



**ORIGINALE**

**5044/2017**

Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**LOCAZIONE**

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

R.G.N. 6605/2015

**TERZA SEZIONE CIVILE**

Cron. 5044

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. e.l.

- Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI - Presidente - Ud. 11/01/2017
- Dott. ENRICO SCODITTI - Consigliere - PU
- Dott. CHIARA GRAZIOSI - Rel. Consigliere -
- Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Consigliere -
- Dott. ANNA MOSCARINI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 6605-2015 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che lo rappresenta e difende giusta procura speciale a margine del ricorso;

- ricorrenti -

**contro**

FONDAZIONE (omissis) in persona del legale rappresentante pro tempore (omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)

2017

42

<sup>(omissis)</sup>, presso lo studio dell'avvocato (omissis)

(omissis), che la rappresenta e difende giusta procura speciale a margine del controricorso;

- **controricorrente**-

avverso la sentenza n. 6839/2014 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 06/11/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 11/01/2017 dal Consigliere Dott. CHIARA GRAZIOSI;

udito l'Avvocato (omissis) ;

udito l'Avvocato (omissis) per delega;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALBERTO CARDINO che ha concluso per il rigetto.



1. Con sentenza n. 24307/2012 il Tribunale di Roma dichiarava inammissibile l'opposizione tardiva proposta da (omissis) avverso ordinanza di convalida di licenza per finita locazione emessa nei suoi confronti il 15 dicembre 2009 dal suddetto Tribunale su istanza della Fondazione (omissis) e le ulteriori domande proposte dallo stesso nei confronti di controparte di condanna al pagamento di € 85.000 oltre Iva e accessori per lavori di miglioria svolti nell'appartamento oggetto del contratto locatizio o in subordine di sua condanna ex articolo 2041 c.c., nonché di sua ulteriore condanna al risarcimento di danno da *mobbing* immobiliare. Avendo il (omissis) proposto appello, con sentenza ex articolo 281 sexies c.p.c. del 6 novembre 2014 la Corte d'appello di Roma lo ha integralmente rigettato.

2. Ha presentato ricorso il (omissis) sulla base di otto motivi, argomentati anche in memoria ex articolo 378 c.p.c., e da cui si difende con controricorso la Fondazione (omissis).

### RAGIONI DELLA DECISIONE

3. Il ricorso è parzialmente fondato.

3.1 Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione, ex articolo 360, primo comma, n.5 c.p.c., dell'articolo 668, secondo comma, c.p.c.

Lamenta il ricorrente che il giudice d'appello abbia ritenuto insussistente la forza maggiore che aveva addotto il ricorrente stesso a fondamento della tardività della opposizione: si sarebbe quindi verificata violazione dell'invocata norma "avendo la Corte territoriale negato valore alla gravità della sindrome ansioso depressiva" che avrebbe impedito al (omissis) di opporsi tempestivamente. Il motivo si snoda criticando gli argomenti fattuali del giudice d'appello sull'assenza della forza maggiore e illustrando su un piano generale i concetti di caso fortuito e di forza maggiore, per affermare poi che la sindrome che avrebbe colpito il (omissis) poteva giustificare l'ammissibilità della sua opposizione tardiva, poiché la sua psicoterapeuta (omissis) e il suo psichiatra (omissis), "firmatari delle CTP, hanno attestato l'impossibilità assoluta" del (omissis) a difendersi per tempo. La tardività dell'opposizione sarebbe pertanto derivata da causa non imputabile, perché il (omissis) non avrebbe avuto "capacità di autodeterminarsi": egli infatti "non era né cosciente di ciò che compiva né aveva in sé alcuna consapevolezza e volontà". Dunque il fatto controverso per cui la motivazione sarebbe "insufficiente e contraddittoria" dovrebbe identificarsi in tale condizione del (omissis); e si tratterebbe di un fatto decisivo perché la sua accertata esistenza avrebbe consentito la discussione nel merito dell'opposizione. Ma la motivazione del giudice d'appello non avrebbe logicamente e congruamente motivato sul reale stato di salute del (omissis) "così come emergente dalla documentazione medica sottoposta al Collegio". Si argomenta poi sulla *ratio* di tutela propria dell'opposizione ex articolo 668 c.p.c., per ribadire che la non opposizione del

ricorrente non fu consapevole né volontaria, e per concludere che la corte territoriale avrebbe errato nel ritenere "infondata" la forza maggiore allegata, visto il contenuto delle consulenze tecniche di parte.

