24265 - 20

ORIGINALE

F. N. ... Ricorrente obbligato al versamento ulteriore del contributo

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Oggetto

LOCAZIONE ABITATIVA

R.G.N. 6746/2017

Cron. 24265

Rep.

Ud. 30/06/2020

CC

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ULIANA ARMANO - Presidente -

Dott. CHIARA GRAZIOSI - Consigliere -

Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Rel. Consigliere -

Dott. EMILIO IANNELLO - Consigliere -

Dott. PAOLO PORRECA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 6746-2017 proposto da:

(omissis), (omissis), elettivamente domiciliate in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis), rappresentate e difese dall'avvocato (omissis);

- ricorrenti -

contro

(omissis), (omissis), elettivamente domiciliati in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis) (omissis), che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis);

2020

- controricorrenti -

624

avverso la sentenza n. 2742/2016 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 28/12/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 30/06/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIETTA SCRIMA

FATTI DI CAUSA

(omissis) e (omissis) convennero in giudizio, innanzi al Tribunale di Venezia, gli avvocati (omissis) e (omissis) (omissis), ai quali avevano concesso in locazione, ad uso abitativo, un immobile sito in (omissis), chiedendone la condanna al risarcimento dei danni per anticipato recesso dal contratto, al pagamento dei canoni maturati fino alla effettiva restituzione dell'immobile locato, che sostenevano avvenuta il 10 agosto 2012, e del 50% dell'imposta dovuta per la registrazione del contratto, al risarcimento dei danni cagionati a due poltrone ed al pavimento dell'appartamento e di quelli consistiti negli esborsi inutilmente sopportati per esperire il tentativo di mediazione obbligatoria, cui i convenuti non avevano partecipato.

Gli avvocati (omissis) e (omissis) si costituirono in giudizio, dedussero che il contratto era stato risolto consensualmente su richiesta delle locatrici e contestarono l'ammontare delle somme richieste a titolo di canoni e la fondatezza delle pretese risarcitorie. In via riconvenzionale, chiesero che fosse accertato il superiore credito vantato dall'avvocato (omissis) per prestazioni professionali rese in favore delle ricorrenti, delle quali domandarono la condanna al pagamento del saldo residuo, a seguito di compensazione tra i contrapposti crediti.

Le ricorrenti eccepirono l'inammissibilità e dedussero l'infondatezza della domanda riconvenzionale e rinunciarono alla domanda risarcitoria fondata sull'anticipato recesso dei conduttori.

Il Tribunale adito accolse parzialmente la domanda attorea, e integralmente la domanda riconvenzionale; quindi, operata la compensazione tra rispettivi crediti, condannò le ricorrenti al pagamento della somma di euro 662,40, oltre accessori, in favore di (omissis),

nonché al pagamento della metà delle spese del giudizio, in favore dei convenuti.

Ritenne quel Giudice che: 1) non era controversa la debenza dei canoni maturati e non corrisposti dai conduttori fino a fine giugno 2012, data in cui poteva ritenersi dimostrata l'effettiva restituzione dell'immobile alle locatrici; 2) non erano stati provati i pretesi danni agli arredi e al pavimento dell'immobile; 3) non era dovuto alcun risarcimento in conseguenza della mancata partecipazione dei conduttori al procedimento di mediazione, non essendovi prova che ne avessero avuto comunicazione; 4) la domanda riconvenzionale era ammissibile perché obiettivamente collegata alla pretesa principale, stante l'accordo tra le parti per la compensazione dei rispettivi crediti; 5) la debenza delle somme esposte nei preavvisi di parcella nn. 25 e 26 dell'avvocato (omissis) era stata riconosciuta; 6) le prestazioni di cui al preavviso n. 24 erano state provate per testimoni e 7) la congruità degli onorari era stata asseverata dal Consiglio dell'Ordine di appartenenza del legale.

Avverso la decisione di primo grado (omissis) e (omissis) proposero appello, del quale (omissis) e (omissis) chiesero la declaratoria di inammissibilità ex art. 348-*bis* cod. proc. civ. e, comunque, il rigetto.

La Corte di appello di Venezia, con sentenza n. 2742/2016, pubblicata il 28 dicembre 2016, in accoglimento per quanto di ragione dell'appello ed in riforma parziale della sentenza impugnata, che per il resto confermò, dichiarò integralmente estinte per compensazione le reciproche pretese creditorie delle parti e condannò le appellanti, tra loro in solido, a rifondere alla parte appellata i tre quarti delle spese del giudizio, che compensò per il quarto residuo.

Avverso la sentenza della Corte di merito (omissis) e (omissis) hanno proposto ricorso per cassazione, basato su sette motivi e illustrato da memoria.

Hanno resistito con controricorso (omissis) e (omissis) .

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, rubricato «*Violazione degli artt. 1754, 1755 c.c., e dell'art. 6 della legge n. 39/1989 in riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3 del c.p.c.*», come sintetizzato dalle stesse ricorrenti, «*si censura la sentenza resa dalla Corte di appello di Venezia nella parte in cui, alle pagine 6 e 7, ha ritenuto che "l'attività stragiudiziale diretta a procurare l'alienazione di un cespite immobiliare del cliente rientra senz'altro nell'ambito di quelle stragiudiziali di consulenza ed assistenza, tanto in fase di negoziazione come di predisposizione degli atti giuridici preordinati all'alienazione del bene, propria (quantomeno, anche), della professione legale" [...] esaurendosi, a detta della Corte di appello di Venezia, l'attività di mediazione esclusivamente nel "mettere in relazione due o più parti per la conclusione di un affare"*». In tal modo, la Corte di appello avrebbe deciso, secondo le ricorrenti, «*in aperta violazione del disposto normativo di cui agli artt. 1754 e ss. del c.c.*».

Deducono le ricorrenti che, con la domanda riconvenzionale proposta in primo grado, l'avv. (omissis) aveva chiesto che venisse accertato, nei loro confronti, un credito pari ad euro 8.504,26 – da opporre in compensazione a quello fatto valere dalle predette – derivante da asserite prestazioni professionali da lui svolte in loro favore, così come specificate nella notula n. 24 depositata agli atti dal resistente nel giudizio di primo grado.

Le attuali ricorrenti avevano eccepito che l'attività espletata dall'avv. (omissis) avrebbe dovuto essere qualificata come attività di mediazione e che nulla a questi le stesse avrebbero dovuto versare, in quanto l'avv. (omissis) aveva svolto l'attività tipica del mediatore, in difetto dei requisiti prescritti per l'esercizio della suddetta attività. In particolare, l'avv. (omissis) non risultava iscritto, all'epoca dei fatti, ai ruoli degli agenti di affari in mediazione, così come imponeva l'art. 6 della legge n. 39/1989, applicabile *ratione temporis* al caso di specie, né di tale sua iscrizione egli avrebbe mai fornito nel corso del giudizio alcuna prova.

Ad avviso delle ricorrenti, l'esame dell'attività concretamente svolta dall'avv. (omissis) avrebbe dovuto indurre alla conclusione che lo stesso non aveva mai svolto, in loro favore, alcuna attività di consulenza, né aveva semplicemente agito per loro conto nelle attività volte alla ricerca di un acquirente (individuato in (omissis)) ed alla alienazione al predetto dell'appartamento in questione, né aveva contribuito a trasferire la volontà espressa dalle stesse in clausole contrattuali, ma aveva fornito alle medesime una serie di prestazioni accessorie (soprattutto la redazione del contratto di opzione) a quella da lui svolta in via principale, consistita nell'aver individuato e reperito un potenziale acquirente del bene che le ricorrenti intendevano alienare.

1.1. Il motivo è inammissibile.

Secondo il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità, in tema di ricorso per cassazione, il vizio di violazione di legge consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e, quindi, implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; viceversa, l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma di legge e impinge nella tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, sotto l'aspetto del vizio di motivazione (Cass., 29/04/2002, n. 6224; Cass. 11/08/2004, n. 15499; Cass. 22/02/2007, n. 4178).

Orbene, con il mezzo all'esame, non si deduce un'erronea ricognizione, da parte della Corte territoriale, della fattispecie astratta recata da una norma di legge ma, in sostanza, si lamenta un'erronea ricognizione, da parte della medesima Corte, della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa e ciò inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, costituendo, per l'appunto, la valutazione delle risultanze processuali che hanno indotto il giudice a includere il rapporto controverso in uno piuttosto che in un altro schema negoziale, un accertamento di

fatto, incensurabile in sede di legittimità, se sorretta – come nella specie – da motivazione immune da vizi, nei ristretti limiti ora consentiti dall'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ..

2. Con il secondo motivo, lamentando «*Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti*», si censura la sentenza resa dalla Corte di appello di Venezia nella parte in cui ha ritenuto che «*L'affermazione contenuta nell'atto di appello, che l'incarico sarebbe stato svolto dal professionista secondo modalità e con fini contrari all'interesse delle clienti non trova oggettivo riscontro negli atti*», omettendo di esaminare la circostanza, allegata in primo grado e nuovamente in grado di appello, per cui l'avv. (omissis), dopo aver fatto sottoscrivere alle ricorrenti in favore di tal (omissis) un contratto di opzione onerosa avente ad oggetto un immobile sito a (omissis) (omissis), di proprietà delle ricorrenti, avrebbe permesso al predetto (omissis) di presentarsi di fronte ai terzi quale proprietario dell'immobile in parola, per poterlo vendere ad un prezzo superiore a quello che lo stesso (omissis) si era obbligato a versare alle odierne ricorrenti, al fine di realizzare un arricchimento in danno delle stesse.

2.1. Il motivo è inammissibile, basandosi esso su convinzioni delle ricorrenti, come dedotto dalle stesse a p. 20 e 21 del ricorso, e non inerendo il medesimo ad un fatto storico di per sé decisivo, non potendo qualificarsi tali la consegna delle chiavi dell'appartamento al (omissis), l'essersi presentato il (omissis) a terzi quale proprietario dell'immobile in parola e l'attività di mediazione che si assume svolta da quest'ultimo tenendo informato l'avv. (omissis).

3. Con il terzo motivo, lamentando «*Violazione dell'art. 2697 c.c. e dell'art. 115 c.p.c. con riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c.*», si censura la sentenza resa dalla Corte di appello di Venezia nella parte in cui ha ritenuto dimostrate, in violazione degli artt. 2697 cod. civ. e 115 cod. proc. civ., le allegazioni mai provate di controparte circa l'effettivo espletamento delle prestazioni specificate nella "prenotula" n. 24.

3.1. Anche il motivo in scrutinio è inammissibile.

Al riguardo si osserva che, secondo il costante orientamento della giurisprudenza, al quale va data continuità in questa sede, la violazione dell'art. 2697 cod. civ. si configura soltanto nell'ipotesi – diversa da quella all'esame – in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella su cui esso avrebbe dovuto gravare secondo le regole di scomposizione delle fattispecie basate sulla differenza tra fatti costitutivi ed eccezioni mentre, per dedurre la violazione dell'art. 115 c.p.c., occorre denunziare – il che non è avvenuto nella specie – che il giudice, contraddicendo espressamente o implicitamente la regola posta da tale disposizione, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli, non anche che il medesimo, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività consentita dall'art. 116 cod. proc. civ. (Cass., ord., 23/10/2018, n. 26769).

4. Con il quarto motivo, deducendo «*Violazione e falsa applicazione dell'art. 1590 c.c. con riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.*», si censura il capo della sentenza della Corte di appello di Venezia relativo alla dichiarata avvenuta cessazione, in violazione dell'art. 1590 cod. civ., degli effetti del contratto di locazione sottoscritto in data 31 gennaio 2011 con il parziale sgombero dell'appartamento locato, effettuato sul finire di maggio 2012, e non con la successiva riconsegna, da parte dei conduttori, delle chiavi dello stesso alle locatrici.

4.1. Parimenti inammissibile è il motivo all'esame, che, sotto l'apparente deduzione del vizio di violazione di legge, mira, in realtà, ad una rivalutazione dei fatti storici operata dal giudice di merito, riferendosi le doglianze con esso proposte ad un accertamento in fatto effettuato dal Giudice del merito, non sindacabile in questa sede (Cass., sez. un., 27/12/2019, n. 34476; Cass., ord., 4/04/2017, n. 8758).

5. Con il quinto motivo, lamentando «*Violazione dell'art. 115 c.p.c. con riferimento all'art. 360. n. 3 c.p.c.*», si censura il capo della sentenza della Corte di appello di Venezia relativo al mancato riconoscimento della avvenuta dimostrazione della causazione ad opera dei resistenti del danno lamentato dalle ricorrenti al *parquet* di legno pregiato dell'immobile locato o, quantomeno, della necessità di disporre l'assunzione delle prove richieste dalle ricorrenti, al fine di fugare ogni dubbio al riguardo.

5.1. Il motivo è inammissibile.

Secondo il granitico orientamento della giurisprudenza di legittimità, la parte ricorrente non può rimettere in discussione, contrapponendone uno difforme, l'apprezzamento in fatto dei giudici del merito, tratto dall'analisi degli elementi di valutazione disponibili ed in sé coerente, atteso che l'apprezzamento dei fatti e delle prove è sottratto al sindacato di legittimità, dal momento che, nell'ambito di quest'ultimo, non è conferito il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione fatta dal giudice di merito, cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento e, all'uopo, di valutare le prove, controllarne attendibilità e concludenza e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione (Cass., ord., 7/04/2017, n. 9097; Cass., ord., 7/12/2017 n. 29404). È stato pure condivisibilmente precisato da questa Corte che l'esame dei documenti esibiti e delle deposizioni dei testimoni, nonché la valutazione dei documenti e delle risultanze della prova testimoniale, il giudizio sull'attendibilità dei testi e sulla credibilità di alcuni invece che di altri, come la scelta, tra le varie risultanze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono apprezzamenti di fatto riservati al giudice del merito, il quale, nel porre a fondamento della propria decisione una fonte di prova con esclusione di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le

deduzioni difensive, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata (Cass. 2/08/2016, n. 16056).

