

22862-20



ORIGINALE

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

TERZA SEZIONE CIVILE

LOCAZIONE
ABITATIVA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ULIANA ARMANO - Presidente -
- Dott. CHIARA GRAZIOSI - Consigliere -
- Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Consigliere -
- Dott. EMILIO IANNELLO - Consigliere -
- Dott. PAOLO PORRECA - Rel. Consigliere -

R.G.N. 29918/2017

Cron. 22862

Rep. C. 1.

CC 30/06/2020

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 29918-2017 proposto da:

(omissis) , rappresentata a difesa
dall'avvocato (omissis) , p.e.c.
(omissis)

- **ricorrente** -

contro

(omissis) rappresentata e difesa
dall'avvocato (omissis) del foro di
Salerno, p.e.c. (omissis)

2020

630

- **controricorrente** -

(omissis)

- **intimata** -

nonché da

P1 h

(omissis) , rappresentata e difesa
dall'avvocato (omissis) del foro di
Salerno, p.e.c. (omissis)

- ricorrente incidentale -

contro

(omissis) , rappresentata a difesa
dall'avvocato (omissis) , p.e.c.

(omissis)

- controricorrente -

(omissis)

- intimata -

avverso la sentenza n. 925/2017 della CORTE
D'APPELLO di SALERNO, depositata il 16/10/2017;
udita la relazione della causa svolta nella camera
di consiglio del 30/06/2020 dal Consigliere Dott.
PAOLO PORRECA;

PT H

Rilevato che

(omissis) conveniva (omissis) chiedendone la condanna al ripristino dell'appartamento che dalla stessa le era stato locato, essendo stato interessato da fenomeni infiltrativi provenienti dal piano sovrastante, con gravi disagi, atti a fondare la pure svolta pretesa di riduzione del canone e risarcimento del danno;

(omissis) resisteva imputando la responsabilità esclusiva alla proprietaria del piano sovrastante, (omissis), da cui erano originate le infiltrazioni: chiedeva, pertanto, e otteneva l'autorizzazione alla correlativa chiamata in causa;

(omissis) si costituiva a sua volta eccependo, per quanto qui ancora rileva, la prescrizione del diritto risarcitorio;

il Tribunale rigettava la domanda principale, con assorbimento di quella indicata come di manleva, osservando che la legittimazione passiva avrebbe dovuto essere individuata, da parte della conduttrice, in capo al terzo, trattandosi non di vizi della cosa locata ma di turbativa di fatto imputabile a terzi, di cui non poteva esser fatto responsabile il proprietario;

la Corte di appello accoglieva il gravame interposto dalla conduttrice, osservando che si trattava di responsabilità contrattuale per mancata riparazione della cosa locata, e in specie degli ammaloramenti dei solai cagionati dalle vecchie infiltrazioni oggetto di avvenuto intervento da parte della (omissis), come confermato dalla perizia officiosa esperita in prime cure che aveva dato atto che le perdite d'acqua erano state sanate, con i soffitti degli ambienti interessati ormai asciutti e rifacimento delle piastrelle dei sovrastanti bagni all'origine del problema;

il giudice di secondo grado riduceva così il canone, dichiarando al contempo preclusa, per tardività, la domanda di danni connessi all'allegato abbandono dell'immobile da parte della conduttrice con preteso pagamento di canoni e quote condominiali, nonché prescritta la domanda, qualificata a titolo di manleva, svolta dalla (omissis) nei confronti della (omissis), posta la



decorrenza del relativo termine dall'emissione di una prodotta fattura inerente ai lavori sui servizi della seconda;

infine, la Corte di appello compensava le spese tra conduttrice e locatrice per reciproca soccombenza, escludendo quelle tra quest'ultima e la proprietaria dell'appartamento sovrastante attesa la peculiarità della controversia;

avverso questa decisione ricorre per cassazione (omissis) articolando cinque censure;

resiste (omissis) che ha proposto altresì ricorso incidentale contenente due censure;

