

5955.2023

ORIGINALE



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Oggetto

LOCAZIONE
ABITATIVA

Domanda di
convalida di sfratto
per finita locazione
- Opposizione -
Mutamento del rito
- Atti integrativi -
Domanda di
risoluzione per
inadempimento -
Ammissibilità

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Raffaele FRASCA - Presidente -
- Dott. Chiara GRAZIOSI - Consigliere -
- Dott. Emilio IANNELLO - Consigliere -
- Dott. Pasquale GIANNITI - Consigliere -
- Dott. Stefano Giaime GUIZZI - Rel. Consigliere -

R.G.N. 4998/2019

ha pronunciato la seguente

Cron. 5955

ORDINANZA

Rep.

sul ricorso 4998-2019 proposto da:

Ud. 11/01/2023

MARIO, elettivamente domiciliato in

Adunanza camerale

3

3

I

- ricorrente -

contro

MARIA JESSICA, EMANUELA;

- intimate -

Avverso la sentenza n. 1309/2018 della Corte di Appello di
PALERMO, depositata il 05/09/2018;

2023
72

udita la relazione della causa svolta nell'adunanza camerale dell'11/01/2023 dal Consigliere Dott. Stefano Giaime GUIZZI.

FATTI DI CAUSA

1. Mario C ricorre, sulla base di un unico motivo, per la cassazione della sentenza n. 1309/18, del 5 settembre 2018, della Corte di Appello di Palermo, che – respingendone il gravame avverso la sentenza n. 2896/15, del 2 maggio 2015, del Tribunale di Palermo – ha rigettato la domanda di risoluzione per inadempimento proposta nei confronti di Maria Jessica ed Emanuela

2. Riferisce, in punto di fatto, l'odierno ricorrente di aver locato alle medesime e – in forza di contratto di natura transitoria concluso l'11 dicembre 2012 – un immobile di sua proprietà, ad uso abitativo, con scadenza fissata al 30 novembre 2013 e pattuizione di un canone mensile di € 380,00, da pagarsi il giorno 5 di ogni mese.

Poiché alla scadenza del termine di durata del contratto le conduttrici non avevano rilasciato la "res locata", né corrisposto l'ultimo canone mensile, il adiva l'autorità giudiziaria, chiedendo convalidarsi lo sfratto per finita locazione.

Oppostesi le conduttrici alla domanda del sul rilievo che quello concluso fosse un ordinario contratto quadriennale, il Tribunale palermitano, rigettata la richiesta di convalida – e tenuto conto della necessità di avviare la procedura di mediazione della vertenza – rimetteva il giudizio ad altra udienza, assegnando termine alle parti per integrazione dei rispettivi atti introduttivi. Svoltasi, senza esito, la suddetta procedura, l'odierno ricorrente – in conformità con l'istanza di mediazione – eccepiva che, nell'ipotesi in cui il giudice di prime cure avesse ravvisato la



ricorrenza di un ordinario contratto della durata di quattro anni, le convenute, comunque, non sarebbero state legittimate ad occupare o detenere l'immobile, avendo accumulato, dal novembre 2013, una consistente morosità nel pagamento del canone.

Depositata memoria integrativa, quanto alle intimete, dalla sola [redacted] che svolgeva domanda riconvenzionale con cui lamentava mala fede contrattuale, per essere stato concluso un contratto transitorio "pur in assenza di qualunque esigenza di tal fatta", il [redacted] oltre a contrastarla, ribadiva – nell'ipotesi di ritenuta sussistenza di un contratto di durata quadriennale – la proposta domanda di risoluzione per grave inadempimento per la (non contestata) morosità.

All'esito del giudizio di primo grado, l'adito Tribunale – dopo aver dichiarato il contratto di durata quadriennale, e dunque con scadenza al 30 novembre 2016 (non ancora maturata) – rigettava la domanda di risoluzione per inadempimento delle conduttrici, ravvisando in quella proposta, in tal senso, dal locatore, nella memoria integrativa, una domanda nuova.

Esperito gravame dall'attore soccombente, il giudice di appello lo rigettava, confermando la decisione resa in prime cure.

3. Avverso la sentenza della Corte panormita ha proposto ricorso per cassazione il ([redacted] sulla base – come detto – di un unico motivo.

3.1. Esso denuncia – ex art. 360, comma 1, nn. 3), 4) e 5), cod. proc. civ. – violazione e falsa applicazione degli artt. 665-667 cod. proc. civ., oltre che degli artt. 426-420 cod. proc. civ. "applicati al rito locatizio", nonché degli artt. 101, 112 e 115 cod. proc. civ. e violazione, infine, del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28.

Si censura la sentenza impugnata per avere ravvisato nel contegno processuale assunto da essa un'inammissibile "mutatio libelli", ed in particolare per aver qualificato come domanda nuova l'avvenuta modifica di quella originaria - di sfratto per finita locazione, introdotta nel rito sommario ex art. 667 cod. proc. civ. - in domanda di risoluzione per inadempimento, quantunque questa fosse stata formulata, con la memoria integrativa di cui all'art. 426 cod. proc. civ., per effetto della opposizione dell'intimato in sede di convalida e dell'intrapresa procedura di mediazione.

Il ricorrente richiama, sul punto, la giurisprudenza di questa Corte, secondo cui il procedimento per convalida di sfratto si caratterizza perché, con l'opposizione dell'intimato, si determina l'instaurazione di un nuovo e autonomo procedimento con rito ordinario. Nello stesso, dunque, non essendo previsti specifici contenuti degli atti introduttivi del giudizio, il "thema decidendum" risulta cristallizzato solo in virtù della combinazione degli atti della fase sommaria e delle memorie integrative di cui all'articolo 426 cod. proc. civ., potendo, in particolare, la parte intimante non solo emendare le proprie domande, ma anche modificarle, soprattutto in dipendenza delle difese svolte dalla controparte.



