

Ricorrente obbligato al versamento  
ulteriore del contributo integrativo



**ORIGINALE**

13142-2017

Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI - Presidente -  
Dott. ENRICO SCODITTI - Consigliere -  
Dott. CHIARA GRAZIOSI - Consigliere -  
Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Consigliere -  
Dott. ANNA MOSCARINI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 4946-2015 proposto da:

JNIPERSONALE SRL , in persona del proprio  
legale rappresentante pro-tempore sig.

giusta procura in calce al ricorso;

- ricorrente -

**contro**

IL DI ELIDIA & C SNC ;

- intimata -

LOCAZIONE AD  
USO DIVERSO

R.G.N. 4946/2015

Cron. 13142

Rep. C.I.

Ud. 11/01/2017

PU

Nonché da:

IL DI ELIDIA & C SNC , in persona  
dei soci e amministratori sigg.ri ,

giusta  
procura in calce al controricorso e ricorso  
incidentale;

**- ricorrente incidentale -**

**contro**

UNIPERSONALE SRL;

**- intimata -**

avverso la sentenza n. 377/2013 della CORTE D'APPELLO  
di ANCONA, depositata il 27/06/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 11/01/2017 dal Consigliere Dott. ANNA  
MOSCARINI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ALBERTO CARDINO che ha concluso per  
l'accoglimento del ricorso principale e rigetto  
dell'incidentale;

udito l'Avvocato MARCO PAOLO FERRARI per delega;

udito l'Avvocato GIOVANNI LUCA GIARDINI;



## FATTI DI CAUSA

Il Tribunale di Pesaro- sezione distaccata di Fano - con sentenza del 2003, dichiarava risolto il contratto di locazione stipulato tra Il di Elidia & co. s.n.c., società locatrice, e la Pulcinella da Gilberto s.r.l., società conduttrice, per inadempimento della locatrice. La sentenza veniva impugnata e, a seguito di giudizio di cassazione conclusosi nel dicembre 2008, passava in giudicato. Nelle more del passaggio in giudicato, la società conduttrice conveniva la locatrice dinanzi il Tribunale di Pesaro, per sentir pronunciare la condanna della stessa al risarcimento dei danni conseguenti alla risoluzione.

Il Tribunale, con sentenza del 6/6/2012, condannava la locatrice al risarcimento del danno in favore di s.r.l., costituitasi in giudizio in qualità di cessionaria dell'azienda di ristorazione della originaria conduttrice s.r.l. Pulcinella da Gilberto, che liquidava in € 197.043,84, oltre rivalutazione ed interessi dalla domanda.

Nella quantificazione dei danni si teneva conto di una CTU relativa alle spese per il malfunzionamento del depuratore, per la normale manutenzione dell'impianto e per le migliorie, nonché delle spese sostenute dalla conduttrice in un periodo di fermo, conseguente all'emissione di un sequestro penale dell'impianto, ordinato per la morte accidentale di una cameriera del ristorante. MA

La Corte d'Appello di Ancona, con sentenza del 27/6/2014, riformava parzialmente la pronuncia di primo grado, ritenendo dovute alla conduttrice le sole spese per il malfunzionamento del depuratore (€ 30.817,81) e quelle per le migliorie dell'impianto (€ 3.356,97), ricollegabili all'inadempimento della locatrice, ed escludeva i costi sostenuti successivamente al sequestro penale per realizzare soluzioni alternative per lo scarico dei rifiuti non essendo più possibile utilizzare l'originario impianto (€ 162.869,06).

Avverso l'indicata sentenza ricorre la società Unipersonale s.r.l. con due motivi, illustrati da memoria. Resiste la società Il che ha presentato anche un motivo di ricorso incidentale.

## RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo la ricorrente censura la sentenza per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio (art. 360 n. 5 c.p.c.). I fatti decisivi su cui la Corte d'Appello avrebbe omesso di pronunciarsi sono due: il primo, l'aver la sentenza impugnata travisato la relazione del CTU che, in un primo momento, aveva provvisoriamente indicato in un periodo di circa tre mesi la durata del sequestro penale e, successivamente, non potendo valutare una produzione documentale tardiva in ordine al dissequestro dell'impianto, aveva concluso per l'incertezza della data del medesimo dissequestro; il secondo fatto consisterebbe nell'aver attribuito al sequestro penale la natura di fatto idoneo ad interrompere il nesso causale tra il comportamento della locatrice e il danno. La Corte d'Appello avrebbe dovuto, pertanto, esaminare la documentazione prodotta tardivamente dalla conduttrice e concludere in ordine alla data del dissequestro e dei relativi danni e, comunque, avrebbe dovuto rilevare che, a prescindere dal sequestro penale, le spese sostenute fossero diretta conseguenza dell'originario inadempimento della locatrice all'obbligo di fornire un impianto di depurazione idoneo all'uso.

Il motivo è infondato. Per quel che riguarda la mancata valutazione della produzione documentale tardiva dell'appellante, la sentenza d'appello non ne fa alcuna menzione in quanto la *ratio decidendi* della medesima è l'interruzione del nesso causale tra l'inadempimento del debitore e i danni all'impianto reso inutilizzabile dall'espletamento della perizia penale, sì che era irrilevante accertare la durata del sequestro.

Per questa prima parte, dunque, il primo motivo è infondato.

Esaminando poi l'altra *ratio decidendi* della sentenza - interruzione del nesso causale tra l'inadempimento del debitore ed il danno a seguito di sequestro penale - la censura della ricorrente è volta a richiedere una diversa valutazione della C.T.U. nel senso che il nuovo allaccio alla fognatura e la nuova soluzione per la depurazione siano conseguenze dell'inidoneità originaria dell'impianto (artt. 1218 e 1223 c.c.). La censura è inammissibile perché avrebbe dovuto trascrivere i brani della CTU erroneamente interpretati o non esaminati e decisivi al riguardo ed è, comunque, infondata in quanto, in base

alla giurisprudenza di questa Corte, in materia di responsabilità contrattuale, perché l'impossibilità della prestazione costituisca causa di esonero del debitore da responsabilità, deve essere offerta la prova della non imputabilità, anche remota, di tale evento impeditivo, non essendo rilevante, in mancanza, la configurabilità o meno del "*factum principis*" (Cass., 30/4/2012 n. 6594).

La motivazione dell'impugnata sentenza, nella parte in cui ha ritenuto che il sequestro penale dell'impianto, dovuto alla morte di una cameriera, abbia interrotto il nesso di causalità tra l'inadempimento ed il danno, non avendo la conduttrice dimostrato che l'evento impeditivo fosse in qualche modo riconducibile a responsabilità della locatrice, è pertanto del tutto conforme a tale indirizzo giurisprudenziale.

Il primo motivo deve, pertanto, essere rigettato.

Con un secondo motivo la ricorrente censura la violazione o falsa applicazione dell'art. 360 n. 3 c.p.c., in riferimento all'art. 113 c.p.c., relativo ad una omessa pronuncia, in base al principio *iura novit curia* di ingiustificato arricchimento della locatrice, limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione di un raccordo alla fognatura comunale.

In ogni caso, assume la società ricorrente, il giudice avrebbe dovuto, senza timore di cadere nel vizio di *extra petita partium*, riconoscere un arricchimento senza causa della locatrice a cui era stato restituito, in conseguenza della risoluzione, un immobile dotato di idoneo impianto di scarico. La censura è infondata. Ed infatti, per principio consolidato di legittimità, l'azione generale di arricchimento ingiustificato ha natura complementare e sussidiaria, potendo essere esercitata solo quando manchi un titolo specifico sul quale possa essere fondato un diritto di credito, talché si differenzia da ogni altra azione sia per presupposti che per limiti oggettivi ed integra un'azione autonoma per diversità di "*petitum*" e "*causa petendi*" rispetto alle azioni fondate su titolo negoziale. La specificità del titolo dell'azione esclude che essa possa ritenersi proposta per implicito in una domanda fondata su altro titolo, né può ritenersi consentito al giudice del merito sostituire la pretesa avanzata con la domanda di indennizzo per arricchimento senza causa (Cass. 17317 del 2012) e ciò a prescindere dalla

questione se *l'actio de in rem verso* sia ammissibile in tema di vizi della cosa locata, ove vengano in rilievo alterazioni non attinenti allo stato di conservazione e manutenzione, bensì incidenti sulla composizione, costruzione o funzionalità strutturale della cosa medesima in relazione alle quali il conduttore non è legittimato ad agire in giudizio per ottenere dal locatore l'adempimento dell'obbligazione di cui all'art. 1576 c.c., né ad effettuare direttamente le riparazioni del caso, ai sensi del secondo comma dell'art. 1577, ma soltanto alla domanda di risoluzione del contratto o di riduzione del canone, ai sensi dell'art. 1578 c.c. (Cass. 04/08/1994 (Rv. 487656 - 01))

Nella specie inoltre la censura è inammissibile in quanto introduce una domanda nuova, quella di arricchimento senza causa, nella fase del giudizio di cassazione. Rispetto al principio del *tantum devolutum quantum appellatum* è vero che esso non osta a che il giudice renda la pronuncia richiesta in base ad una ricostruzione dei fatti autonoma, rispetto a quella prospettata dalle parti, nonché in base alla qualificazione giuridica dei fatti medesimi e, in genere, all'applicazione di una norma giuridica diversa da quella invocata dalla parte: ma ciò naturalmente vale per il giudice d'appello e non anche per quello di legittimità che non ha accesso alla ricostruzione autonoma dei fatti (Cass. 24/3/2011 n. 6757).

Da ciò consegue l'infondatezza anche del secondo motivo di ricorso,

\* \* \*

La resistente ha proposto ricorso incidentale, con il quale censura "ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c. per violazione o falsa applicazione di norme di diritto inerenti il contenuto sostanziale e la portata del giudicato formatosi", la parte della sentenza che ha rigettato il primo motivo di appello, relativo all'erronea valutazione operata dal Tribunale in merito all'eccezione di inammissibilità della domanda di risarcimento rinunciata nel precedente giudizio di risoluzione della locazione intercorso tra le parti.

In sostanza, la ricorrente ritiene che la sentenza n. 8/2003, pronunciata dal Tribunale di Pesaro – Sez. distaccata di Fano- nel giudizio di risoluzione per inadempimento della locatrice, fosse passata in giudicato sul seguente passaggio della motivazione: "Ovviamente, la rinuncia alle richieste di adempimento deve intendersi come chiaramente estesa anche a quelle di

risarcimento in vista della espressa limitazione della controversia alla risoluzione del contratto, di cui al verbale dell'udienza del 16.7.2002".

La censura non coglie nel segno. L'impugnata sentenza ha osservato che, nel corso del giudizio conclusosi con sentenza 8/03 del Tribunale di Pesaro, la parte attrice aveva formulato, nelle memorie autorizzate, espressa riserva di richiedere il risarcimento del danno ricollegato alla domanda di risoluzione per inadempimento. La domanda pertanto non poteva intendersi rinunciata, essendo stata chiaramente indicata la volontà della società La Pulcinella di riproporre la medesima in separato giudizio. La sentenza impugnata ha, peraltro, correttamente affermato che l'espressione "rinuncia", contenuta nella sentenza n. 8/03, costituiva un *obiter dictum* tale da non poter passare in cosa giudicata. La sentenza ha correttamente interpretato l'espressione "rinuncia", di cui alla sentenza n. 8/03, quale rinuncia agli atti e non all'azione, essendo, peraltro, ciò comprovato dalla riserva di successive azioni risarcitorie formulata dalla parte in corso di giudizio.

La sentenza è del tutto conforme alla giurisprudenza di questa Corte, secondo la quale l'abbandono, in sede di precisazione delle conclusioni, di alcune domande ha esclusivamente un effetto processuale, impedendo al giudice di decidere su di esse, ma non pregiudica né il diritto sostanziale né il diritto d'azione, sicché la parte, salvo non vi abbia esplicitamente rinunciato, può successivamente riproporre in un separato giudizio (Cass., 2,-30/5/2016 n. 11157). Il motivo di ricorso incidentale è dunque infondato.

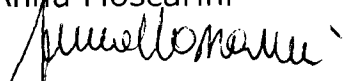
Complessivamente entrambi i ricorsi devono essere rigettati, con compensazione delle spese.

### P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale e quello incidentale e compensa le spese del giudizio. Dà atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento da parte dei ricorrenti dell'ulteriore somma a titolo di contributo unificato, pari a quella versata per il ricorso principale ed incidentale ai sensi dell'art. 13, co. 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002.

L'estensore

Anna Moscarini



Il Funzionario Giudiziario

Innocenzo BATTISTA

Il presidente

Maria Margherita Chiarini



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi .....

Il Funzionario Giudiziario

Innocenzo BATTISTA