

Civile Ord. Sez. 3 Num. 3708 Anno 2019

Presidente: ARMANO ULIANA

Relatore: MOSCARINI ANNA

Data pubblicazione: 08/02/2019

**ORDINANZA**

sul ricorso 14648-2016 proposto da:

USAI DINA, MASINI DANIELE, considerati domiciliati ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentati e difesi dall'avvocato PIETRO FANESI giusta procura in calce al ricorso;

- **ricorrenti** -

**contro**

SABBATINI LUCIANA, considerata domiciliata ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato GIANLUIGI PAGANI giusta procura in calce al controricorso;

- **controricorrente** -

2018

2001

*ML*  
*ML*  
Corte di Cassazione - copia non ufficiale

avverso la sentenza n. 1756/2015 della CORTE  
D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 27/10/2015;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 05/07/2018 dal Consigliere Dott. ANNA  
MOSCARINI;

  
Corte di Cassazione - copia non ufficiale

## FATTI DI CAUSA

Luciana Sabbatini presentò ricorso per decreto ingiuntivo dinanzi al Tribunale di Bologna nei confronti di Daniele Masini e di Dina Usai, conduttori di due immobili di sua proprietà, per sentir pronunciare la condanna dei medesimi rispettivamente al pagamento di € 21.457,37 e di € 20.980,37 a titolo di canoni insoluti, spese condominiali e spese giudiziali maturati dopo l'esecuzione dello sfratto per morosità eseguito nel dicembre del 2009 su entrambi gli immobili, a distanza di oltre 6 mesi dalla data fissata dal Tribunale per l'esecuzione.

I due conduttori presentarono opposizione a ciascuno dei due decreti ingiuntivi ed i due procedimenti vennero riuniti e decisi dal Tribunale, con sentenza del 2013, con la quale condannò gli opposenti a pagare la somma di € 15.173,12 (la Usai) e quella di € 15.451,12 (il Sabbatini), oltre interessi ed il 50% delle spese del giudizio.

La Corte d'Appello di Bologna, adita dai conduttori, con sentenza n. 1756 del 2015, ha rigettato l'appello disattendendo, per quel che ancora rileva in questa sede, i motivi relativi alla tardiva costituzione della Sabbatini nel giudizio di primo grado, alla pretesa omessa lettura di un documento, versato in atti, contenente la pretesa confessione della Sabbatini in ordine ai vizi presenti sull'immobile, l'erronea omessa disposizione dei mezzi istruttori richiesti, quali prove testimoniali e CTU. La Corte d'Appello ha ritenuto che la costituzione della appellata fosse tempestiva e che, quand'anche la si volesse ritenere tardiva, ciò non avrebbe inciso sulle maturate preclusioni; che il documento di natura confessoria, dal quale si sarebbe voluto far dipendere il riconoscimento dei vizi, era del 2006, a fronte del rilascio avvenuto nel 2009, sì che il medesimo non consentiva di escludere che i vizi ed i difetti fossero stati eliminati dalla locatrice all'epoca della loro denuncia; i capitoli di prova formulati dagli attori, fin dal primo grado del giudizio, erano, in parte, estranei alla domanda di riduzione del

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

M

canone e di risarcimento del danno, in parte del tutto generici; la CT di parte prodotta in giudizio non introduceva alcun elemento, neppure di carattere indiziario, dimostrativo della sussistenza del degrado; vi sarebbero stati piuttosto indizi della riconducibilità dell'umidità e delle condizioni dell'immobile alla cattiva conduzione degli appellanti; la loro protratta permanenza nell'immobile per diversi mesi, dopo la convalida dello sfratto, era indice dell'inconsistenza dei vizi e dei difetti del bene. Avverso quest'ultima sentenza Dina Usai e Daniele Sabbatini propongono ricorso per cassazione affidato a cinque motivi. Resiste con controricorso Luciana Sabbatini. Il ricorso, già fissato per la trattazione all'adunanza camerale del 21/12/2017, è stato rinviato a nuovo ruolo e fissato all'odierna adunanza.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Con il primo motivo (violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto e segnatamente dell'art. 132 n. 4 c.p.c. e degli artt. 111 e 112 della Costituzione e degli artt. 2735, 1571, 1578 e 1581 c.c. ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c.) i ricorrenti censurano la motivazione apparente dell'impugnata sentenza nella parte in cui ha ritenuto che il documento versato in atti, dal quale avrebbe dovuto desumersi la confessione della locatrice in ordine alla presenza di vizi, fosse, d'un lato, risalente nel tempo, dall'altro generico. Ad avviso dei ricorrenti, trattandosi di una confessione, la stessa avrebbe dovuto essere considerata quale prova legale dei fatti sfavorevoli al confidente ai sensi dell'art. 2735 c.c.. Sotto altro profilo i ricorrenti denunciano la sentenza per aver escluso che i vizi ed i difetti da essa richiamati fossero stati eliminati dalla locatrice all'epoca della loro denuncia: anche questa affermazione sarebbe illogica e contraddittoria.

**2.** Con il secondo motivo (violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto e segnatamente dell'art. 132 n. 4 c.p.c. e degli artt. 111 e 112 della Costituzione e degli artt. 2697, 1578 e 1581 c.c. ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c.) censurano la motivazione dell'impugnata sentenza

nella parte in cui ha ritenuto che i capitoli di prova per testi fossero generici e dunque non ammissibili. I capitoli sarebbero stati, in parte, erroneamente ritenuti estranei alla domanda di riduzione del canone e di risarcimento del danno, in parte generici.

**3.** Con il terzo motivo (violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto e segnatamente dell'art. 132 n. 4 c.p.c. e degli artt. 111 e 112 della Costituzione e degli artt. 1571, 1575 e 1578 c.c. ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c.) censurano la sentenza nella parte in cui ha negato rilevanza alla CT di parte, ritenuta strumentale e non decisiva in quanto recante la data del giorno in cui era stato eseguito lo sfratto, con la conseguente difficoltà di poter conoscere il momento nel quale i vizi si sarebbero manifestati. Peraltro, secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte, la mancata denuncia, da parte del conduttore, al momento della stipula del contratto, dei difetti della cosa conosciuti o facilmente riconoscibili, avrebbe dovuto intendersi quale implicita rinuncia a farli valere accettando la cosa nello stato in cui risultava al momento della consegna (Cass. 3, 1/12/2009 n. 25278).

**4.** Con il quarto motivo (violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto e segnatamente dell'art. 132 n. 4 c.p.c. e degli artt. 111 e 112 della Costituzione dell'art. 2697 c.c. ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c.) censurano la sentenza nella parte in cui, in difetto di prova contraria, ha affermato che i vizi e difetti dell'immobile fossero riconducibili, non a fatto del locatore ma a comportamenti degli stessi conduttori, conclusione raggiunta in assenza di idonea CTU.

**5.** Con il quinto motivo (violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto e segnatamene dell'art. 132 n. 4 c.p.c. e degli artt. 111 e 112 della Costituzione ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c.) censurano la sentenza nella parte in cui ha attribuito rilevanza alla circostanza, enunciata esplicitamente, che i conduttori fossero rimasti nell'immobile per parecchi mesi dopo l'esecuzione dello sfratto, con il proprio

M  
Corte di Cassazione - copia non ufficiale

comportamento concludente escludendo che l'immobile versasse nelle condizioni di invivibilità denunciate in giudizio.

**6.** Il complesso dei motivi può essere trattato congiuntamente in quanto i medesimi, ancorchè rubricati quali vizi di violazione di legge o quali *errores in procedendo*, afferiscono tutti alla motivazione della sentenza, di cui si sottolineano vizi relativi ai singoli passaggi motivazionali. In quanto tali, tutti i motivi sono inammissibili, perché formulati non in base alle prescrizioni del vigente art. 360 n. 5 c.p.c., ma in quanto afferenti ad una diversa rilettura dei fatti e ad una più appagante ricostruzione della fattispecie.

Quanto alla pretesa natura confessoria della dichiarazione versata in atti circa la presenza dei vizi all'atto della consegna degli immobili ai conduttori da parte della locatrice, la medesima non può essere apprezzata, come correttamente ritenuto dalla impugnata sentenza, perché formulata tardivamente rispetto al termine del rapporto locativo. Se gli immobili fossero stati invivibili, i conduttori, anziché procrastinare la propria permanenza all'interno dei medesimi, rilasciandoli solo a seguito dell'intervento della forza pubblica, ben avrebbero potuto rilasciarli spontaneamente e comunque prima che venisse data esecuzione alla convalida di sfratto. Peraltro, qualora i vizi fossero stati presenti al momento della consegna degli immobili per la locazione, i medesimi, data la loro entità, sarebbero stati tutt'altro che occulti, di guisa che i conduttori, omettendo di denunciarli, avevano implicitamente rinunciato a farli valere, accettando la cosa nello stato in cui si trovava al momento della consegna. In ogni caso, come rilevato dalla sentenza con apprezzamento non censurabile, la contestazione, formulata solo in sede di opposizione a decreto ingiuntivo e a distanza di 5 anni dall'inizio della locazione, sarebbe stata tardiva.

Quanto alle censure relative al difetto di formulazione delle prove testimoniali di cui i ricorrenti lamentano l'omesso espletamento, le

medesime sono inammissibili in quanto, come rilevato dai giudici del merito, con una cd. doppia conforme, i capitoli di prova formulati dagli attuali ricorrenti non rispondevano alle prescrizioni di cui all'art. 244 c.p.c., sia quanto alla genericità delle circostanze ivi dedotte, sia quanto alla non identificabilità delle persone da escutere come testi. Ne consegue che la sentenza è pienamente conforme sul punto alla giurisprudenza consolidata di questa Corte, secondo la quale l'inosservanza dell'art. 244 c.p.c. determina l'inammissibilità del mezzo istruttorio che, ove erroneamente ammesso ed espletato, non può essere tenuto in considerazione dal giudice (Cass., 1, 31/1/2007 n. 2201; Cass., 2, n. 7508 del 27/3/2007; Cass., 3, n. 9547 del 22/4/2009; Cass., 2, n. 12292 del 7/6/2011; Cass., 6 n. 1808 del 2/2/2015). Quanto alla esclusione di vizi visibili all'atto della consegna degli immobili ai conduttori, è persuasivo il rilievo che, qualora i vizi occulti fossero stati presenti e non denunciati al locatore, ciò avrebbe implicato l'implicita rinuncia dei conduttori a farli valere, accettando la cosa nello stato in cui si trovava. In ogni caso la denuncia dei vizi sarebbe stata tardiva. Anche la plausibile motivazione della impugnata sentenza secondo la quale la circostanza che i conduttori fossero rimasti nell'immobile per parecchi mesi dopo l'esecuzione dello sfratto dovesse essere apprezzata quale indice di esclusione di vizi tanto esiziali da comprometterne il godimento, non è adeguatamente censurata dai ricorrenti.

Conclusivamente il ricorso va dichiarato inammissibile, con le conseguenze sulle spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo e sul cd. "raddoppio" del contributo unificato.

#### **P.Q.M.**

La Corte dichiara il ricorso inammissibile e condanna i ricorrenti alle spese del giudizio di cassazione, liquidate in € 3.800 (oltre € 200 per esborsi), più accessori di legge e spese generali al 15%. Dà atto, ai sensi dell'art. 13, co. 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, della

sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, 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 Terza Sezione Civile del 5/7/2018