Il motivo, pur dilatandosi anche in generiche e irrilevanti osservazioni in ordine ai concetti giuridici di caso fortuito e forza maggiore, si concretizza in realtà in una diretta censura a quanto ha accertato il giudice d'appello in ordine alla esistenza o meno di una forza maggiore che giustificasse la tardività della opposizione del (omissis), attribuendo poi alla motivazione con cui tale accertamento - pervenuto ad esito negativo - è stato esternato contraddittorietà/illogicità e insufficienza/incongruità. Non rientra però nell'ambito della giurisdizione del giudice di legittimità la verifica della fondatezza o meno dell'accertamento di merito in ordine alla forza maggiore quale evento legittimante l'opposizione tardiva ex articolo 668 c.p.c., potendo il giudice di legittimità soltanto vagliare il profilo motivazionale (cfr. p. es. Cass. sez. 3, 23 aprile 2008 n. 10594); e quanto poi alla conformazione della motivazione della sentenza impugnata, non può che applicarsi l'articolo 360, primo comma, n.5 c.p.c. nel testo attualmente vigente. Alla luce di quest'ultimo, la corte territoriale ha adeguatamente adempiuto al proprio obbligo motivazionale, fornendo in relazione a quello che effettivamente costituisce un fatto decisivo e controverso, cioè l'asserita impossibilità da parte del (omissis) di opporsi tempestivamente, un'analisi pertinente e concreta, priva di formule di stile e del tutto esente da manifeste illogicità (motivazione, pagine 2-3).

Il motivo, pertanto, non vanta consistenza.

3.2 Il successivo secondo motivo non si discosta dalla tematica del primo. Si denuncia, ancora ex articolo 360, primo comma, n.5 c.p.c., omesso esame di un fatto decisivo, che qui viene dapprima identificato nella consulenza tecnica di parte psichiatrica del dottor (omissis) di per sé, ma poi qualificato come fatto che "consiste nella questione della rilevanza dello stato psichico del ricorrente ai fini della sua mancata costituzione in giudizio". La consulenza tecnica di parte del dottor (omissis), se correttamente valutata insieme alla consulenza tecnica di parte della psicoterapeuta dottoressa (omissis), "avrebbe condotto ad un ribaltamento della decisione di ritenere inesistente la forza maggiore": ma il giudice d'appello non avrebbe dato conto del contenuto della consulenza (omissis) - "da qui la motivazione incongrua e illogica " -, laddove avrebbe dovuto "valutare le prove (tutte), controllarne l'attendibilità e la concludenza e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute più idonee a dimostrare i fatti in discussione". Invece la corte territoriale avrebbe preso conoscenza della relazione (omissis) senza comprenderne il significato tecnico, e non avrebbe neppure esaminato la relazione (omissis).

Si tratta, evidentemente, di una doglianza inammissibile, poiché richiede al giudice di legittimità di effettuare una valutazione alternativa degli esiti del compendio probatorio che dia quale esito un accertamento diverso rispetto a quello raggiunto dal giudice di merito; né,

4



d'altronde, possono essere qualificati fatti decisivi le consulenze tecniche di parte, le quali invece costituiscono soltanto espressioni di valutazioni tecniche, tra l'altro provenienti da periti che non sono in posizione di terzietà.

3.3 Il terzo motivo denuncia, ex articolo 360, primo comma, n.4 c.p.c., violazione e falsa applicazione degli articoli 77, 83 e 125 c.p.c.

Si adduce che il (omissis) aveva eccepito il difetto di legittimazione *ad processum* della Fondazione (omissis) perché la procura rilasciata da questa a margine dell'atto di licenza per finita locazione e contestuale citazione per convalida non sarebbe stata rilasciata dal suo legale rappresentante come riportato nell'atto di intimazione, bensì dal dirigente del "Servizio Affari Legali"; tale procura invalida sarebbe stata "conferita proprio per la fase conclusasi con l'emanazione dell'ordinanza di sfratto, in assenza del ricorrente", fase in cui il giudice invece avrebbe dovuto verificare la regolarità della procura.