Nella specie, si osserva che la Corte di merito ha ritenuto non provato il danno al *parquet*, in base ad un accertamento in fatto non sindacabile in sede di legittimità, e ha espressamente ritenuto inidoneo al riguardo il capitolo di prova articolato nel ricorso introduttivo di primo grado, perché generico e valutativo. A quanto precede va aggiunto che la c.t.u. è mezzo istruttorio diverso dalla prova vera e propria, sottratto alla disponibilità delle parti e affidato al prudente apprezzamento del giudice di merito, rientrando nel suo potere discrezionale la valutazione di disporre la nomina dell'ausiliario e potendo la motivazione dell'eventuale diniego del giudice di ammissione di tale mezzo essere anche implicitamente desumibile dal contesto generale delle argomentazioni svolte e dalla valutazione del quadro probatorio unitariamente considerato (Cass., ord., 13/01/2020, n. 326; Cass. 9/10/2019, n. 25253). Peraltro, nella specie, le ricorrenti non hanno neppure riportato nel motivo all'esame se e in quali esatti termini abbiano riproposto in sede di appello la richiesta di disporre una c.t.u. in relazione ai pretesi danni al *parquet* (non valendo a tanto quanto indicato a p. 34 e 35 del ricorso in tema di richieste istruttorie), né hanno precisato se abbiano riproposto tale istanza in sede di precisazione delle conclusioni in secondo grado, non essendovi traccia di una tale istanza nelle conclusioni riportate nella sentenza impugnata.

Quanto alla lamentata violazione dell'art. 115 cod. proc. civ., va ribadito quanto già osservato al riguardo in relazione al terzo mezzo.

6. Con il sesto motivo, lamentando «*Violazione degli artt. 1588 e 1590 c.c. in riferimento all'art. 360. n. 3. c.p.c.*», si censura il capo della sentenza della Corte di appello di Venezia relativo all'omesso riconoscimento della riconducibilità agli attuali controricorrenti dei danni lamentati dalle ricorrenti al *parquet*, in violazione degli artt. 1588 e 1590

cod. civ., ai sensi dei quali, ad avviso delle ricorrenti, sarebbe spettato ai conduttori fornire la prova che i suddetti danni si erano verificati per causa ad essi non imputabile.

6.1. Il motivo è inammissibile, in quanto parte dal presupposto espresso (v. ricorso p. 39) che sia stato dimostrato, nel caso all'esame, il danno al *parquet*, laddove, invece, con accertamento in fatto, non censurabile in questa sede, la Corte di merito ha ritenuto non provato tale danno, sicché il motivo non si confronta con il *decisum* della sentenza impugnata.

7. Con il settimo ed ultimo motivo, si deduce «*Violazione dell'art. 1226 c.c. in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c.*».

Con il mezzo in scrutinio si censura il capo della sentenza della Corte di appello di Venezia relativo all'accoglimento della domanda dl risarcimento dei danni arrecati dagli attuali controricorrenti alle poltrone che arredavano l'immobile locato, in punto di quantificazione dello stesso, lamentandosi che tale quantificazione sia stata effettuata dalla Corte territoriale sul rilievo che il preventivo di spesa non avesse alcun valore probatorio, pur avendo lo esso attestato l'esistenza di una circostanza (la sussistenza del danno) ritenuta dimostrata da quella Corte.

7.1. Il motivo è inammissibile, in quanto tende ad una rivalutazione del merito, non consentita in questa sede; ed invero, con lo stesso si lamenta, in sostanza, che la Corte territoriale abbia negato valore probatorio al preventivo prodotto senza tener in debito conto che tale valenza probatoria è stata esclusa da quella Corte proprio in base ad un accertamento in fatto, insindacabile in sede di legittimità.

8. Il ricorso deve essere, pertanto, dichiarato inammissibile.

9. Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

10. Va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, se dovuto, da parte delle ricorrenti, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto

dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13 (Cass., sez. un., 20/02/2020, n. 4315).

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso; condanna le ricorrenti al pagamento delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida, in favore dei controricorrenti, in euro 2.800,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00 e agli accessori di legge; ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, se dovuto, da parte delle ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 30 giugno 2020.

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi, 13 NOV 2020
Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA