

Contributo integrativo



M

ORIGINALE

26709/201

REPUBBLICA ITALIANA

MOTIVAZIONE
SEMPLIFICATA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

TERZA SEZIONE CIVILE

Locazione -
Inadempimento
- Gravità -
Valutazione

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. FRANCESCO TRIFONE - Presidente - R.G.N. 24054/20
- Dott. GIOVANNI BATTISTA PETTI - Consigliere - Cron. 26701
- Dott. CAMILLO FILADORO - Consigliere - Rep. Q.1.
- Dott. FULVIO UCCELLA - Rel. Consigliere - Ud. 09/11/2011
- Dott. GIOVANNI CARLEO - Consigliere - PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 24054-2009 proposto da:

, nella qualità di
 procuratore generale di
 elettivamente domiciliato in ROMA, VIA
 presso lo studio dell'avvocato
 rappresentato e difeso dall'avvocato
 giusta delega in atti;

- ricorrente -

nonchè contro

- intimato -

2011

2524

avverso la sentenza n. 867/2009 della CORTE D'APPELLO
di PALERMO, depositata il 27/06/2009; R.G.N.
1617/2007.

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 09/11/2011 dal Consigliere Dott. FULVIO
UCCELLA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. VINCENZO GAMBARDELLA che ha concluso
per il rigetto.

Svolgimento del processo

Il 27 giugno 2009 la Corte di appello di Palermo ha confermato la sentenza 20 febbraio 2007 del Tribunale di Palermo-sezione distaccata di Partitico-, appellata da quale procuratore generale di che in accoglimento parziale della domanda introdotta dal Vitale nei confronti di con intimazione di sfratto del 22 giugno 2005 condannava il al pagamento dei canoni di locazione scaduti e non pagati dal maggio 2005 fino alla data dell'effettivo rilascio, ad eccezione della mensilità relativa al mese di settembre 2005, con interessi legali dalla data delle singole scadenze dei canoni al saldo; rigettava tutte le altre domande formulate dal e, tra l'altro, condannava il al pagamento dei due terzi delle spese di lite.

Avverso siffatta decisione propone ricorso per cassazione il affidandosi a sei motivi.

Non risulta aver svolto attività difensiva l'intimato Lo Giudice.

Il Collegio ha raccomandato motivazione semplificata.

Motivi della decisione

1.-Osserva il Collegio che il **primo motivo** (violazione e falsa applicazione dell'art.1453, 1455 e 1460 c.c., in relazione all'art.360 comma 1 n.3 c.p.c.) è inammissibile

perché il relativo quesito di diritto non coglie la *ratio decidendi* della sentenza impugnata (v.p.21 ricorso).

Infatti, contrariamente a quanto in esso si assume essere oggetto della decisione, la morosità pregressa alla intimazione e quella maturatasi per il periodo successivo fino alla consegna dell'immobile e comunque protrattasi fino alla fine del giudizio, sono state valutate dal giudice dell'appello.

Questi, infatti, ha ritenuto:

- a) esigua la morosità sussistente perché riferita ad appena due canoni, di cui uno, quello di giugno, alla data dell'intimazione (del 22 giugno 2005) non ancora scaduto;
- b) non provati ulteriori inadempimenti del conduttore nel corso del rapporto anche perché la produzione dei vaglia postali e delle attestazioni del rifiuto di riceverli da parte del locatore dimostrava " una seria e reiterata volontà di sanare la morosità";
- c) quindi l'inadempimento in ordine ad un solo canone di locazione, alla data di notifica dell'atto di intimazione di sfratto, non è talmente grave da giustificare la risoluzione del contratto (p.4 sentenza impugnata).

Restano, quindi, assorbiti il **secondo** (violazione e falsa applicazione degli artt.1197-1182-1227 e 1220 c.c. nonché dell'art.3 del contratto di locazione in relazione all'art.360 comma 1 n.3 c.p.c) e il **terzo** (violazione e falsa applicazione dell'art.1220, 1453, 1181, 1182 c.c.,

nonché dell'art.3 del contratto di locazione in relazione all'art.360 comma 1 n.3 c.p.c.), mentre il **quarto** (omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio ai sensi dell'art.360 comma 1 n.5 c.p.c.) è da rigettare per le superiori considerazioni, così come è da rigettare il **quinto** (dalla medesima intitolazione del quarto, ma sotto altro profilo) in quanto il giudice dell'appello ha valutato anche il comportamento del conduttore successivo alla proposizione della domanda e di cui tratta il quesito a p.41 del ricorso.

2.-In merito al **sesto motivo**, con cui si denuncia , in sostanza, omessa pronuncia sul fatto che il conduttore non avrebbe mai pagato il canone relativo al mese di settembre 2005 né la copia del vaglia prodotta avrebbe potuto costituire prova a sua favore, osserva il Collegio che la censura va disattesa per le seguenti considerazioni.

Infatti, pur non espressamente menzionando la censura proposta in appello, il giudice del merito, nella trattazione congiunta dei motivi (terzo, quarto e quinto e di cui l'attuale doglianza costituiva, secondo la sentenza impugnata, il terzo-v.p.8 sentenza impugnata) ha esaminato la condotta unitaria della parte al fine di trarne elementi circa la colpevolezza e la gravità dell'inadempimento e in questa valutazione unitaria ha ritenuto che in effetti tale gravità non sussistesse.



Peraltro, anche se si volesse ritenere che il giudice non si sia nemmeno implicitamente pronunciato sulla doglianza dedotta ritualmente, più che di omessa pronuncia, atteso il complesso argomentare che si rinviene nella sentenza impugnata si tratterebbe di errore revocatorio non ammissibile in questa sede e, comunque, di omissione che non viene ad incidere sul convincimento del giudice a quo secondo il quale sulla base di tutti gli altri elementi acquisiti la condotta del conduttore anche successiva alla intimazione, non integrava affatto grave adempimento. ~~ricorso~~

Si tratta, comunque si intenda affrontare la censura in questa sede, di valutazione in fatto che sfugge al sindacato della Corte, in quanto la motivazione si fonda sull'inadempimento di appena due canoni (qualora si dovesse ricomprendere quello di settembre, ma per *inconcessum* per quanto sopra detto), perché quello di giugno all'epoca della notifica della intimazione non era ancora scaduto.

E ciò va detto anche in linea di principio, nel senso che per aversi grave inadempimento tale da legittimare la risoluzione del contratto di locazione la valutazione non può essere settoriale e fatta per compartimenti-stagno, ma va attuata avendo presente non solo la scadenza dei canoni, non solo il loro importo, ma anche il comportamento della parte inadempiente che, nel caso in esame, è stato ritenuto esente da qualsiasi condotta colposa tale da determinare la risoluzione, operandosi un equilibrato bilanciamento tra il

legittimo diritto del locatore alla puntuale prestazione del conduttore e il legittimo diritto del conduttore a non vedersi risolto il contratto, in mancanza di una sua colpa generatrice di grave inadempimento.

Ne consegue, inoltre, il rigetto della richiesta di rideterminazione del governo delle spese di lite effettuato in sede di merito, ma nulla va disposto sulle spese in merito al presente giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Nulla spese.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 9 novembre 2011.

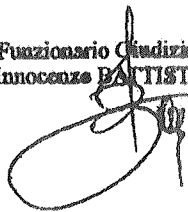
Il Consigliere relatore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 13 DIC 2011
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

