



18114/20

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 3

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ENRICO SCODITTI

- Presidente -

Dott. EMILIO IANNELLO

- Consigliere -

Dott. MARCO ROSSETTI

- Consigliere -

Dott. MARCO DELL'UTRI

- Rel. Consigliere -

Dott. ANTONELLA PELLECCCHIA

- Consigliere -

Oggetto

LOCAZIONE
ABITATIVA

Ud. 09/07/2020 - CC

R.G.N. 6342/2019

Rep. *e.t.*

non 18114

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 6342-2019 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliata in ROMA, PIAZZA
CAVOUR, presso la CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e
difesa dall'avvocato (omissis) ;

- *ricorrente* -

contro

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)
(omissis) , rappresentata e difesa dall'avvocato (omissis)
(omissis) ;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 2318/2018 della CORTE D'APPELLO di
CATANIA, depositata il 03/12/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non
partecipata del 09/07/2020 dal Consigliere Relatore Dott. MARCO
DELL'UTRI.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke extending downwards.

Rilevato che,

con sentenza resa in data 3/12/2018, la Corte d'appello di Catania, in accoglimento dell'appello proposto da (omissis) e in riforma della decisione di primo grado, ha revocato il decreto ingiuntivo ottenuto da (omissis), per il pagamento, da parte della (omissis) di somme a titolo di canoni di locazione asseritamente non corrisposti e di oneri condominiali, con la condanna di (omissis) alla restituzione, in favore della (omissis), di quanto da quest'ultima corrisposto in eccesso rispetto a quanto dovuto;

a fondamento della decisione assunta, la corte territoriale ha evidenziato come, avendo le parti concluso un contratto di locazione ai sensi dell'art. 2, co. 3 e 4, della legge n. 431/98, il canone convenuto tra le parti era risultato superiore a quello determinabile secondo i criteri stabiliti dagli accordi territoriali in vigore al momento della stipula del contratto, con la conseguenza che, sulla base dei conteggi operati in sede tecnica, era risultato l'avvenuto pagamento, da parte della (omissis) (omissis), di somme complessivamente superiori a quelle effettivamente dovute, anche in considerazione della mancata dimostrazione, da parte della locatrice, di un proprio credito a titolo di rimborso di oneri condominiali;

avverso la sentenza d'appello, (omissis) propone ricorso per cassazione sulla base di un unico motivo d'impugnazione;

(omissis) resiste con controricorso;

a seguito della fissazione della camera di consiglio, sulla proposta di definizione del relatore emessa ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., le parti non hanno presentato memoria;

considerato che,

con l'unico motivo di impugnazione proposto, la ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione di legge, per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto che le parti avessero convenuto un canone di locazione superiore a quello effettivamente dovuto sulla base

della libera volontà negoziale delle parti, e per aver deciso in forza di una consulenza tecnica d'ufficio del tutto errata, omettendo, infine, di confermare il dovuto pagamento, da parte della conduttrice, degli oneri condominiali dovuti, eventualmente anche a titolo di indebito arricchimento;

il motivo è inammissibile;

al riguardo, osserva il Collegio come, attraverso la censura indicata – ferma la mancata contestazione, da parte della ricorrente, dell'avvenuta qualificazione del contratto in esame in relazione allo schema negoziale di cui all'art. 2, co. 3 e 4, della legge n. 431/98 – la ricorrente si sia sostanzialmente spinta a sollecitare la corte di legittimità a procedere a una rilettura nel merito degli elementi di prova acquisiti nel corso del processo, in contrasto con i limiti del giudizio di cassazione;

in particolare, la ricorrente risulta aver prospettato le proprie doglianze attraverso la denuncia di un'errata ricognizione della fattispecie concreta, e non già della fattispecie astratta prevista dalle norme di legge richiamate (operazione come tale estranea al paradigma del vizio di cui all'art. 360, n. 3, c.p.c.), neppure coinvolgendo, la prospettazione critica della ricorrente, l'eventuale falsa applicazione delle norme richiamate sotto il profilo dell'erronea sussunzione giuridica di un fatto in sé incontrovertito, insistendo propriamente la stessa nella prospettazione di una diversa ricostruzione dei fatti di causa (con particolare riferimento ai conteggi svolte in sede tecnica), rispetto a quanto operato dal giudice *a quo*;

nel caso di specie, al di là del formale richiamo, contenuto nell'epigrafe del motivo d'impugnazione in esame, al vizio di violazione e falsa applicazione di legge, *l'ubi consistam* della censura sollevata dall'odierna ricorrente deve piuttosto individuarsi nella negata congruità dell'interpretazione fornita dalla corte territoriale del contenuto rappresentativo degli elementi di prova complessivamente acquisiti, dei fatti di causa o dei rapporti ritenuti rilevanti tra le parti;

si tratta, come appare manifesto, di un'argomentazione critica con evidenza diretta a censurare una (tipica) erronea ricognizione della fattispecie concreta, di necessità mediata dalla contestata valutazione delle risultanze probatorie di causa; e pertanto di una tipica censura diretta a denunciare il vizio di motivazione in cui sarebbe incorso il provvedimento impugnato;

ciò posto, il motivo d'impugnazione così formulato deve ritenersi inammissibile, non essendo consentito alla parte censurare come violazione di norma di diritto, e non come vizio di motivazione, un errore in cui si assume che sia incorso il giudice di merito nella ricostruzione di un fatto giuridicamente rilevante, sul quale la sentenza doveva pronunciarsi, non potendo ritenersi neppure soddisfatti i requisiti minimi previsti dall'art. 360 n. 5 c.p.c. ai fini del controllo della legittimità della motivazione nella prospettiva dell'omesso esame di fatti decisivi controversi tra le parti;

sotto altro profilo, del tutto carente deve ritenersi la censura sollevata dalla ricorrente in relazione ai pretesi errori contabili commessi in sede tecnica, essendosi la stessa limitata alla esposizione di affermazioni critiche d'indole meramente apodittica, neppure sostenute da adeguate allegazioni rispettose degli oneri processuali imposti dagli artt. 366 n. 6, e 369, n. 4, c.p.c.;

dev'essere infine rilevata l'inammissibilità della deduzione avanzata dalla ricorrente con riguardo al preteso debito della controparte a titolo di mancato rimborso degli oneri condominiali, attesa, da un lato, la mancata censura della decisione del giudice *a quo* in ordine all'assoluta carenza di fondamento probatorio dell'istanza e, dall'altro, l'inammissibile novità della domanda prospettata a titolo di indebito arricchimento;

sulla base di tali premesse, dev'essere dichiarata l'inammissibilità del ricorso, cui segue la condanna della ricorrente al rimborso, in favore

della controricorrente, delle spese del presente giudizio, secondo la liquidazione di cui al dispositivo, oltre l'attestazione della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma dell'art. 1-bis, dello stesso articolo 13;

P.Q.M.

Dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ricorrente al rimborso, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in euro 2.500,00, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00, e agli accessori come per legge, da distrarsi in favore del difensore della controricorrente, dichiaratosi antistatario.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sesta Sezione Civile – 3, della Corte Suprema di Cassazione del 9/7/2020.

Il Presidente

Enrico Scoditti

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 13 1 AGO 2020
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA