



ORIGINALE

19225/2015

Oggetto
LOCAZIONE
DETERMINAZIONE
CANONE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 10746/2012

TERZA SEZIONE CIVILE

Cron. 19225

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. c.l.

- Dott. ANTONIO SEGRETO - Presidente - Ud. 05/06/2015
- Dott. ANNAMARIA AMBROSIO - Consigliere - PU
- Dott. GIACOMO MARIA STALLA - Consigliere -
- Dott. LINA RUBINO - Consigliere -
- Dott. ANTONELLA PELLECCIA - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 10746-2012 proposto da:

DA X elettivamente
 domiciliato in ROMA, LUNGOTEVERE FLAMINIO 22, presso
 lo studio dell'avvocato GIANLUIGI MARTINO, che lo
 rappresenta e difende giusta procura in calce al
 ricorso;

- ricorrente -

2015

1397

contro

CF , considerato domiciliato ex lege in
 ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI
 CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato

MASSIMO PETTINELLI giusta procura a margine del
controricorso;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 4924/2011 della CORTE
D'APPELLO di ROMA, depositata il 20/12/2011 R.G.N.
3662/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 05/06/2015 dal Consigliere Dott.
ANTONELLA PELLECCCHIA;

udito l'Avvocato GIANLUIGI MARTINO;

udito l'Avvocato VITO SOLA per delega;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. MARIO FRESA che ha concluso per
l'accoglimento del secondo motivo di ricorso,
assorbiti gli altri.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO.

La controversia trae origine nel 1992, allorquando DA intimò a CF sfratto per finita locazione dell'immobile in Roma, viale X. Nelle more del giudizio l'immobile fu riconsegnato e il giudizio proseguì solo in merito alla domanda proposta dal C relativa alla determinazione dell'equo canone ed alla restituzione dei canoni pagati in eccedenza.

Il Tribunale di Roma, con la sentenza n. 4670/2007, dichiarò inammissibile la domanda del C finalizzata alla determinazione dell'equo canone e nulla quella concernente gli oneri accessori poiché la domanda del ricorrente aveva ad oggetto unicamente la determinazione dell'equo canone e la misura degli oneri accessori dovuti, non anche la ripetizione di eventuali somme corrisposte in eccesso. Dichiarò anche nulla la domanda per l'accertamento dei canoni di locazione e degli oneri condominiali dovuti, per difetto di indicazione degli importi ritenuti come dovuti e della misura di quelli pagati.

2. La decisione è stata riformata dalla Corte d'Appello di Roma, con sentenza prima non definitiva, n. 813 del 15 marzo 2011. La Corte ha ritenuto, a differenza del giudice di prime cure, legittimato a richiedere l'accertamento del canone legale relativamente al contratto di locazione stipulato con il D ed ammissibile la domanda di restituzione delle somme pagate in eccesso. Successivamente, con sentenza definitiva, a seguito di c.t.u. il locatore era stato condannato a restituire all'attore la somma di circa € 79.000.

3. Avverso tale decisione, AD propone ricorso in Cassazione sulla base di 6 motivi.

3.1 Resiste con controricorso FC

MOTIVI DELLA DECISIONE

4.1. Con il primo motivo, il ricorrente deduce la “nullità della sentenza per inammissibilità e/o nullità dell'atto di appello introduttivo del procedimento di secondo grado con riferimento all'art. 360 n. 4 c.p.c.; omessa pronuncia sull'eccezione di inammissibilità e/o nullità con riferimento all'art. 360, n. 5, c.p.c.”.

Sostiene il D. l'inammissibilità e/o la nullità del ricorso in appello per la mancata specificazione dei motivi di gravame e l'omessa pronuncia da parte della Corte d'Appello su tale eccezione.

4.2. Con il secondo motivo, denuncia la “violazione o falsa applicazione della disciplina posta dall'art. 112 c.p.c. in riferimento all'art. 360 n. 3, c.p.c.”.

Il ricorrente sostiene che la Corte d'Appello ha statuito su una inesistente domanda di restituzione delle somme non dovute, ritenendola erroneamente proposta con la domanda di determinazione del canone con ricorso successivo a quello ex art. 44 L. 392/1978.

4.3. Con il terzo motivo, il ricorrente lamenta la “violazione e/o falsa applicazione della disciplina posta dall'art. 414 c.p.c. in riferimento all'art. 360 n. 3 c.p.c.”.

Il D. eccipisce la violazione delle forme imposte dall'art. 414 c.p.c. in ordine all'esposizione dei fatti e degli elementi di diritto sui quali si fonda la domanda e delle relative conclusioni.

4.4. Con il quarto motivo, il ricorrente lamenta la “omessa pronuncia su un punto decisivo della controversia in riferimento all'art. 360 n. 5 c.p.c.”.

Sostiene che la Corte d'Appello non si è pronunciata sull'ammissibilità della domanda di ripetizione degli oneri accessori.

4.5. Con il quinto motivo, il ricorrente lamenta la "omessa pronuncia su un punto decisivo della controversia in riferimento all'art. 360 n. 5 c.p.c."

Si duole il D , in relazione alla sentenza definitiva, che i giudici dell'appello hanno quantificato l'importo corrisposto dall'ex conduttore facendo riferimento alle indicazioni del C contenute nelle note difensive depositate in cui prospettava due distinte ed alternative ipotesi relative a differenti periodi.

4.6. Con il sesto ed ultimo motivo, il ricorrente lamenta la "violazione e/o falsa applicazione delle norme di cui all'art. 2697 c.c. in materia di onere della prova, con riferimento all'art. 360 n. 3 c.p.c."

Sempre in relazione alla sentenza definitiva, il D censura la sentenza di condanna perché resa in violazione dei principi fondamentali che regolano la ripartizione dell'onere probatorio tra le parti.

5.1. Il primo motivo è infondato.

Non si rilevano nella sentenza i vizi lamentati dal ricorrente. Nell'atto di Appello, infatti, sono rispettati i requisiti previsti dall'art. 342 c.p.c..

5.2. Il secondo motivo è fondato per quanto di ragione.

E' principio consolidato di questa Corte che la domanda accessoria di ripetizione di indebito, svolta dal conduttore nel giudizio diretto alla determinazione della misura legale del canone locatizio, richiede tra i suoi elementi costitutivi sia l'accertamento del corrispettivo dovuto sia l'avvenuto pagamento, a detto titolo, di somme in eccedenza; ne

consegue che deve considerarsi domanda nuova, e come tale inammissibile (ma riproponibile in un separato giudizio), la richiesta di condanna del locatore alla restituzione dell'ulteriore indebitato per le somme versategli nel corso del giudizio, in quanto si fonda su presupposti di fatto diversi da quelli prospettati con la domanda originaria, e comporta un mutamento del fatto costitutivo del diritto fatto valere. Nè può estendersi analogicamente a tale fattispecie la possibilità, consentita dall'art. 664, primo comma, cod. proc. civ., a chi propone domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità, di ampliare la domanda originariamente proposta fino ad ottenere oltre al pagamento dei canoni già scaduti, anche il pagamento delle somme dovute dal conduttore per i canoni insoluti e da scadere, che configura una delle ipotesi eccezionali di condanna in futuro, delle quali non è consentito allargare per analogia l'area oltre le ipotesi espressamente previste. (Cass. n. 8405/2014; Cass. n. 10970/2004).

Nel caso di specie il C nel ricorso del 9 giugno 1996 aveva solo chiesto di *determinare il canone di locazione di cui alla legge 392/78 relativo all'unità immobiliare indicata nella premessa.*

6. Restano assorbiti gli altri motivi.

7. Pertanto la Corte, dichiara infondato il primo motivo, accoglie il secondo motivo per quanto di ragione, dichiara assorbiti gli altri motivi, cassa senza rinvio la sentenza impugnata. Compensa le spese di appello e di legittimità, in considerazione dell'esito alterno dei giudizi.

P.Q.M.

la Corte, dichiara infondato il primo motivo, accoglie il secondo motivo per quanto di ragione, dichiara assorbiti gli altri motivi, cassa senza rinvio la sentenza impugnata. Compensa le spese di appello e di legittimità, in considerazione dell'esito alterno dei giudizi.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza
Civile della Corte suprema di Cassazione in data 5 giugno 2015.

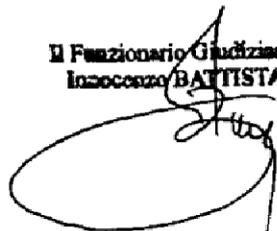
Il consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

del 29 SET. 2015

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



CASSAZIONE.NET