È evidente che il motivo concerne una questione attinente alla licenza la cui opposizione è stata dichiarata tardiva e quindi inammissibile: e ovviamente non può il ricorrente "rimuovere" tale inammissibilità ed il correlativo consolidamento della licenza stessa (sull'efficacia della ordinanza di convalida di licenza o sfratto per finita locazione quando è preclusa l'opposizione tardiva v. Cass. sez. 3, 19 luglio 2008 n. 20067, Cass. sez. 3, 8 novembre 2007 n. 23302 e Cass. sez. 3, 4 febbraio 2005 n. 2280; e cfr. altresì Cass. sez. 3, 2 aprile 2009 n. 8013).

3.4 Il quarto motivo, ancora ex articolo 360, primo comma, n.4 c.p.c., lamenta violazione e falsa applicazione dell'articolo 132 c.p.c. in quanto sull'eccepita carenza di legittimazione attiva della Fondazione (omissis) la corte territoriale, pur "ritualmente investita della questione", tace, limitandosi ad un generico rigetto, senza esaminare l'eccezione. Vale al riguardo, evidentemente, quanto appena osservato a proposito del precedente motivo.

3.5 Il quinto motivo denuncia, ex articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione e falsa applicazione dell'articolo 1571 c.c., censurando il giudice d'appello perché tace su "quanto asserito dall'(omissis) in merito alla denuncia di un "contratto verbale di locazione" ": dagli atti risulterebbe, invero, che il 27 aprile 1968 il (omissis) e la Fondazione (omissis) avrebbero sottoscritto e registrato un contratto di locazione, contratto che la Fondazione (omissis) non avrebbe prodotto perché "documento che avrebbe resa inammissibile qualsivoglia azione"; invece solo in forza dell'articolo 13 di tale contratto essa avrebbe potuto chiedere il rilascio. Ne deriverebbe che la Fondazione (omissis) non era legittimata a intimare la licenza per finita locazione.

Ancora una volta, proseguendo la linea dei motivi precedenti, il ricorrente tenta chiaramente di inficiare il giudicato che è venuto a formarsi con l'ordinanza di convalida della licenza di finita locazione: anche questa censura, quindi, è del tutto priva di pregio.

3.6 Il sesto motivo lamenta, ex articolo 360, primo comma, n.4 c.p.c., violazione e falsa applicazione dell'articolo 132, secondo comma, n.4 c.p.c., nonché vizio motivazionale in ordine alla domanda ex articolo 1592 c.c.

Il giudice d'appello avrebbe fornito una motivazione assente o apparente, laddove conferma l'assunto del giudice di prime cure quanto alla inammissibilità delle altre domande del (omissis) ("in assenza della riconsegna del bene al momento dell'instaurazione del presente procedimento per quella riferita a pretese migliorie; difetto di sussidiarietà dell'azione, in ordine alla domanda volta a conseguire la "restitutio" per migliorie; difetto di sussidiarietà dell'azione, in ordine alla domanda volta a conseguire la "restitutio" per l'indebito arricchimento"). Sarebbe incomprensibile la qualificazione di inammissibilità apposta alla domanda fondata sulle migliorie, nonostante non sia stato contestato che queste fossero state apportate, per cui incomprensibile rimarrebbe anche il mancato esame della domanda stessa. In subordine alla opposizione, infatti, era stata proposta la domanda di liquidazione delle somme spese per ristrutturare l'appartamento. Il motivo si conclude con vari argomenti attuali relativi alla ristrutturazione e all'autorizzazione di poco tempo anteriore alla intimazione della licenza.

Il giudice d'appello sulle tematiche in questione ha effettivamente motivato in modo assai conciso (motivazione, pagina 3: "La sentenza va anche confermata per quanto concerne l'inammissibilità delle altre domande, in assenza della riconsegna del bene al momento dell'instaurazione del presente procedimento per quella riferita a un preteso credito per migliorie; per difetto della sussidiarietà dell'azione, in ordine alla domanda volta a conseguire la "restitutio" per l'indebito arricchimento"), ma non certo apparente, non potendosi identificare la concisione con carenza od apparenza di motivazione. D'altronde, censurare una violazione dell'articolo 1592 c.c. sotto il profilo di vizio motivazionale è inammissibile, poiché quest'ultimo può rilevare esclusivamente in rapporto ad un accertamento di fatto, mentre per quanto attiene alle questioni di diritto incide soltanto la corretta applicazione della norma, anche qualora la motivazione che a ciò conduce non sia adeguata (cfr. p. es. Cass. sez. 3, 14 febbraio 2012 n. 2107, e Cass. sez. 5, 2 febbraio 2002 n. 1374). E corretta, infatti, è qui l'applicazione dell'articolo 1592 c.c., nel senso che la relativa domanda non era proponibile (non ha certo rilievo, essendone identico il risultato, l'essersi la corte avvalsa della contigua espressione "inammissibile") in quanto l'immobile non era stato ancora riconsegnato (v. Cass. sez. 3, 24 febbraio 2003 n. 2777 e Cass. sez. 3, 17 novembre 1998 n. 11551; per completezza, si segnala tra gli arresti massimati Cass. sez. 3, 22 agosto 2007 n. 17861, secondo cui l'articolo 1592 c.c. non prevede la riconsegna come condizione di proponibilità, bensì come presupposto di provvedimento favorevole o sfavorevole sulla domanda, cioè per una pronuncia sul merito; questa interpretazione viene proposta in modo assertivo, laddove comunque dal primo comma dell'articolo 1592 c.c. si evince logicamente, come riconoscono gli

altri due arresti, che la omessa riconsegna non consente di esaminare l'azione, ovvero la blocca, per così dire, sul livello del rito).

Il motivo, in conclusione, non gode di alcuna consistenza.

3.7 Il settimo motivo denuncia, ex articolo 360, primo comma, n. 4 c.p.c., violazione e falsa applicazione dell'articolo 132, secondo comma, n.4 c.p.c. e vizio motivazionale in ordine alla domanda ex articolo 2041 c.c.

Al riguardo, il giudice d'appello avrebbe fornito una motivazione assente o apparente. Il ricorrente osserva che la sussidiarietà dell'azione di arricchimento senza causa presuppone l'impossibilità di esercitare un altro strumento di tutela; ma nel caso in esame tale azione fu proposta in subordine. Inoltre, la proponibilità dell'azione generale di arricchimento, in relazione alla sussidiarietà prevista dall'articolo 2042 c.c., "non è esclusa dall'esperimento con esito negativo di altra azione tipica, qualora la relativa domanda sia stata respinta sotto il profilo della carenza *ab origine* dell'azione stessa, per difetto di estendibilità della stessa": invece nel caso in esame la corte territoriale si sarebbe limitata a dichiarare inammissibile l'azione ex articolo 2041 c.c., senza esaminare la dimostrazione dell'effettuazione di lavori autorizzati dal locatore e l'esistenza di un arricchimento del locatore, considerata pure la vetustà dell'immobile.

Anche in questo motivo, inammissibilmente, il ricorrente lamenta un preteso vizio motivazionale in questione di diritto, per cui si richiama quanto più sopra già rilevato a proposito della non incidenza del vizio motivazionale se non si tratta di accertamento di fatto. Meramente *ad abundantiam*, dunque, si rileva che la corte territoriale non ha operato un malgoverno del principio della sussidiarietà, dal momento che l'azione di arricchimento senza causa è proponibile in via subordinata rispetto all'azione contrattuale proposta in via principale soltanto quando l'azione tipica abbia esito negativo per carenza *ab origine* dell'azione stessa derivante da un difetto del titolo posto a suo fondamento, oppure qualora la domanda ordinaria, dopo essere stata proposta, non sia stata più coltivata (Cass. sez. 3, 2 agosto 2013 n. 18502): circostanze queste che, evidentemente, nel caso di specie non ricorrono.