Rilevato che

con il primo motivo di ricorso principale si prospetta la violazione e falsa applicazione degli artt. 348 e 348 bis, cod. proc. civ., poiché la Corte di appello avrebbe errato mancando di constatare la genericità del gravame alla stesa devoluto;

con il secondo motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1585, cod. civ., poiché la Corte di appello avrebbe errato mancando di considerare che nel caso di turbativa di fatto posta in essere da un terzo, la conduttrice ha legittimazione attiva nei confronti di quello e non del soggetto proprietario, impossibilitato a intervenire attesa la provenienza della lesione e non trattandosi, infatti, di vizi della cosa locata;

con il terzo motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 2947, cod. civ., in uno all'omesso esame di un fatto decisivo e discusso, poiché la Corte di appello avrebbe errato mancando di rilevare che sarebbe stato provato documentalmente il tempo di inizio dei lavori, e della correlativa sua conoscenza, a far data dal 2012 e non, come preteso in base alla fattura evocata, nel 2005;

con il quarto motivo si prospetta l'omesso esame di un fatto decisivo e discusso e la carenza di motivazione, atteso che le domande riconvenzionali della locatrice di cui sarebbe stata erroneamente dichiarata la decadenza, avrebbero dovuto qualificarsi come mere emende e non istanze nuove, come

tali inammissibili, posto che, inoltre, l'abbandono dell'immobile era avvenuto nel corso della lite;

con il quinto motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione degli artt. 2697, cod. civ., 115, cod. proc. civ., poiché l'appellante non aveva addotto né offerto al vaglio alcun nuovo elemento istruttorio rispetto al primo grado, sicché la sentenza di riforma di seconde cure, anche solo per ciò, dovrebbe essere cassata;

con il primo motivo di ricorso incidentale si prospetta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1576, 1584, cod. civ., e l'omesso esame di un fatto decisivo e discusso, poiché la Corte di appello avrebbe errato mancando di considerare che, dalla consulenza tecnica d'ufficio svolta in primo grado, sarebbe emersa la totale inagibilità dell'immobile, che avrebbe imposto l'esclusione integrale della debenza del canone o, comunque, una maggiore riduzione;

con il secondo motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione degli artt. 91, 92, cod. proc. civ., e la carenza motivazionale, poiché la Corte di appello avrebbe errato compensando le spese tra locatrice e conduttrice, posto che la sentenza di prime cure era stata totalmente sovvertita e avrebbe imposto la condanna alle spese della controparte, in contraddizione, del resto, con la statuizione sull'obbligo di pagamento del c.d. doppio contributo posto solamente a carico della controparte;

Rilevato che

il primo motivo è manifestamente inammissibile;

non vengono minimamente riportate le censure di appello, risolvendo il contenuto del motivo in un'apodittica affermazione inerente alla natura destrutturata del gravame di merito;

questa Corte ha chiarito che l'esercizio del potere di diretto esame degli atti del giudizio di merito, riconosciuto al giudice di legittimità ove sia denunciato un "error in procedendo", presuppone comunque l'ammissibilità del



motivo di censura, per cui il ricorrente non è dispensato dall'onere di dettagliare il contenuto della critica mossa alla sentenza impugnata, indicando specificamente i fatti processuali alla base dell'errore denunciato, e tale precisazione dev'essere contenuta nello stesso ricorso per cassazione, a norma dell'art. 366, n. 6, cod. proc. civ., sicché, ove il ricorrente censuri la statuizione d'inammissibilità, per difetto di specificità, di un motivo di appello, non può limitarsi a rinviare all'atto di gravame medesimo, ma deve riportarne il contenuto nella misura necessaria a evidenziarne ragionatamente la pretesa specificità quale affermata (cfr. Cass., 25/09/2019, n. 23834, Cass., 29/09/2017, n. 22880);

il secondo motivo è inammissibile;

la censura, difatti, non si misura con la "ratio decidendi";

la Corte territoriale ha desunto dall'incarto processuale che:

- «le perdite d'acqua erano pregresse, atteso che i soffitti degli ambienti interessati...erano ormai asciutti ed il rifacimento delle piastrellature nei bagni sovrastanti della (omissis)...confermava l'avvenuto intervento sul problema infiltrativo» (pag. 8 della sentenza impugnata);
- successivamente, sia pure a causa dei «vecchi» fenomeni d'infiltrazione emersi in passato e ormai risolti, «il godimento dell'appartamento locato era stato compromesso dall'ammaloramento dei solai», dal che la responsabilità negoziale;

il Collegio di appello, cioè, ha sostenuto che non venisse più in gioco la turbativa di fatto derivante delle infiltrazioni – rispetto alla quale per giurisprudenza consolidata, seguita dal Tribunale, il conduttore può agire direttamente nei confronti del terzo ex art. 1585, secondo comma, cod. civ. (Cass., 15/12/2015, n. 25219) – bensì l'obbligazione del proprietario locatore di provvedere alle riparazioni strutturali dei solai presso l'immobile locato, garantendone il godimento al conduttore;

la censura non è specificatamente rivolta a questo percorso motivazionale, in tesi contestando, in modo argomentato sul punto, che si

potesse affermare il rispetto della richiamata nomofilachia operando la descritta distinzione evinta dalla fattispecie concreta quale fattualmente ricostruita;

a riprova che il motivo è stato formulato solo con un diffuso ma, rispetto al caso, generale riferimento alla sopra ricordata giurisprudenza sta, tipicamente, l'affermazione per cui la deducente proprietaria sarebbe stata «impossibilitata a qualsivoglia intervento attesa la provenienza terza dei danni» (pag. 6 del ricorso, secondo capoverso): come anticipato, la Corte di secondo grado, con accertamento in fatto non censurabile come tale, ha specificato che non c'era più alcun intervento da fare per far cessare le infiltrazioni dal piano sovrastante, bensì da riparare il successivo ammaloramento dei solai dell'appartamento oggetto di locazione, che era progressivamente maturato pur essendo (anche) riconducibile agli originari e cessati fenomeni infiltrativi;

resta d'altra parte inteso che il proprietario locatore può sempre agire nei confronti del terzo per ottenere il risarcimento dei danni subiti (Cass., 27/01/2010, n. 1693);

il terzo motivo è manifestamente inammissibile;

la deducente discorre di prove della risalenza delle infiltrazioni il cui contenuto non riporta come previsto dall'art. 366 n. 6, cod. proc. civ., e di avvisi che le sarebbero stati dati del problema delle infiltrazioni attestate da comunicazioni scritte che neppure vengono riportate, come non viene specificato quando sarebbero state offerte in produzione e dove sarebbero reperibili nell'incarto processuale;

infatti, sono inammissibili, per violazione dell'art. 366, n. 6, c.p.c., le censure fondate su atti e documenti del giudizio di merito qualora la parte ricorrente si limiti a richiamare tali atti e documenti, senza riprodurli nel ricorso ovvero, laddove riprodotti, senza fornire puntuali indicazioni necessarie alla loro individuazione con riferimento alla sequenza dello svolgimento del processo inerente alla documentazione, al fine di renderne possibile l'esame, ovvero ancora senza precisarne la collocazione nel fascicolo di ufficio o in

quello di parte e la loro acquisizione o produzione in sede di giudizio di legittimità (Cass., Sez. U., 27/12/2019, n. 34469, Cass., 20/11/2017, n. 27475);

il quarto motivo è inammissibile;

la Corte territoriale non ha fatto questione di novità invece che di emenda della domanda in parola, perché ne ha rilevato la tardività per intervenuta decadenza ex art. 416, cod. proc. civ., applicandosi il rito laburistico;

anche in tal caso la censura non si misura con la ragione decisoria;

il fatto che il rilascio dell'immobile sia avvenuto nel corso del giudizio non esclude poi valenza dirimente ai rilievi della Corte di appello per cui le pretese in via riconvenzionale in questione furono avanzate «solo con le note autorizzate del 1° giugno 2016», a fronte del rilascio medesimo e della interruzione dei pagamenti a far data dal 2013 (pagg. 3 e 6 della sentenza impugnata, mentre il ricorso è carente d'idonee specificazioni al riguardo), e quindi, per quanto risulta dal ricorso stesso, al di fuori di ogni utilizzo, astrattamente ipotizzabile, delle facoltà di emenda delle conclusioni di parte ex art. 420, primo comma, ultimo periodo, cod. proc. civ., al contempo neppure evocato;

