. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. e comunque insufficiente o contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ.. Al riguardo parte ricorrente deduce che, anche a voler considerare come clausola di stile quella relativa alle buone condizioni di manutenzione dell'immobile, la normalità è nel senso che il conduttore prende in locazione un immobile conforme alle sue esigenze e in buono stato, per cui, contrariamente a quanto ritenuto dalla Corte di appello, sarebbe stato onere di COM.TAL. di dimostrare che l'immobile non era in buone condizioni di manutenzione all'inizio del rapporto.

1.8. Con l'ottavo motivo di ricorso si denuncia violazione o falsa applicazione dell'art. 1226 cod. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. e comunque insufficiente o contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ.. Al riguardo parte ricorrente deduce che, a fronte della documentazione fotografica attestante le condizioni disastrose dell'immobile al momento del rilascio, il giudice del merito avrebbe dovuto ritenere accertato l'an e liquidare il danno equitativamente.

2. RICORSO INCIDENTALE.

2.1. Con il primo motivo di ricorso si denuncia violazione o falsa applicazione di norme di diritto in relazione all'art.



360 n. 3 cod. proc. civ., errata interpretazione ed applicazione dell'art. 1591 cod. civ. alla luce del principio di diritto enunciato dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 8322/2011. Al riguardo parte ricorrente deduce che il principio di diritto dettato dalla Cassazione in ordine alla liquidazione del lucro cessante non precludeva di escludere l'esistenza del danno concretamente risarcibile e valutabile in capo all'Immobiliare Velate; osserva che tale prova non è stata mai fornita per cui nessun risarcimento avrebbe potuto essere liquidato.

2.2. Con il secondo motivo di ricorso si denuncia omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ.. Al riguardo parte ricorrente deduce che la Corte di appello ha fondato la decisione sulle «ulteriori motivate considerazioni della nuova indagine di c.t.u.» che altro non sarebbe che la ripetizione acritica di quanto già affermato nella precedente relazione del 2008 recepita dalla Corte di appello con sentenza poi cassata da questa Corte.

2.3. Con il terzo motivo di ricorso si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., omessa e, in ogni caso, insufficiente motivazione sulla statuizione relativa alle spese. Al riguardo la ricorrente lamenta che la Corte di appello abbia compensato in ragione di un terzo le spese relative ai «sei gradi di giudizio», disponendo che le stesse «nel resto seguono la soccombenza di COM.TAL.», senza

considerare che, in sede di rinvio, era stata accolta parzialmente la domanda di risarcimento da lucro cessante, rigettata quella di risarcimento del danno emergente e condannata la Immobiliare Velate alla restituzione della somma di € 500.000,00 percetta e senza considerare neppure che, in esito alla precedente cassazione con rinvio, era stata rigettata anche la domanda di condanna di COM.TAL. al risarcimento ex art. 1451 cod. civ..

2. E' preliminare l'esame del primo motivo di ricorso con cui si profila il difetto di prova sulla stessa esistenza del lucro cessante.

L'identica questione risulta già proposta nel precedente giudizio di cassazione, avendo COM.TAL. s.r.l. segnatamente lamentato, sempre come primo motivo di ricorso incidentale, che la Corte territoriale non avesse riscontrato in concreto, quanto a lucro cessante, l'esistenza del pregiudizio al patrimonio della locatrice, pure per la difficoltà di ricostruire lo stato dell'immobile alle diverse scadenze.

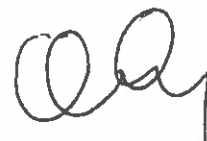
Orbene il motivo è stato ritenuto «infondato, visto che i giudici torinesi individuano una serie di elementi indiziari gravi, univoci e concordanti (v. pag. 9 e seg. della sentenza qui impugnata) con motivazione scevra da vizi logici e giuridici; d'altro canto, la ricorrente incidentale, pur riportando uno stralcio di poche righe di un'ordinanza istruttoria della Corte territoriale del 18.1.08, da cui si desumerebbe l'impossibilità di accertare lo stato dell'immobile, non riporta poi (in violazione del principio di autosufficienza del ricorso, applicabile anche a quello

incidentale) e quindi tanto meno analiticamente censura i passaggi argomentativi della C.T.U. che è seguita e che è stata con tutta evidenza fatta propria dai giudici del rinvio, passaggi che invece sono a base dell'individuazione di un ben preciso valore locativo alle determinate e rispettive scadenze ed in rapporto alle specifiche condizioni ad ognuna di queste» (v. punto 6 della sentenza n. 8322/2011)

Il motivo è, dunque, inammissibile, stante la preclusione del giudicato interno.

3. Passando alle censure motivazionali *hinc et inde* dedotte con riferimento alla determinazione quantitativa del lucro cessante (primo motivo di ricorso principale e secondo motivo di ricorso incidentale) si osserva, innanzitutto, che i pretesi vizi motivazionali sono formalmente dedotti con riferimento al testo dell'art. 360 n. 5 cod. proc. civ. antecedente al D.L. n. 83 del 2012, art. 54, comma 1, lett. b, convertito in legge n. 134 del 2012, che ha sostituito l'originario vizio di «omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio» nei seguenti termini: «omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti ».

Va, infatti, ribadito che il ricorso per cassazione avverso una sentenza emessa a seguito di rinvio disposto a norma dell'art. 383 cod. proc. civ. è disciplinato, quanto ai motivi deducibili, dalla legge temporalmente in vigore all'epoca della proposizione dell'impugnazione, in base al generale principio processuale *tempus regit actum* ed a quello secondo



cui il giudizio di rinvio, a seguito di cassazione, integra una nuova ed autonoma fase processuale di natura rescissoria. Da ciò consegue che, se la sentenza conclusiva del giudizio di rinvio è stata pubblicata dal trentesimo giorno successivo a quello di entrata in vigore della legge 7 agosto 2012, n. 134, di conversione del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, vale a dire dal giorno 11 settembre 2012, trova applicazione l'art. 360, primo comma, n. 5), cod. proc. civ. nella nuova formulazione restrittiva introdotta dell'art. 54, primo comma, lett. b), del suddetto d.l. (Cass. 18 dicembre 2014, n. 26654). Infatti non essendo stata prevista alcuna norma speciale che disciplini il ricorso per cassazione avverso una sentenza emessa a seguito di rinvio disposto dalla Corte di cassazione, questo è disciplinato quanto ai motivi deducibili dall'art. 360 cod. proc. civ. vigente all'epoca della proposizione dell'impugnazione. E poichè la sentenza impugnata è stata depositata il 27 settembre 2012, il controllo in sede di legittimità della motivazione del fatto risulta circoscritto nell'ambito di cui al novellato n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ..

3.1. Si rammenta - in conformità all'esegesi svolta dalla Sezioni Unite di questa Corte (v. SU n. 8053 del 2014) che la riforma deve essere valutata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 delle preleggi, come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione, con la conseguenza che risulta denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto



attinente all'esistenza della motivazione in sè, purchè il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali. Tale anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione.

Le Sezioni Unite hanno aggiunto che l'art. 360 cod. proc. civ., comma 1, n. 5, nel testo rinnovato, introduce nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti ed abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, determinerebbe un esito diverso della controversia), con la conseguenza che, nel rispetto delle previsioni dell'art. 366 cod. proc. civ., comma 1, n. 6, e art. 369 cod. proc. civ., comma 2, n. 4, ai fini della ammissibilità del vizio in questione, il ricorrente deve indicare il "fatto storico" il cui esame sia stato omesso, il "dato" - testuale o extratestuale - da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività".

3.2. Orbene le doglianze formulate con i motivi all'esame, anche al di là del formale riferimento al "vecchio" testo del

n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ., esulano con evidenza dai canoni sopra enunciati.

In particolare - precisato che il secondo motivo di ricorso incidentale, peraltro affidato al richiamo a brevi stralci della c.t.u., neppure chiaramente riferibili alla determinazione del valore locativo potenziale dell'immobile, si limita a suggerire una mera rilettura delle risultanze peritali - si osserva che, per altro verso, il ^{primo} motivo di ricorso principale muove dall'errato presupposto che la precedente sentenza di cassazione avesse imposto di motivare le ragioni per cui si riduceva l'importo indicato nella relazione di c.t.u., di tal ch  sarebbe vincolante quale "dato di partenza" l'importo di € 456.320,45 individuato dal consulente e, correlativamente, risulterebbe inevaso l'obbligo di motivazione in considerazione del riconoscimento del minor importo di € 342.240,75, con una percentuale riduttiva del 25% rispetto a tale "dato".

Senonch  la precedente decisione di legittimit  - nel convalidare espressamente il ricorso al criterio equitativo e contemporaneamente ritenendo *incongrua* sotto vari profili la determinazione in precedenza operata - ha inteso, nella sostanza, rimarcare la necessit  di individuare «anche se sommariamente» i criteri di giudizio parametrati al caso concreto, non imponendo altro specifico vincolo se non quello di tenere conto di alcuni elementi (relativamente alla determinazione dell'utile di gestione, alla considerazione delle spese indotte dalla mancata disponibilit , agli oneri fiscali) su cui segnatamente doveva articolarsi la

motivazione.

3.3. Muovendosi in tale corretta prospettiva e considerato, altresì, che la valutazione equitativa non avrebbe potuto mai essere inferiore al 20 % del valore locativo potenziale (posto che tale percentuale era quella riconosciuta con la sentenza cassata), la Corte di appello ha motivato in termini che si sottraggono certamente alle uniche possibili censure tuttora deducibili sotto il profilo in esame (e segnatamente la mancanza totale, la mera apparenza, l'irriducibile contraddittorietà, l'assoluta incomprendibilità).

Non potrebbe d'altra parte ravvisarsi neanche l'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che se esaminato avrebbe determinato un esito diverso della controversia), ai sensi del nuovo testo dell'art. 360, co. 1, n. 5), cod. proc. civ., dal momento che tutti gli aspetti rilevanti ai fini della determinazione del danno da lucro cessante - e segnatamente quelli individuati nella precedente sentenza di cassazione - sono stati presi in considerazione dalla Corte, tant'è che la ricorrente principale finisce semplicemente per denunciare che la relativa valutazione non sia stata conforme alle sue aspettative.

In definitiva sia il primo motivo di ricorso principale che il secondo motivo di ricorso incidentale incorrono nel rilievo di inammissibilità; e ciò anche se dovessero essere riguardati con riferimento al "vecchio" testo dell'art. 360 n. 5 cod.

proc. civ. n.

4. Il secondo motivo di ricorso principale riguarda il punto della decisione in cui si assume che «l'importo sopra indicato» - e cioè il 75% del valore locativo potenziale - «costituente la liquidazione equitativa del risarcimento del danno da lucro cessante per ritardata restituzione dell'immobile locato, si ritiene che sconti già gli effetti negativi dell'inflazione, sia per le difficoltà di ancorare i vari momenti in cui si è attuata l'illecita protrazione della detenzione del complesso immobiliare in capo a COM.TAL. agli specifici - e diversi fra loro per tipologia - pregiudizi alle ragioni patrimoniali di Velate, sia per il fatto che le osservazioni e valutazioni del c.t.u. che avevano portato ad individuare il valore locativo potenziale del complesso immobiliare si erano realizzati (nell'elaborazione del giugno 2006) con una valutazione di attualità, comparata con plurime pubblicazioni ..., sia infine perché tali aspetti e valori sono stati del tutto confermati, anche nel quantum, nell'elaborazione tecnica svolta dal c.t.u. nel presente procedimento e depositata il decorso mese di settembre 2012».

Ciò premesso, appare evidente che anche il presente motivo incorra nella sanzione di inammissibilità, esulando, formalmente e sostanzialmente, dai canoni previsti dal testo novellato del n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ., avendo la Corte di appello chiarito, in termini ^{minuti} affatto apparenti e/o incomprensibili e/o assolutamente contraddittori, che, anche alla luce del supplemento di indagine tecnica svolta in sede di rinvio, il valore locativo potenziale doveva ritenersi

ancora valido all'attualità; di tal chè la determinazione del lucro cessante risulta chiaramente riferita all'attualità, come imponeva di dar conto la sentenza di cassazione con rinvio.

Per converso la ricorrente chiede, nella sostanza, una nuova valutazione delle risultanze probatorie, sollecitando una rivalutazione della determinazione quantitativa cui è pervenuta la Corte di appello. Ma tale richiesta, peraltro riferita ad una valutazione equitativa, riservata al giudice del merito, non è accompagnata da alcuna evidenziata anomalia motivazionale, quale tuttora denunciabile in questa sede, e si sostanzia in una richiesta di nuova valutazione del merito comunque inammissibile nel giudizio di legittimità.

5. Il terzo motivo di ricorso principale con cui si profila l'erroneo apprezzamento del danno da lucro cessante come obbligazione di valuta, è manifestamente infondato.

La Corte di appello non ha affatto confuso il parametro di riferimento (rappresentato dal canone potenzialmente percepibile dall'immobile) con il danno a liquidarsi, giacchè - come innanzi evidenziato - ha riferito la liquidazione equitativa all'attualità.

Il motivo va, dunque, rigettato.

6. Il quarto e il quinto motivo di ricorso principale sono suscettibili di esame unitario, giacchè attingono, sotto i diversi profili dei nn. 3 e 5 dell'art. 360 cod. proc. civ., il medesimo punto della decisione in cui gli interessi legali sono stati liquidati a decorrere dalla domanda giudiziale.

Orbene la censura di violazione di legge è infondata,

mentre è inammissibile quella motivazionale, non solo e non tanto per le ragioni già sopra enunciate con riferimento alle precedenti analoghe censure, ma anche e soprattutto perché il motivo di cui al n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ. riguarda soltanto il difetto di esposizione delle ragioni di fatto atte ad incidere decisivamente sul giudizio di merito e non si riferisce alle questioni di diritto, in relazione alle quali soccorre il potere integrativo-correttivo di cui all'art. 384 cod. proc. civ..

Sotto quest'ultimo aspetto si rileva che il principio secondo cui gli interessi sulle somme di denaro, liquidate a titolo risarcitorio, decorrono dalla data in cui il danno si è verificato, cui fa riferimento parte ricorrente, è applicabile solo in tema di responsabilità extracontrattuale da fatto illecito, in quanto, ai sensi dell'art. 1219, secondo comma, cod. civ., il debitore del risarcimento del danno è in mora (*mora ex re*) dal giorno della consumazione dell'illecito. E' stato, invece, precisato da questa Corte che se l'obbligazione risarcitoria derivi da inadempimento contrattuale, gli interessi decorrono dalla domanda giudiziale, che è l'atto idoneo a porre in mora il debitore, siccome la sentenza costitutiva, che pronuncia la risoluzione, produce i suoi effetti retroattivamente dal momento della proposizione della detta domanda (Cass. 20 aprile 2009, n. 9338).

Nel dare continuità al suddetto principio si osserva che è corretto il criterio, in concreto applicato dalla Corte di appello, che ha tenuto conto della svalutazione, nel senso che ha determinato il danno da lucro cessante all'attualità,

riconoscendo gli interessi legali sul relativo importo dal di della domanda.

Anche i motivi all'esame non meritano, dunque, accoglimento.

7. Il sesto, il settimo e l'ottavo motivo di ricorso principale sono suscettibili di esame congiunto, giacchè attingono il medesimo punto della decisione - quello con cui è stata esclusa la dimostrazione del danno emergente - sia pure sotto i vari profili della violazione delle norme che presiedono all'interpretazione dei contratti (sub 1.6), all'onere della prova (sub 1.7) o alla valutazione equitativa del danno (sub 1.8) e, nel contempo, del vizio motivazionale, sotto l'(ormai) inammissibile formula della "omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione" (senza neppure attingere un fatto, ma, piuttosto, un punto controverso).

Si tratta, nella sostanza, del punto della decisione in cui la Corte di appello ha confermato il rigetto della domanda di risarcimento del danno emergente conseguente alle spese di ristrutturazione dell'immobile in tesi ascrivibili all'inosservanza dell'obbligazione contrattualmente assunta dalla locataria, con l'art. 4 del contratto, di provvedere a tutte le opere di manutenzione anche straordinaria.

Merita puntualizzare che la precedente decisione di legittimità nel prendere atto della «peculiarità della situazione, consistente nell'aver la locatrice eseguito diversi complessivi lavori di ristrutturazione dell'immobile» - anche perché, per quanto si evince dalle allegazioni delle parti vi era stato un parziale rilascio nell'anno 2001, mentre

il rilascio definitivo è avvenuto all'inizio 2003 - aveva evidenziato una lacuna istruttoria, rappresentata dal non avere il giudice del merito tentato una c.t.u. percipiente al fine di conseguire altrimenti la prova di quali, dei detti lavori e relativi costi, si potessero ascrivere al ripristino dell'immobile nelle condizioni esistenti al momento dell'inizio della locazione.

Con il che non si era affatto inteso esonerare la parte istante per il risarcimento dall'onere della prova a suo carico, tant'è che si era espressamente rimarcata la necessità che l'indagine tecnica, ancorchè resa necessaria dalla difficoltà di scorporare le opere "conservative" da quelle "migliorative", si svolgesse «beninteso sui dati comunque già ritualmente acquisiti» e si era precisato, altresì, che «solo all'esito di un concreto tentativo in tal senso sarebbe stata valutabile un'eventuale - e solo stavolta definitiva od insuperabile - impossibilità, per l'intervenuto radicale mutamento dei luoghi o per la carenza di documentazione affidabile al riguardo, di determinare la quota dei lavori imputabili al fatto del conduttore e solo allora sarebbe stato possibile, in applicazione del principio dell'onere della prova, negare - per impossibilità, quand'anche non imputabile, di provarlo - il diritto della locatrice al risarcimento del relativo danno» (così sub 8.2. e 8.3. della sentenza n. 8322 del 2011).