3.8 L'ottavo motivo denuncia, ex articolo 360, primo comma, n. 4 c.p.c., violazione e falsa applicazione dell'articolo 132, secondo comma, n.4 c.p.c. e vizio motivazionale in ordine alla domanda di risarcimento da *mobbing* immobiliare.

La motivazione al riguardo sarebbe mancante o apparente. Infatti, il *mobbing* immobiliare consisterebbe nelle pressioni, anche illegali, dei proprietari "per cacciare gli inquilini" allo scopo di sfruttare meglio l'immobile o in relazione ad un piano di trasformazione urbanistica. Secondo il ricorrente dal 1995 "la proprietà ha iniziato tutta una serie di azioni, tutte documentate e tutte risoltesi in favore dell'avv. (omissis), con l'unico scopo di risolvere il contratto di locazione"

(al riguardo il ricorrente opera riferimento ai documenti 6-11 del fascicolo di primo grado). E "una simile serie di azioni giudiziarie nei confronti del medesimo soggetto, tutte infondate e temerarie, tanto da essere sempre rigettate, costituiscono indebita e scorretta forma di pressione sul ricorrente, costretto a subire un pesante stato di stress"; e sarebbe "evidente come siffatte azioni siano chiaramente intentate al solo scopo di "convincere" il conduttore a rilasciare l'immobile"; il ricorrente sarebbe stato "praticamente sempre sotto perenne minaccia di sfratto per motivi ignoti".

Rileva altresì il ricorrente che ai sensi dell'articolo 1575 c.c. il locatore è obbligato ad assicurare al conduttore il pacifico godimento (cfr. pure gli articoli 1585-1586 c.c.). Nel caso in esame le condotte del locatore "potevano essere oggetto (*sic*) di risoluzione anticipata della locazione con richiesta di risarcimento danni"; tuttavia "per il diritto privato italiano" il *mobbing* immobiliare sarebbe tutelabile solo attraverso l'articolo 2043 c.c., della cui fattispecie emergerebbero qui i requisiti. Ma la corte territoriale si sarebbe limitata a dichiarare inammissibile l'azione, affermando che il (omissis) avrebbe potuto agire ex articolo 96 c.p.c., azione questa che però ha requisiti diversi rispetto a quella esercitata dal (omissis). Non vi sarebbe alcuna inammissibilità e comunque la motivazione risulterebbe apodittica e apparente, non avendo d'altronde il giudice d'appello preso "neppure minimamente in esame la documentazione acquisita nel corso dell'istruttoria".

In effetti, in ordine alla domanda risarcitoria per *mobbing* immobiliare il giudice d'appello così motiva: "Parimenti inammissibile è anche la domanda risarcitoria motivata dal c.d. *mobbing* immobiliare e cioè dalle iniziative giudiziarie intraprese in suo danno dall' (omissis), nel corso del tempo, per ottenere il rilascio dell'immobile locatogli, la cui responsabilità, eventualmente, avrebbe dovuto essere fatta valere, di volta in volta, in relazione ai singoli procedimenti, che si assumono temerariamente intrapresi, ai sensi dell'art. 96 c.p.c."

La motivazione è chiaramente eccentrica rispetto all'oggetto in ordine al quale avrebbe dovuto essere fornita: si limita infatti la corte ad asserire che vi erano i presupposti per agire ex articolo 96 c.p.c. in ogni procedimento temerario avviato da locatore nei confronti del conduttore. Non si vede come ciò possa attenersi al c.d. *mobbing* immobiliare, poiché, nell'ipotesi in cui vi sia stata effettivamente una protratta condotta illecita di molestia e pressione come prospettata dal (omissis), l'illecito non sarebbe stato identificabile nell'avvio del singolo procedimento, e dunque non sarebbe stata certo identificabile la correlata difesa, anche sul piano risarcitorio della reintegrazione della sfera giuridica lesa, in ogni singolo procedimento mediante appunto l'azione ad esso accessoria regolata dall'articolo 96 c.p.c. Invero, il (omissis) ha prospettato un illecito commesso nei suoi confronti dalla Fondazione (omissis) che si sarebbe realizzato, unitariamente e gradatamente, mediante una sequenza continuativa di pressione giudiziaria: ed è per questo che si avvale dell'espressione "*mobbing*", talora utilizzata se per integrare l'illecito occorre non un'unica condotta, bensì una pluralità di