il quinto motivo è inammissibile anche ex art. 360 bis, n. 1, cod. proc. civ.;

la censura è del tutto estranea al perimetro degli articoli invocati e si risolve, per altro verso, in un'affermazione mero di ripristino della valutazione istruttoria operata dal Tribunale;

è stato reiteratamente ribadito (Cass., 10/09/2019, n. 22525, Cass., 07/11/2019, n. 28619) che in tema di valutazione delle prove, il principio del libero convincimento, posto a fondamento degli invocati artt. 115 e 116, cod. proc. civ., opera sul piano dell'apprezzamento di merito, insindacabile in sede di legittimità, sicché, in questa chiave, la denuncia della violazione delle predette regole da parte del giudice del merito non configura un vizio di violazione o falsa applicazione di norme processuali, bensì un errore di fatto,

che dev'essere censurato attraverso il corretto paradigma normativo, qui non dedotto, del difetto di motivazione, e dunque nei limiti consentiti dall'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ. (Cass., 12/10/2017, n. 23940);

ciò posto, la violazione dell'art. 116, cod. proc. civ., è idonea per altro verso a integrare il vizio di cui all'art. 360, n. 4, cod. proc. civ., solo quando il giudice di merito disattenda il sopra ricordato principio in assenza di una deroga normativamente prevista, ovvero, all'opposto, valuti secondo prudente apprezzamento una prova o risultanza probatoria soggetta a un diverso regime; mentre la violazione dell'art. 115, cod. proc. civ., può essere dedotta come analogo vizio solo denunciando che il giudice ha dichiarato espressamente di non dover osservare la regola contenuta nella norma, ovvero ha giudicato sulla base di prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli, e non anche che il medesimo, nel valutare le prove proposte dalle parti, ha finito per attribuire maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre (Cass., 10/06/2016, n. 11892, Cass., Sez. U., 05/08/2016, n. 16598, pag. 33);

nella fattispecie non risulta affatto integrato, "parte qua", il ricostruito perimetro;

il ricorso incidentale è inefficace;

infatti, il in caso di declaratoria di inammissibilità del ricorso principale, il ricorso incidentale tardivo è inefficace ai sensi dell'art. 334, secondo comma, cod. proc. civ., con la conseguenza, inoltre, che la soccombenza va riferita alla sola parte ricorrente in via principale, restando irrilevante se sul ricorso incidentale vi sarebbe stata soccombenza del controricorrente, atteso che la decisione della Corte di cassazione non procede all'esame dell'impugnazione incidentale e dunque l'applicazione del principio di causalità con riferimento al "decisum" evidenzia che l'instaurazione del giudizio è da addebitare soltanto alla parte ricorrente principale (Cass., 12/06/2018, n. 15220);

il termine per proporre ricorso autonomo ex art. 325, cod. proc. civ., risulta superato, nel caso, essendovi stata notifica della sentenza della Corte

territoriale il 16 ottobre 2017, e posto che il gravame di legittimità della (omissis) è stato notificato il 24 gennaio 2018;

spese secondo l'evidenziata soccombenza;

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso principale e dichiara inefficace il ricorso incidentale.

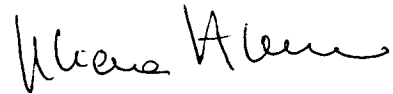
Condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese processuali di parte controricorrente, liquidate in euro 1.500,00 oltre a 200,00 euro per esborsi, spese forfettarie al 15%, e accessori legali.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, la Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente principale, se dovuto, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso.

Così deciso in Roma il giorno 30 giugno 2020

Il Presidente

Dott.ssa Uliana Armano



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa *Simona Cicardello*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 20 OTT. 2020

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa *Simona Cicardello*