Orbene è tale definitiva e insuperabile impossibilità che è stata constatata dalla Corte di appello, all'esito dello svolgimento della c.t.u. percipiente, segnalando



l'inaffidabilità degli argomenti meramente orientativi svolti dal consulente a fronte del dato risultante dalla stessa relazione che le fatture fornite dalle parti erano «generiche e prive di riferimenti specifici».

E' il caso di osservare che il percorso logico-giuridico della decisione è affidato in parte *qua* - più che al rilievo del carattere "di stile" della clausola relativa al buono stato di manutenzione dell'immobile locato, comunque, solo assertivamente censurato dalla ricorrente con riferimento ai principi di ermeneusi contrattuale - alla considerazione della «modestia dei dati in atti», della «poco attendibilità della documentazione», della «oggettiva difficoltà» di individuare le opere effettivamente ascrivibili al fatto del conduttore in una situazione in cui l'integrale ristrutturazione, cui il complesso immobiliare è stato sottoposto nel tempo, è dovuta anche all'esigenza di adeguarlo alle modifiche di legge (rifacimento impianti in materia di sicurezza, impianto antincendio ecc); di tal chè non è ravvisabile alcuna violazione dell'onere della prova, tantomeno è sindacabile il mancato ricorso al criterio equitativo, sicuramente impraticabile in una situazione di ravvisata impossibilità di enucleare le conseguenze dannose effettivamente ascrivibili alla locataria.

Si tratta, in sostanza, di valutazioni delle risultanze probatorie riservate al giudice del merito, a fronte delle quali i motivi all'esame, pur surrettiziamente prospettando violazione di legge e vizio motivazionale, si esauriscono in valutazioni in fatto, spendendo argomenti non dirimenti

rispetto alle plausibili argomentazioni svolte nella decisione impugnata.

In definitiva la valutazione complessiva dei motivi comporta il rigetto del ricorso principale.

8. Non resta da esaminare che il terzo motivo di ricorso incidentale, con cui si censura la parziale compensazione delle spese del giudizio in ragione di un terzo, ponendosi gli altri due terzi a carico della soccombente COM.TAL..

Al riguardo - premesso che la regolamentazione delle spese in un processo articolato per gradi e per fasi o procedimenti incidentali va sempre operata in relazione all'esito complessivo e finale della lite e precisato, altresì, che nella fattispecie si applica il testo originario dell'art. 92 cod. proc. civ. - si osserva che il regolamento delle spese dei vari gradi di giudizio risulta attuato nella sentenza gravata in piena conformità al dettato in materia degli artt. 91 e 92 cod. proc. civ., procedendo a una valutazione comparativa della maggiore o minore soccombenza di una delle parti, con riferimento alle spese dei vari gradi oltre che dei giudizi di legittimità, correttamente individuando la prevalente soccombenza di COM.TAL.

9. In definitiva vanno rigettati entrambi i ricorsi e, stante la reciproca soccombenza, disposta la compensazione integrale delle spese del presente giudizio.

Infine, dal momento che il ricorso incidentale (non così quello principale) risulta notificato successivamente al termine previsto dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 18, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti di cui al



D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, introdotto dalla citata L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17.

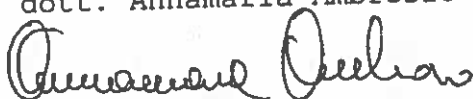
P.Q.M.

La Corte, decidendo sui ricorsi riuniti, rigetta il ricorso principale e quello incidentale; compensa interamente le spese del presente giudizio di legittimità. Ai sensi dell'art.13 co. 1 quater del d.p.r. n.115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente incidentale dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso incidentale a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

Roma 14 gennaio 2016

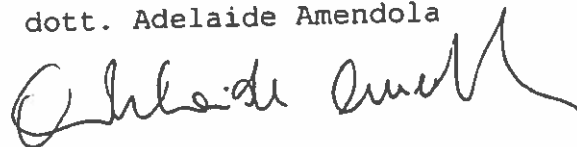
L' ESTENSORE

dott. Annamaria Ambrosio



IL PRESIDENTE

dott. Adelaide Amendola



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 5 APR. 2016
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

