

Civile Ord. Sez. 3 Num. 4532 Anno 2019

Presidente: ARMANO ULIANA

Relatore: D'ARRIGO COSIMO

Data pubblicazione: 15/02/2019

### ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 8080/2017 R.G. proposto da:

Bistrot di Ciampaglione Ezio e C. s.n.c., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avv. Vincenzo Colaiacovo, con domicilio eletto in Roma, via Pietro Foscari, n. 40;

- *ricorrente* -

contro

Di Paolo Nunzio, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Anna Carolina iannozzi e Berardino Iacobucci, con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via Ennio Quirino Visconti, n. 99;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza della Corte d'appello di L'Aquila pubblicata il 10 marzo 2017.

Udita la relazione svolta in camera di consiglio dal Consigliere Cosimo D'Arrigo;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

2018  
2014

letta la sentenza impugnata;

letti il ricorso, il controricorso e le memorie depositate ai sensi dell'art. 380-*bis*-1 cod. proc. civ.;

### **RITENUTO**

Nunzio Di Paolo, proprietario di un magazzino nel Comune di Cansano, locato alla Bistrot di Di Silvio S. e C. s.n.c., avendo inviato disdetta alla scadenza ed intendendo avviare il giudizio per il rilascio dell'immobile, provvedeva ad effettuare una visura camerale dalla quale evinceva che i soci della società conduttrice avevano ceduto le loro quote ad Ezio Ciampaglione e Anna Di Giannantonio. Pertanto, nel presupposto che i due avessero costituito una nuova società (denominata Bistrot di Ciampaglione Ezio e C. s.n.c.) che a quest'ultima la conduttrice avesse ceduto l'azienda senza effettuare la dovuta comunicazione ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978 e che, pertanto, la nuova società stesse occupando l'immobile *sine titulo*, agiva con rito sommario, ai sensi dell'art. 702-*bis* cod. proc. civ., chiedendo che si accertasse la carenza di titolo della Bistrot di Ciampaglione Ezio e C. s.n.c. a detenere il locale e, conseguentemente, che la stessa fosse condannata al risarcimento dei danni per l'occupazione illegittima.

Il Tribunale di Sulmona accoglieva la domanda, affermando che la detenzione del locale da parte della Bistrot di Ciampaglione Ezio e C. s.n.c. integrasse un'occupazione senza titolo, stante il «*cambio del conduttore*». Rigettava altresì le domande riconvenzionali proposte da questa società, relative a talune migliorie.

Interposto gravame, la Corte d'appello di L'Aquila qualificava la domanda come di finita locazione, ravvisava la fondatezza dell'eccezione relativa all'erronea adozione del rito, rilevava tuttavia che da tale errore non era conseguito alcun effettivo pregiudizio per le difese della parte convenuta. Di conseguenza, disponeva il mutamento del rito e decideva nel merito, rigettando l'appello. Osservava, infatti, che l'intervenuta cessione delle quote della società non aveva dato origine ad una cessione d'azienda, né

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

alla costituzione di un nuovo soggetto giuridico; che, a fronte della permanenza dello stesso conduttore, andava esaminata la domanda di cessazione del rapporto di locazione per disdetta; che tale domanda era fondata, dato che la disdetta era stata comunque ricevuta sia dal precedente amministratore della società conduttrice, sia da quello nuovo. Respingeva altresì l'appello relativo al rigetto delle domande riconvenzionali.

Tale decisione è stata fatta oggetto di ricorso per cassazione da parte della Bistrot di Ciampaglione Ezio e C. s.n.c., per sei motivi. Nunzio Di Paolo ha resistito con controricorso. Il pubblico ministero non ha ritenuto di presentare le proprie conclusioni. Il Di Paolo ha depositato memorie ai sensi dell'art. 380-*bis*-1 cod. proc. civ.

### **CONSIDERATO**

**1.1** Con il primo motivo di ricorso si deduce la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., per difetto di corrispondenza tra le domande del ricorrente in primo grado e quelle accolte dalla Corte d'appello.

In particolare, sostiene la società ricorrente che la domanda del Di Paolo era fondata sull'erronea convinzione che la Bistrot di Ciampaglione Ezio e C. s.n.c. fosse una nuova società, diversa dalla Bistrot di Di Silvio S. e C. s.n.c. cui egli aveva locato l'immobile, subentrata nella disponibilità dello stesso a seguito di cessione di ramo d'azienda non debitamente comunicata al proprietario. Dunque, il Di Paolo aveva agito per la reintegra in un immobile detenuto *sine titulo*, non già un'azione (contrattuale) di accertamento dell'intervenuta cessazione del rapporto di locazione. Anche la circostanza che egli avesse agito con rito sommario ex art. 702-*bis* cod. proc. civ., piuttosto che seguendo il rito locatizio, era dimostrativa della circostanza che l'accertamento della finita locazione non apparteneva alle domande prospettate dal Di Paolo.

Pertanto, la Corte d'appello, riqualificando la domanda come di rilascio per finita locazione e disponendo il conseguente mutamento del rito, sarebbe incorsa nel vizio di ultrapetizione.

## 1.2 Il motivo è infondato.

Come si evince chiaramente dalla lettura della sentenza impugnata, l'appellante Bistrot di Ciampaglione Ezio e c. s.n.c. aveva censurato la decisione di primo grado, osservando che la cessione delle quote non aveva realizzato una cessione di azienda, sicché la società convenuta non poteva essere considerata come occupante *sine titulo*, risultando invece legittima conduttrice dell'immobile. Per l'effetto, aveva anche dedotto la violazione dell'art. 447-bis cod. proc. civ., consistita nell'omessa adozione del provvedimento di conversione del rito sommario in rito locatizio.

Entrambe queste censure hanno trovato accoglimento nella decisione d'appello. Infatti, la corte territoriale, con ordinanza resa all'esito della camera di consiglio del 6 settembre 2016, dispose il mutamento di rito. Successivamente, la sentenza impugnata ha dato atto *«della piena divisibilità delle censure mosse dall'appellante sul punto di decisione con il quale è stato ritenuto che nella specie, con la cessione di quote, si fosse realizzata una cessione di azienda, per cui la resistente stata considerata occupante sine titulo dell'immobile per omessa comunicazione della cessione al locatore ex art. 36 L. 392/78. [...] Ne consegue che, a fronte della permanenza dello stesso conduttore, ancorché modificato nella compagine sociale, il rapporto locatizio in disamina e proseguito con il medesimo soggetto ed è cessato alla data del 10 luglio 2013, per essere stato il contratto oggetto di valido ed efficace disdetta nel giugno del 2012»*.

È dunque evidente che i temi dell'insussistenza di un'ipotesi di cessione di azienda (non debitamente comunicata al locatore) e della conseguente prosecuzione del rapporto di locazione in capo al medesimo conduttore originario, erano stati introdotti nell'oggetto della lite dalla società convenuta. Pertanto, la Corte d'appello non è incorsa nel dedotto vizio di ultrapetizione, essendosi limitata ad accogliere le tesi difensive prospettate proprio dalla stessa ricorrente che oggi si duole della violazione dell'art. 112 cod. proc.

civ.

In altri termini, la qualificazione del rapporto in termini di locazione (anziché di occupazione *sine titulo*) è stata richiesta dalla Bistrot di Ciampaglione Ezio e c. s.n.c., che quindi ora non se ne può fondatamente dolere.

Una volta così qualificato il rapporto intercorrente fra le parti, correttamente la Corte d'appello ha poi pronunciato, previa conversione del rito, l'intervenuta cessazione del rapporto di locazione per tempestiva disdetta alla scadenza.

Infatti, il bene della vita richiesto è lo stesso, in quanto l'attore aveva richiesto, fin dall'originario ricorso introduttivo, il rilascio dell'immobile. Inoltre, il Di Paolo aveva esposto, fra gli elementi di fatto posti a fondamento della propria domanda, l'esistenza del rapporto di locazione e l'intimazione della disdetta per finita locazione. L'errore di diritto nel quale era caduto il ricorrente, convinto di trovarsi di fronte ad un soggetto giuridico diverso dal proprio originario conduttore, non vale ad escludere che egli comunque avesse inteso agire per conseguire, da chiunque lo detenesse, la liberazione dell'immobile.

Pertanto, alla riqualificazione del rapporto nei corretti termini giuridici illustrati dalla stessa società appellante, ha fatto giustamente seguito la condanna della medesima al rilascio dell'immobile, non perché detenuto *sine titulo*, bensì in ragione della tempestiva disdetta del contratto di locazione intimata dal Di Paolo.

**2.1** Con il secondo motivo la società ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., la violazione dell'art. 28 della legge n. 392 del 1978.

La censura riguarda la statuizione della Corte d'appello nella parte in cui ha ritenuto che la disdetta del giugno 2012, inviata dal Di Paolo alla Bistrot di Di Silvio S. & C. s.n.c. e solo "per conoscenza" alla Bistrot di Ciampaglione Ezio & C. s.n.c., fosse efficace anche nei confronti di quest'ultima.

## **2.2** Il motivo è infondato.

Una volta accertato, in accoglimento delle prospettazioni difensive della stessa società appellante, che dalla cessione delle quote sociali della Bistrot di Di Silvio S. & C. s.n.c. al Ciampaglione e alla Giannantonio non fosse derivata la nascita di un nuovo soggetto giuridico, quanto piuttosto la modifica della sola compagine sociale e della conseguente denominazione della società, va da sé – come correttamente rilevato dalla Corte d'appello – che la disdetta venne comunque ricevuta e conosciuta dalla conduttrice, essendo ininfluente il fatto che la destinataria della raccomandata fosse indicata con la precedente ragione sociale.

A fronte di tale ragionamento, la ricorrente si limita a sostenere che la disdetta avrebbe dovuto essere inviata nominativamente alla Bistrot di Ciampaglione Ezio & C. s.n.c. Essa non contesta, dunque, che il Ciampaglione fosse a conoscenza della disdetta, ma si limita ad affermare che il diniego al rinnovo avrebbe dovuto riportare nell'intestazione la qualità di quest'ultimo quale legale rappresentante della società conduttrice.

Come rilevato dalla Corte d'appello, la disdetta è stata inviata alla società titolare del rapporto di locazione, indipendentemente dall'intervenuta modifica della compagine e della ragione sociale; e comunque il Ciampaglione ricevette la raccomandata, anche se a titolo di "conoscenza".

In ogni caso, la disdetta aveva raggiunto il proprio scopo, avendo reso edotta la società conduttrice, in persona del suo nuovo legale rappresentante, delle intenzioni del Di Paolo di non procedere al rinnovo del contratto di locazione alla scadenza.

Il motivo, pertanto, deve essere rigettato.

**3.1** Con il terzo motivo la ricorrente deduce la violazione degli artt. 702-bis, 409 e 477-bis cod. proc. civ. Fin dalla comparsa di risposta in primo grado, la Bistrot di Ciampaglione Ezio & C. s.n.c. aveva eccepito l'inammissibilità del ricorso per rito sommario, dal

momento che la domanda formulata dal Di Paolo era assoggettata a quello locatizio. Riproposta tale eccezione in appello, la corte di merito avrebbe errato nel limitarsi a disporre il mutamento del rito, dovendo invece la stessa pronunciare l'inammissibilità della domanda in primo grado e rimettere le parti dinnanzi al tribunale, non potendo un simile vizio procedurale costituire oggetto di sanatoria in secondo grado.

**3.2** Il motivo è infondato per un duplice ordine di ragioni.

Anzitutto, la Corte d'appello, dopo aver proceduto a mutare il rito in virtù della natura del rapporto dedotto in giudizio, ha rilevato che la violazione di una norma processuale comporta la nullità del procedimento solo in presenza di un'effettiva lesione del diritto di difesa. Tale valutazione è immune da censure di legittimità, in quanto questa Corte ha ripetutamente affermato che la violazione di una norma processuale può dar luogo ad una nullità solamente qualora la parte interessata deduca la specifica lesione di un interesse sostanziale (v. da ultimo: Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 22521 del 24/09/2018, Rv. 650492 - 01). Nella specie, la società ricorrente non ha indicato quale effettivo pregiudizio le sia derivato dalla tardiva conversione del rito e, avendo la Corte d'appello espressamente esclusa la lesione del diritto di difesa, ha omesso di confrontarsi con tale statuizione.

Peraltro, nel caso di specie, la Corte d'appello ha assegnato alle parti termini per memorie, nonché per lo svolgimento della fase istruttoria, consentendo così il pieno esplicarsi delle loro facoltà di difesa che erano state precluse in primo grado in virtù dell'erroneo rito adottato.

In secondo luogo, è comunque infondata la tesi della ricorrente secondo cui la Corte d'appello, una volta ravvisata l'erroneità del rito adottato nel precedente grado, avrebbe dovuto rimettere le parti dinnanzi al tribunale. Infatti, i casi che impongono la rimessione della causa al giudice di primo grado sono solo quelli tassativamente indicati dagli artt. 353 e 354 cod. proc. civ. (v. sul

punto Sez. 3, Sentenza n. 18691 del 06/09/2007, Rv. 599409).

La nullità ipotizzata dalla ricorrente non rientra fra le previsioni di cui agli artt. 353 e 354 cod. proc. civ. e pertanto, anche qualora nell'errata adozione del rito sommario in primo grado si rilevasse la sussistenza di una nullità processuale, è corretta la scelta della Corte d'appello di limitarsi a disporre il mutamento del rito, assegnando alle parti termini per l'esercizio delle facoltà che erano state precluse in primo grado, e di trattenere la causa per deciderla nel merito.

**4.1** Con il quarto motivo si deduce – ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ. - la violazione o falsa applicazione degli artt. 1592, 1593 e 2697 cod. civ.

La censura concerne l'affermazione contenuta nella sentenza impugnata, secondo cui sarebbe stato necessario il consenso scritto del locatore al fine di far maturare, in capo al conduttore, il diritto al rimborso di quanto speso per miglioria dell'immobile.

**4.2** Il motivo è inammissibile per carenza del requisito di specificità imposto dall'art. 366, primo comma, n. 6, cod. proc. civ.

Com'è noto, in tema di miglioramenti e addizioni all'immobile apportate dal conduttore, la manifestazione del consenso del locatore richiesto dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ. può avvenire anche in forma tacita, mediante fatti concludenti dai quali possa desumersi l'esplicita approvazione delle innovazioni (Sez. 3, Sentenza n. 6094 del 20/03/2006, Rv. 588367), con esclusione della rilevanza di un comportamento di mera tolleranza.

Il giudice d'appello, tuttavia, ha fondato la propria decisione non già sulle disposizioni codicistiche, bensì sulla previsione pattizia di cui agli artt. 5 e 10 del contratto di locazione che, secondo la sentenza impugnata, impongono un vincolo di forma più stringente di quello legale. In particolare, citando esplicitamente il contenuto di tali clausole, la corte di merito ha accertato che le riparazioni e alcuni lavori di piccola manutenzione restavano in ogni caso a carico del conduttore, mentre le spese necessarie per



l'adattamento dell'immobile all'esercizio dell'attività commerciale potevano essere rimborsate, purché acconsentite per iscritto dal locatore.

A fronte di tale accertamento, la società ricorrente si è limitata a formulare una doglianza generica, omettendo indicare puntualmente quali addizioni e migliorie sarebbero state apportate all'immobile e perché le stesse non avrebbero necessitato del previo consenso scritto del locatore.

Il motivo, dunque, è inammissibile, non avendo la ricorrente ottemperato all'onere di indicare specificatamente i documenti di causa fondanti il motivo di ricorso.

Poiché la Bistrot s.n.c. si duole, nella sostanza dell'interpretazione dell'art. 10 contratto di locazione, nella parte in cui indica come necessario il consenso scritto del locatore solo per i lavori «*che saranno ritenuti utili per l'adattamento dell'immobile alla propria attività commerciale*», si deve rilevare che la stessa non soltanto ha omesso di specificare la natura delle addizioni e delle migliorie di cui chiede il rimborso, per dimostrare che esse non ricadono nell'ambito di applicazione della citata clausola contrattuale, ma va incontro anche ad una seconda causa di inammissibilità della censura.

Infatti, l'interpretazione del contratto, consistendo nell'accertamento dell'effettiva volontà dei contraenti, si risolve in un'indagine di fatto riservata al giudice di merito. L'esito di tale indagine è censurabile innanzi alla Corte di cassazione in due ipotesi: per un verso, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., per inadeguatezza della motivazione, nella formulazione antecedente alla novella di cui al d.l. n. 83 del 2012, oppure, nel vigore del testo novellato, per omesso esame di un fatto decisivo e oggetto di discussione tra le parti; per altro verso, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3, cod. proc. civ., solamente per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale di cui agli artt. 1362 e ss. cod. civ. (Sez. 3, Sentenza

n. 14355 del 14/07/2016, Rv. 640551).

Nel motivo in esame è dedotta, nella sostanza (ma senza l'esatta indicazione delle norme violate), questa seconda ipotesi.

Tuttavia, l'errore di diritto nell'applicazione delle regole di ermeneutica contrattuale ricorre solo quando il giudice di merito sia pervenuto ad un risultato oggettivamente incompatibile con la volontà delle parti. Non è invece censurabile per cassazione l'evenienza in cui, essendo possibili due o più interpretazioni di una clausola o dell'intero testo negoziale, il giudice di merito abbia scelto l'una piuttosto che l'altra. Infatti, il sindacato di legittimità può avere ad oggetto non già la ricostruzione della volontà delle parti, bensì solo l'individuazione dei criteri di interpretazione applicati dal giudice, al fine di verificare se sia incorso in errore di diritto (Sez. 3, Sentenza n. 7597 del 31/03/2006, Rv. 587980).

Quindi, alla parte che aveva proposto l'interpretazione disattesa dal giudice, non è consentito dolersi in sede di legittimità del fatto che ne sia stata privilegiata una diversa (Sez. 3, Ordinanza n. 11254 del 10/05/2018, Rv. 648602; Sez. 1, Ordinanza n. 27136 del 15/11/2017, Rv. 646063). Infatti, l'interpretazione data dal giudice di merito ad un contratto, per sottrarsi al sindacato di legittimità, non deve essere l'unica possibile o la migliore in astratto, ma semplicemente una di quelle possibili e plausibili, (Sez. 3, Sentenza n. 24539 del 20/11/2009, Rv. 610944).

**5.** Con il quinto motivo di ricorso la Bistrot s.n.c. denuncia – ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ. – la violazione o falsa applicazione degli artt. 2041 e 2042 cod. civ. in particolare, la società si duole della pronuncia di inammissibilità della domanda riconvenzionale subordinata di arricchimento senza causa, in relazione alle migliorie dalla stessa apportate all'immobile. A parere della ricorrente, difatti, la Corte d'appello, una volta ritenuto che il conduttore non avesse alcuna azione contrattuale verso il locatore, avrebbe dovuto riconoscere quantomeno l'azione di indebito arricchimento, per evitare il

pregiudizio che sarebbe derivato dal restituire l'immobile con i miglioramenti.

Il motivo è manifestamente infondato.

Estremi essenziali dell'azione di ingiusto arricchimento, regolata dagli artt. 2041 e 2042 cod. civ., sono: l'arricchimento di un soggetto, cioè un aumento patrimoniale diretto o indiretto; la mancanza di una giusta causa di quest'aumento patrimoniale, cioè il difetto di una norma di legge o di un accordo contrattuale che giustifichino il profitto o il vantaggio; il danno di un altro soggetto, cioè una diminuzione di patrimonio correlativa all'aumento patrimoniale conseguito dal locupletato. Dunque, la mancanza di una giusta causa dell'attribuzione patrimoniale non si identifica con il danno sofferto dall'altra parte: l'arricchimento è o non è legittimo in rapporto alla posizione giuridica dell'arricchito, cioè secondo che vi sia o manchi un titolo di legge o negoziale che giustifichi l'incremento patrimoniale (si veda, sul punto, già la risalente Sez. 1, Sentenza n. 1002 del 16/04/1952, Rv. 880225 - 01).

Nella specie, la Corte d'appello ha individuato nel regolamento contrattuale - e, specificatamente, nei citati artt. 5 e 10 dello stesso - la causa giustificativa del diritto del locatore di trattenere le migliorie all'immobile senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore. Tale decisione è stata fatta oggetto di specifica censura nel quarto motivo di ricorso che, come s'è già detto, è inammissibile. Conseguente che, avendo il giudice di merito individuato un legittimo fondamento dell'incremento patrimoniale di cui ha beneficiato il Di Paolo, correttamente ha negato l'ammissibilità di una domanda di ingiustificato arricchimento per le medesime poste.

**6.** Con l'ultimo motivo, la Bistrot s.n.c. deduce violazione degli artt. 91 e 92 cod. proc. civ. e, in particolare, contesta la condanna alle spese contenuta nella sentenza impugnata: avendo la Corte accolto il motivo in ordine al mutamento del rito, configurando il rapporto quale locatizio, avrebbe dovuto quantomeno compensare

Il motivo è inammissibile.

L'opportunità di compensare le spese processuali è rimessa all'insindacabile valutazione del giudice del merito, e tale valutazione non è censurabile in sede di legittimità.

Invero, questa Corte ha più volte affermato che il suo sindacato, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ., è limitato ad accertare che non risulti violato il principio secondo il quale le spese di lite non possono essere poste a carico della parte totalmente vittoriosa, per cui vi esula, rientrando nel potere discrezionale del giudice di merito, la valutazione dell'opportunità di compensarle in tutto o in parte, sia nell'ipotesi di soccombenza reciproca che in quella di concorso di altri giusti motivi (Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 24502 del 17/10/2017, Rv. 646335; Sez. 5, Ordinanza n. 8421 del 31/03/2017, Rv. 643477).

Nel caso in esame, peraltro, non è corretta neppure la premessa da cui muove la doglianza della ricorrente, che si vanta di essere stata vittoriosa in appello. In realtà, la corte di merito si è limitata unicamente ad accogliere una questione preliminare di rito, basata sulla riqualificazione del rapporto dedotto in giudizio, al di là della quale le domande del Di Paolo hanno trovato integrale accoglimento, le difese sostanziali e le domande riconvenzionali della Bistrot s.n.c., sono state tutte rigettate.

**7.** In conclusione, il ricorso deve essere rigettato.

Ai sensi dell'art. 385, comma primo, cod. proc. civ., le spese del giudizio di legittimità vanno poste a carico della società ricorrente, nella misura indicata nel dispositivo.

Ricorrono altresì i presupposti per l'applicazione dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, sicché va disposto il versamento, da parte dell'impugnante soccombente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione da lei proposta, senza spazio per valutazioni discrezionali (Sez. 3, Sentenza n. 5955 del 14/03/2014,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Rv. 630550).

**P.Q.M.**

rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 7.200,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie 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. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della 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, il 5 luglio 2018.