4. Sono rimaste solo intimata la _____ e la _____.

5. La trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-bis.1 cod. proc. civ.

6. Il ricorrente ha depositato memoria.

7. Non consta, invece, la presentazione di conclusioni scritte da parte del Procuratore Generale presso questa Corte.

RAGIONI DELLA DECISIONE

8. In via preliminare va rilevato che, agli atti del presente giudizio, risulta la designazione di un difensore per Maria Jessica [redacted] itto che, peraltro, risulta depositato – del tutto irritualmente – dal Consiglio dell’Ordine degli Avvocati di Palermo, come tale inidoneo a mutarne la condizione processuale di mera intimata.

9. Ciò premesso, il ricorso va accolto.

9.1. L’unico motivo, infatti, è fondato.

9.1.1. Ancora di recente è stato ribadito, da questa Corte, che “nel procedimento per convalida di sfratto, l’opposizione dell’intimato ai sensi dell’articolo 665 cod. proc. civ. determina la conclusione del procedimento a carattere sommario e l’instaurazione di un nuovo e autonomo procedimento con rito ordinario, nel quale le parti possono esercitare tutte le facoltà connesse alle rispettive posizioni, ivi compresa per il locatore la possibilità di porre a fondamento della domanda una «*causa petendi*» diversa da quella originariamente formulata, e per il conduttore la possibilità di dedurre nuove eccezioni e di spiegare domanda riconvenzionale” (così, da ultimo, in motivazione, Cass. Sez. 3, ord. 23 giugno 2021, n. 17955, Rv. 661747-01, che richiama Cass. Sez. 3, sent. 29 settembre 2006, n. 21242, Rv. 593975-01; in senso conforme pure Cass. Sez. 3, sent. 5 marzo 2009, n. 5356, Rv. 606955-01 e Cass. Sez. 3, sent. 28 giugno 2010, n. 15399, Rv. 613809-01), sottolineandosi come tali principi risultino coerenti con quanto affermato dalle Sezioni Unite di questa Corte (il riferimento è a Cass. Sez. Un., sent. 15 giugno 2015, n. 12310, Rv. 635536-01), in relazione alla facoltà di parte



attrice di modificare la domanda “*ab origine*” proposta, purché la nuova domanda risulti “connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio” e non abbia “determinato la compromissione delle potenzialità difensive della controparte, ovvero l’allungamento dei tempi processuali”.

Del resto, come osservato dal Supremo Collegio, ridurre “la modificazione ammessa ad una sorta di precisazione o addirittura di mera diversa qualificazione giuridica del fatto costitutivo del diritto” significherebbe, “contro la lettera e la logica della norma, costringere la parte che abbia meglio messo a fuoco il proprio interesse e i propri intendimenti in relazione ad una determinata vicenda sostanziale” a “rinunciare alla domanda già proposta per proporre una nuova in un altro processo, in contrasto con i principi di conservazione degli atti e di economia processuale, ovvero a continuare il processo perseguendo un risultato non perfettamente rispondente ai propri desideri ed interessi, per poi eventualmente proporre una nuova domanda (con indubbio spreco di attività e risorse) dinanzi ad un altro giudice” (così, in motivazione, Cass. Sez. Un., sent. n. 12310 del 2015, *cit.*).

L’unico limite, conclusivamente, alla consentita sostituzione della domanda rispetto alla domanda originaria consiste nella necessità che – “immutato l’elemento identificativo soggettivo delle *personae*” – la domanda modificata debba “pur sempre riguardare la medesima vicenda sostanziale dedotta in giudizio con l’atto introduttivo o comunque essere a questa collegata, regola sicuramente ricavabile da tutte le indicazioni contenute nel codice in relazione alle ipotesi di connessione a vario titolo, ma soprattutto se si considera in particolare che, come sopra evidenziato, la domanda modificata si presenta certamente connessa a quella originaria quanto meno per «alternatività»” (così, nuovamente in motivazione, Cass. Sez. Un., sent. n. 12310 del 2015, *cit.*).



Fatta applicazione di tali principi al caso di specie, nulla ostava a che la parte locatrice – che aveva agito per far accertare la finita locazione, ipotizzata di natura transitoria, a fronte della posizione assunta dalle conduttrici, che ne assumevano, invece, la durata quadriennale – potesse richiedere la declaratoria di risoluzione per inadempimento, in ragione della morosità delle conduttrici.

Tanto appare a maggior ragione giustificato in una ipotesi come quella dell'art. 667 c.p.c., in cui si parla dello "spettatore" e non della "prima".

10. La sentenza impugnata, pertanto, va cassata, con rinvio alla Corte di Appello di Palermo, in diversa sezione e composizione, per la decisione nel merito, oltre che sulle spese processuali, ivi comprese quelle del presente giudizio di legittimità.

*Approvato
l'originale*

PQM

La Corte accoglie il ricorso e, per l'effetto, cassa la sentenza impugnata, rinviando alla Corte di Appello di Palermo, in diversa sezione e composizione, per la decisione sul merito e sulle spese, ivi comprese quelle del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, all'esito di adunanza camerale della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, svoltasi l'11 gennaio 2023.

Il Presidente
Raffaello FRASCA

Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi, 20 FEB 2023

Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA