

Civile Ord. Sez. 3 Num. 10203 Anno 2023

Presidente: SCODITTI ENRICO

Relatore: GORGONI MARILENA

Data pubblicazione: 17/04/2023



## ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 14465/2022 R.G. proposto da:

TENUTA SAN GIORGIO DI SANT PATRIZIA & C SOC AGRIC, in  
persona del rappresentante legale, PATRIZIA SANT, rappresentata e  
difesa dall'avvocato MARIA GRAZIA BIANCHIN  
(BNCMGR61P59H823M), pec: mariagrazia.bianchin@pecavvocati.it;

*-ricorrente-*

contro

CECCHETTO ANGELO, rappresentato e difeso dagli avvocati  
SALVATORE SPITALERI, BARBARA ROMANINI, elettivamente  
domiciliato in Roma, viale Bruno Buozzi, 32, presso lo studio  
dell'avvocato MICHELE ROSARIO LUCA LIOI;

*-controricorrente-*

UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.p.A.;

*-intimata-*

e sul controricorso incidentale proposto da:  
CECCHETTO ANGELO, rappresentato e difeso dagli avvocati  
SALVATORE SPITALERI, BARBARA ROMANINI e MICHELE ROSARIO,  
elettivamente domiciliato in Roma, viale Bruno Buozzi, 32, presso lo  
studio MICHELE ROSARIO LUCA LIOI;

*-ricorrente incidentale-*

contro

TENUTA SAN GIORGIO DI SANTI PATRIZIA & C SOC AGRIC, in  
persona del rappresentante legale, PATRIZIA SANT, rappresentata e  
difesa dall'avvocato MARIA GRAZIA BIANCHIN  
(BNMGR61P59H823M), pec: mariagrazia.bianchin@pecavvocati.it;

*- intimata-*

nonché contro

UNIPOL SAI ASSICURAZIONI S.p.A.;

*-intimata-*

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di VENEZIA n.  
234/2022 depositata il 07/04/2022, notificata il 13 aprile 2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 28/03/2023 dal  
Consigliere MARILENA GORGONI.

**Rilevato che:**

Tenuta San Giorgio di Sant Patrizia, divenuta proprietaria del fondo  
rustico con annessi fabbricati, condotto in affitto da Angelo Cecchetto

in forza di contratto stipulato col precedente proprietario, lo conveniva, dinanzi al Tribunale di Venezia, sezione specializzata agraria, per chiedere la risoluzione per inadempimento del contratto di affitto, la condanna del convenuto al rilascio del fondo ed al risarcimento dei danni all'impianto elettrico ed all'impianto di mungitura, distrutti dai numerosi atti vandalici resi possibili dalla mancata vigilanza e custodia da parte del conduttore;

il Tribunale di Venezia, con la sentenza n. 253/2001, riteneva ricorrente il grave inadempimento richiesto dal combinato disposto degli artt. 1455 cod.civ. e 5 della l. n. 203/1992, dichiarava risolto il contratto, condannava il convenuto al rilascio dei beni e al risarcimento dei danni, quantificati in euro 141.742,44, oltre ad accessori;

la Corte d'Appello di Venezia, investita del gravame da Angelo Cecchetto, con la sentenza n. 234/2022, ha modificato parzialmente la sentenza di prime cure, riducendo il risarcimento dei danni ad euro 46.292,52, divenuti, a seguito di accoglimento dell'istanza di correzione di errore materiale, euro 49.292,50 (ordinanza del 2/06/2022), ed ha compensato le spese di entrambi i gradi di giudizio nella misura di 1/3;

Tenuta San Giorgio ricorre, avvalendosi di un solo motivo, per la cassazione della sentenza della Corte d'Appello di Venezia;

resiste con controricorso e propone ricorso incidentale, fondato su sette motivi, Angelo Cecchetto;

la trattazione dei ricorsi è stata fissata ai sensi dell'art. 380 *bis* 1 cod.proc.civ.;

il Pubblico Ministero non ha depositato conclusioni scritte;

la ricorrente principale ha depositato memoria.

**Considerato che:**

*Ricorso principale di Tenuta San Giorgio*

1) Tenuta San Giorgio denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1599 e 1602 cod.civ., in riferimento all'art. 360, 1° comma, n. 3, cod.proc.civ.;

l'errore imputato alla sentenza gravata è quello di avere negato il diritto al risarcimento dei danni derivanti dal furto del 2012, perché questo era avvenuto in un momento anteriore all'aggiudicazione del fondo, sulla scorta di Cass. n. 17986/2014, secondo cui il subentro dell'acquirente al locatore nei diritti e negli obblighi derivanti dal contratto avviene nel momento dell'acquisto del bene locato e non ha effetto retroattivo, pertanto, l'acquirente è terzo rispetto agli obblighi già perfezionatisi ed esauritisì a favore e a carico delle parti originarie fino al giorno del suo acquisto;

la tesi della ricorrente è che il principio di diritto applicato non sia conferente, perché relativo ad ipotesi in cui l'acquirente domandava il pagamento dei canoni locatizi, e che, invece, avrebbe dovuto trovare applicazione il principio secondo il quale l'acquirente subentrato al locatore può reclamare i danni conseguenti al deterioramento della cosa esistente al momento della compravendita del bene e non ancora risarciti al precedente proprietario, atteso che tale deterioramento costituisce uno stato permanente della cosa locata, a meno che della minore efficienza della cosa locata si sia tenuto conto nella determinazione del prezzo della compravendita;

il motivo merita accoglimento;

la Corte territoriale è incorsa nella violazione dell'indirizzo giurisprudenziale richiamato da Tenuta San Giorgio secondo il quale l'acquirente della cosa locata (finanche quando la compravendita sia successiva alla scadenza della locazione) subentra nelle azioni che spettano all'originario locatore per gli adempimenti cui il conduttore sia ancora tenuto, sicché può chiedere il risarcimento dei danni da deterioramento ancorché verificatisi prima della vendita, siano esistenti a tale momento; tale azione è, tuttavia, condizionata dal fatto che non risulti che della minore efficienza della cosa locata si

sia tenuto conto nella determinazione del prezzo della compravendita (Cass 15/07/2008, n. 19442; (Cass. 09/04/2015, n. 7099): ipotesi che non risulta realizzata nel caso di specie.

*Ricorso incidentale di Angelo Cecchetto*

2) con il primo motivo, rubricato «art. 360, 1° comma, n. 3 c.p.c.: Violazione e falsa applicazione di legge - Art 196 cod.proc.civ. - Artt. 191 e 195 cod.proc.civ. - Art 568 cod.proc.civ. - Mancato espletamento di una nuova CTU - Considerazione sulla perizia di stima come criterio di valutazione comparativa - Utilizzo di unico preventivo per la stima dei danni», si rimprovera alla sentenza impugnata: a) di non avere immotivatamente accolto la richiesta di rinnovazione della CTU e quindi di non avere dato specifica risposta ai rilievi alla CTU mossi in sede di appello; b) di avere – come già aveva fatto il Tribunale – utilizzato la perizia di stima per la messa all’asta del compendio affittato per tranne elementi di valutazione circa il funzionamento degli impianti, il computo dei valori e dei danni da risarcire; c) di avere utilizzato, ai fini della quantificazione del danno all’impianto elettrico, un unico preventivo, senza alcuna comparazione;

il motivo è inammissibile:

i) non può essere sindacato in sede di legittimità il mancato accoglimento della richiesta di rinnovazione della CTU, perché la nomina del CTU rientra nel potere discrezionale del giudice di merito, sicché ove la parte faccia richiesta di una CTU o di rinnovazione della CTU già espletata non formula una istanza istruttoria in senso tecnico, ma una sollecitazione rivolta al giudice (Cass. 21&04/2010, n. 9461);

ii) le critiche alla CTU si risolvono in mere allegazioni difensive, su cui non è necessario che il giudice si soffermi al fine di confutarle specificamente, dovendo le stesse considerarsi implicitamente disattese ove il giudice del merito abbia aderito alle conclusioni del