condotte moleste e/o discriminanti non considerate singolarmente bensì nella loro intrinseca connessione, da cui appunto discende l'illiceità in riferimento a tale fattispecie ontologicamente "plurima" (il caso tipico di un illecito che viene composto da una pluralità di condotte, talvolta anche singolarmente lecite, unificate dallo scopo illecito è ben noto nel *mobbing* attuato - non necessariamente dal datore di lavoro - nell'ambiente lavorativo - cfr. p. es. Cass. sez. L, 3 marzo 2016 n. 4222, Cass. sez. L, 19 febbraio 2016 n. 3291, Cass. sez. L, 6 agosto 2014 n. 17698, Cass. sez. L, 7 agosto 2013 n. 18836 e Cass. sez. L, 17 febbraio 2009 n. 3785; si è di recente tentato di introdurre la figura del *mobbing* come illecito civile anche nella vita familiare, allo stato con esito non positivo - Cass. sez. 1, 19 giugno 2014 n. 13983 -, ampiamente controbilanciato peraltro dalla fattispecie penale parimenti "plurima" di cui all'articolo 572 c.p.; invero la figura dell'illecito composto necessariamente da una pluralità di condotte che si protraggono nel tempo sussiste pure nel settore penale, dove è recentemente stata incrementata dalla fattispecie di cui all'articolo 612 bis c.p.).

La corte non ha affatto esaminato l'esistenza o meno di una simile sequenza persecutoria della Fondazione nei confronti del Valenza, come se non possa essere configurabile - il che, come si è visto, non può condividersi - un illecito composto da una pluralità di condotte poste in essere in un anche ampio lasso temporale, bensì si è limitata, si ripete, a dare atto della proponibilità ex articolo 96 c.p.c. dell'azione per lite temeraria in ogni singolo procedimento (la domanda risarcitoria "avrebbe dovuto essere fatta valere, di volta in volta, in relazione ai singoli procedimenti" ex articolo 96 c.p.c.). Il fatto che sussista una tutela specifica per la lite temeraria ovviamente non ha alcuna pertinenza con l'ipotesi in cui vi sia una condotta persecutoria che si sia concretizzata proprio nella continuativa pluralità di iniziative giudiziarie nei confronti del molestato; e che il punto di vista manifestato nella motivazione dal giudice d'appello fosse assolutamente eccentrico rispetto alla domanda viene per di più confermato dalla - indubbiamente singolare, e comunque per nulla spiegata - qualificazione di questa come inammissibile.

Tale assoluto grado di eccentricità conduce, in ultima analisi, a ritenere effettivamente assente la motivazione sulla domanda risarcitoria in questione, per cui il motivo deve essere accolto, cassando in relazione la sentenza con rinvio ad altra sezione della corte territoriale.

In conclusione, quindi, il ricorso deve essere rigettato quanto ai primi sette motivi, mentre deve esserne accolto l'ottavo, con conseguente cassazione in relazione dell'impugnata sentenza e rinvio alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, anche per le spese del presente grado.

**P.Q.M.**

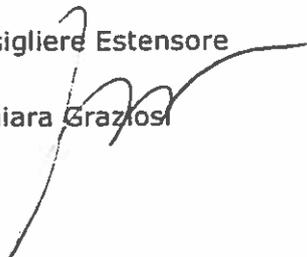


Rigetta il ricorso quanto ai primi sette motivi, accoglie l'ottavo motivo e cassa in relazione con rinvio alla Corte d'appello di Roma anche per le spese del grado.

Così deciso in Roma l'11 gennaio 2017

Il Consigliere Estensore

Chiara Graziosi

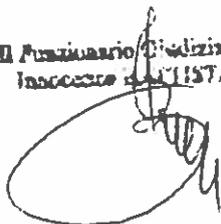


Il Presidente

Maria Margherita Chiarini



Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi ..... 28 FEB. 2017 .....

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