CTU, senza perciò che possa imputarglisi di essere incorso nel vizio di motivazione e/o in violazione di legge (Cass. 29/11/2011, n. 24144);

iii) le critiche mosse alla CTU, in ossequio al principio di autosufficienza del ricorso, avrebbero dovuto essere illustrate soddisfacendo l'onere di trascrizione dei passaggi essenziali della CTU non condivisi e di indicazione del contenuto specifico delle stesse, al fine di evidenziare gli errori commessi dal giudice di merito (Cass. 13/06/2007, n. 13845);

iv) il ricorso per cassazione conferisce al giudice di legittimità non il potere di riesaminare il merito dell'intera vicenda processuale, ma solo la facoltà di controllo, sotto il profilo della correttezza giuridica e della coerenza logico-formale, delle argomentazioni svolte dal giudice di merito, al quale spetta, in via esclusiva, il compito di individuare le fonti del proprio convincimento, di controllarne l'attendibilità e la concludenza e di scegliere, tra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad essi sottesi, dando così liberamente la prevalenza all'uno o all'altro dei mezzi di prova acquisiti, salvo i casi tassativamente previsti dalla legge (Cass. 02/09/2022, n.25977);

3) con il secondo motivo si imputa alla sentenza impugnata di aver violato e falsamente applicato gli artt. 2967, 2729, 1176, 1218 cod.civ. (mancata considerazione che non vi era inventario);

la tesi del ricorrente è che la mancanza di un inventario dei beni nonché il fatto che la perizia di stima del valore del compendio immobiliare ai fini della determinazione del valore d'asta specificasse che non era stata fatta alcuna prova circa la funzionalità degli impianti non consentissero alla Corte d'Appello di pervenire ad una corretta quantificazione dei danni; in aggiunta, sarebbe stato invertito l'onere della prova, esonerando Tenuta San Giorgio

dall'onere di dimostrare che gli impianti al momento della consegna fossero funzionanti;

il motivo è inammissibile, perché sollecita una diversa ricostruzione degli esiti degli accertamenti operati dal giudice *a quo*, e non contiene una critica alla sentenza impugnata atta ad enunciare in che modo la sentenza impugnata sia incorsa negli *errores in iudicando* che le sono stati attribuiti;

4) con il terzo motivo è dedotta «Violazione e falsa applicazione degli art. 1225, 1455, 1588 cod.civ., art. 5 legge 203/82, artt. 1175, 1176, 1218, 1223 cod.civ. (mancata valutazione in ordine alla proporzionalità della risoluzione rispetto al danno)»;

la Corte d'appello, pur avendo correttamente escluso dall'obbligo risarcitorio i danni cagionati dal furto avvenuto prima dell'acquisto del compendio immobiliare da parte della società ricorrente, non avrebbe tenuto conto che il dovere di custodia dell'immobile era limitato dalle caratteristiche dello stesso (non era interamente recintato e vi si poteva accedere dai fondi limitrofi) e non avrebbe correttamente limitato il risarcimento del danno, tenendo conto del valore di stima in sede di esecuzione immobiliare, dell'effettivo corrispettivo versato in sede di asta e di valutazione del danno risarcibile; in aggiunta, gli avrebbe imputato un fatto, il furto, al fine di ritenere integrati i presupposti per la risoluzione per inadempimento del contratto e lo avrebbe ritenuto erroneamente inadempiente per non essere stato assiduamente presente, perché il concetto di assiduità in un compendio agricolo non richiede la presenza giornaliera;

anche attraverso le censure mosse alla sentenza impugnata con il motivo qui scrutinato il ricorrente tende ad ottenere un diverso esito degli accertamenti già operati in sede di merito, senza neppure rapportarsi con la sentenza: la Corte territoriale, infatti, ha precisato, a p. 10, che, pur dovendosi tener conto della situazione dei luoghi e dell'assenza di sistemi di allarme, il furto non si era consumato in

una breve unità di tempo, ma in un arco temporale piuttosto lungo, dai primi giorni del mese di gennaio, quando erano già visibili i segni di manomissione della cassetta elettrica e del pozzetto Enel, ai primi giorni del mese di febbraio, e per questo ha ritenuto il ricorrente responsabile di non avere diligentemente custodito il bene; è da escludersi, altresì, che non abbia tenuto conto delle caratteristiche della coltivazione, perché a p. 11 ha fatto riferimento alla giurisprudenza di questa Corte (Cass. 1428/1971) che in ordine ai criteri di liquidazione del danno derivante dalla violazione degli obblighi imposti all'affittuario ha affermato che detta violazione va commisurata all'interesse del proprietario e all'obbligo dell'affittuario di conservare e mantenere il fondo in buono stato;

quanto alla stima del danno, il ricorrente sottopone all'attenzione di questa Corte elementi di fatto – corrispettivo pagato per l'acquisto all'asta dei beni – che non emergono dalla sentenza e che questa Corte neppure è stata messa nella condizione di reperire *aliunde*, investendola di un compito che non le compete;

5) con il quarto motivo si imputa alla sentenza della Corte d'Appello, ex art. 360, 1° comma, n. 3, cod.proc.civ., «violazione e falsa applicazione di legge \_ art. 2697 cod.civ. –art. 2729 cod.civ. – 1175, 1176, 1223 e 1227 cod.civ. – Concorso di colpa del danneggiato – Mancata predisposizione di interventi di straordinaria manutenzione dopo il primo furto in capo alla proprietà – Diligenza delle parti – erronea valutazione delle prove e dei riscontri»;

il ricorrente sostiene che la Corte d'Appello avrebbe dovuto attribuire rilievo alla mancata predisposizione da parte del proprietario di presidi a protezione dei beni, in ragione della mancata recinzione del fondo, della possibilità di accesso da fondi limitrofi, della mancanza di un sistema antifurto e antiscasso, del mancato avviso da parte del proprietario, reso edotto da alcuni vicini del verificarsi di comportamenti sospetti intorno alla stalla e ai fabbricati;



invece la Corte territoriale avrebbe dato rilievo al fatto che pur essendosi gli accadimenti criminosi protrattisi per più giorni era mancata da parte sua l'assunzione di una condotta volta a contenere i danni;

il motivo è inammissibile, perché alla luce della sommaria esposizione dei fatti di causa non risulta proposto un motivo di appello relativo all'art. 1227 cod.civ., per cui sulla questione si era formato il giudicato interno;

6) con il quinto motivo è denunciata la erronea valutazione della polizza assicurativa, ex art. 360, 1° comma, n. 3, cod.proc.civ.;

la Corte d'Appello avrebbe dovuto ritenere sussistente la copertura assicurativa e condannare la compagnia di assicurazioni, nonostante Tenuta San Giorgio non avesse esteso la domanda nei suoi confronti;

la censura è priva di decisività, e pertanto inammissibile, perché non risulta impugnato l'accertamento del giudice di appello di mancata impugnazione del rigetto da parte del Tribunale della domanda di garanzia;

7) con il sesto motivo, ex art. 360, 1° comma, n. 3 cod.proc.civ., si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 287 cod.proc.civ. in ordine alla ricorrenza dei presupposti della correzione di errore materiale;

la Corte territoriale avrebbe accolto l'istanza di correzione di errore materiale pur non sussistendone i presupposti, in quanto per accoglierla il Collegio era stato costretto a riprendere l'esame dei fascicoli e delle risultanze della CTU;

il motivo merita accoglimento, perché la correzione è stata disposta non sulla base di un errore risultante dalla sentenza, e dunque sulla base della manifestazione di volontà espressa dal comando giudiziale, ma mediante l'accertamento delle risultanze processuali, incidendo così sul giudizio di fatto contenuto nella decisione (il procedimento per la correzione degli errori materiali di cui all'art. 287 c.p.c. è esperibile per ovviare ad un difetto di corrispondenza

fra l'ideazione del giudice e la sua materiale rappresentazione grafica, chiaramente rilevabile dal testo stesso del provvedimento mediante il semplice confronto della parte del documento che ne è inficiata con le considerazioni contenute nella motivazione, senza che possa incidere sul contenuto concettuale e sostanziale della decisione: Cass. 11/08/2020, n. 16877; Cass. 03/02/2022, n. 3442);

8) con il settimo motivo si censura la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 106 cod.proc.civ., quanto alla liquidazione delle spese di lite in caso di riforma parziale della sentenza del primo grado, per non avere tenuto conto che la domanda di risarcimento del danno era stata modificata nella misura del 60%;

atteso l'accoglimento del ricorso principale e del sesto motivo del ricorso incidentale, il motivo è assorbito;

9) vanno accolti il ricorso principale e il sesto motivo di quello incidentale, la sentenza va cassata in relazione ai motivi accolti con rinvio alla Corte d'Appello di Venezia, in diversa composizione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

### **PQM**

La Corte accoglie il ricorso principale ed il sesto motivo del ricorso incidentale, inammissibile per il resto, con assorbimento dell'ultimo motivo; cassa la decisione impugnata in relazione ai motivi accolti con rinvio alla Corte d'Appello di Venezia in diversa composizione che provvederà anche a liquidare le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in data 28 marzo 2023.

Il Presidente  
Enrico Scoditti

