

<b>Data</b>	<b>18/10/2012</b>
<b>Ente giudicante</b>	<b>CASSAZIONE CIVILE, SEZIONE TERZA</b>
<b>Numero</b>	<b>17887</b>

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

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sul ricorso 4675/2007 proposto da:

SOCIETA' ROSSA SAS;

**RICORRENTE**

contro

C.G.;

**INTIMATO**

avverso la sentenza n. 568/2006 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 16/02/2007, R.G.N. N. 1473/2005;

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con sentenza in data 1.03/20.04.2004, il Tribunale di Napoli, in accoglimento della domanda proposta da C.G., determinava l'equo canone dovuto dal ricorrente per la locazione dell'immobile sito in (OMISSIS) in L. 257.239 mensili e condannava la società locatrice, ROSSA SAS alla restituzione della somma di Euro 5.505,22 per maggiori somme indebitamente percepite, oltre interessi legali dalle scadenze mensili al saldo e spese di lite.

La decisione, gravata da impugnazione della ROSSA SAS, era parzialmente riformata dalla Corte di appello di Napoli, la quale con sentenza n. 568 del 2006, previa determinazione del canone mensile effettivamente corrisposto dal C. in L. 350.000 anzichè in L. 370.000, come ritenuto dal primo Giudice, condannava la ROSSA SAS alla restituzione della somma di Euro 4.885,47, oltre interessi legali dalle scadenze mensili al saldo, compensando interamente le spese del grado.

Avverso detta sentenza ha proposto ricorso per cassazione la ROSSA SAS, svolgendo quattro motivi.

Nessuna attività difensiva è stata svolta da parte intimata.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. Con il PRIMO motivo di ricorso si denuncia violazione o falsa applicazione dell'art.414 cpc, comma 5. Parte ricorrente si duole che sia stata confermata dal giudice di appello la statuizione di rigetto della pregiudiziale eccezione di nullità dell'atto introduttivo del giudizio, segnatamente deducendo l'imprecisione dei conteggi allegati al ricorso; in particolare osserva che i parametri di calcolo adoperati dovevano essere individuati mediante precisi riferimenti normativi, onde non incorrere nella decadenza istruttoria implicitamente prevista dall'art.414 cpc, comma 5, e rileva che, in difetto, l'integrazione dei dati iniziali avrebbe consentito all'originario ricorrente di utilizzare mezzi probatori tardivamente perfezionati.

#### 1.1. Il motivo non merita accoglimento.

In via di principio si rileva, in conformità alla costante giurisprudenza di questa Corte, che nel rito del lavoro (applicabile alla controversia in oggetto in forza del rinvio contenuto nell'art.447 bis cpc) la valutazione della nullità del ricorso introduttivo del giudizio di primo grado, per mancata determinazione dell'oggetto della domanda o per mancata esposizione degli elementi di fatto e delle ragioni di diritto sulle quali questa si fonda, è ravvisabile ai sensi degli artt.414, 164 e 156 cpc, solo quando attraverso l'esame complessivo dell'atto sia impossibile l'individuazione esatta della pretesa dell'attore e il convenuto non possa apprestare una compiuta difesa. In particolare, per aversi nullità non è sufficiente la mancata indicazione dei ridetti elementi in modo formale, ma è necessario che ne sia impossibile l'individuazione attraverso l'esame complessivo dell'atto, eventualmente anche alla luce della documentazione allegata al ricorso e in questo indicata, pur se non notificata unitamente al ricorso stesso (Cass. 9 agosto 2003, n. 12059; cfr. anche Cass. 5 ottobre 2002, n. 14292). In definitiva siffatta nullità è ravvisabile solo allorchè, attraverso un'interpretazione dell'atto introduttivo della lite, è impossibile individuare esattamente la pretesa dell'attore, a svantaggio del convenuto che, per la riscontrata violazione della regola di effettività del contraddittorio, non è messo in condizioni di apprestare una compiuta difesa.

Diversa è l'ipotesi in cui l'esposizione dei fatti non sia corredata della necessaria richiesta di mezzi istruttori a suffragio della stessa, perché in tal caso non si versa in ipotesi di nullità della domanda per impossibilità di individuazione della pretesa dell'attore, bensì di carenza probatoria in relazione alle domande proposte, (cfr. Cass. 22 luglio 2009, n.17102).

1.2. La statuizione di rigetto dell'eccezione di nullità, qui impugnata, si rivela conforme ai principi sopra esposti, dal momento che la Corte di appello ha rilevato la completezza delle indicazioni contenute in ricorso in ordine agli elementi di fatto (contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, pagamento di canone pattizio diverso e maggiore di quello legale) e di diritto (violazione di norme imperative in materia di locazione) su cui si fondava la domanda, nonché l'analiticità del conteggio allegato allo stesso ricorso, contenente anche i parametri utilizzati per la determinazione del canone legale, segnatamente rilevando che le ulteriori precisazioni fornite dal ricorrente in udienza erano valse solo a puntualizzare il procedimento logico-aritmetico seguito per giungere alla quantificazione della domanda e non già a sanare un'inesistente nullità. In tale contesto la Corte territoriale ha, dunque, correttamente escluso che vi sia stata violazione del diritto di difesa del convenuto, stante l'adeguatezza dei dati indicati in ricorso, ai fini dell'individuazione delle pretese della parte ricorrente e della conseguente valida instaurazione del rapporto processuale.

L'odierna ricorrente, per una parte, introduce una questione diversa e nuova rispetto a quella sollevata in sede di merito, prospettando, peraltro in termini generici, una decadenza di tipo istruttorio e, per altro verso, tenta di sostituire le proprie personali valutazioni a quelle espresse

dal giudice del merito in ordine alla completezza degli elementi emergenti dal ricorso introduttivo e all'analiticità del documento ad esso allegato, risolvendosi, così, il motivo nell'inaltamente richiesta di (ri)valutazioni riservate ai giudici del merito.

2. Con il SECONDO motivo di ricorso si denuncia violazione o falsa applicazione degli artt.157 e 159 cpc, e contraddittoria motivazione in ordine all'applicazione dell'art.157 cpc.

Parte ricorrente si duole che la Corte di appello abbia ritenuto tardiva l'eccezione di nullità del supplemento peritale, per omessa comunicazione dell'ordinanza che aveva disposto l'integrazione dell'indagine da parte del c.t.u..

2.1. A tal riguardo la Corte territoriale ha osservato che l'omissione venne rilevata dall'odierna ricorrente nell'udienza immediatamente successiva al deposito della relazione suppletiva al solo fine di chiedere "*un termine per controdedurre o in via gradata un rinvio per la discussione con termini per note*", con conseguente sanatoria ex art.157 cpc, comma 2, e tardività dell'eccezione di nullità sollevata nell'atto di appello.

2.1.1. In contrario senso parte ricorrente deduce che l'eccezione di nullità non richiedeva una precisa forma espressiva e che la richiesta di termine per controdedurre o quella gradata di rinvio della discussione con termine per note erano funzionali ad una più completa difesa sul punto: cosa che in effetti avvenne, dal momento che nelle "*note*" venne rilevata la nullità; d'altra parte la motivazione sarebbe contraddittoria, per avere la Corte di appello ritenuto l'eccezione tardiva, pur dando atto che nell'udienza successiva al deposito dell'elaborato venne evidenziata l'omissione della comunicazione.

2.2. Nessuna delle censure all'esame coglie nel segno.

In via di principio si rammenta che eventuali irritalità dell'espletamento della consulenza tecnica ne determinano la nullità solo ove incidano sulle garanzie del contraddittorio, come quelle consistenti nell'omissione delle comunicazioni di cui agli artt.90 e 91 disp. att. cpc.

Trattasi peraltro di nullità soggette al regime di cui all'art.157 cpc, avendo carattere relativo, con la conseguenza che restano sanate se non opposte nella prima istanza o nella udienza successiva al deposito della relazione peritale, (cfr. *ex multis* Cass. 10 dicembre 2010, n.24996; Cass. 15 aprile 2002, n.5422; Cass. 14 agosto 1999 n.8659) per tale intendendosi anche l'udienza di mero rinvio (cfr. Cass. 9 febbraio 1995, n.1457) o anche l'udienza successiva al deposito, nella quale il giudice abbia rinviato la causa per consentire l'esame della relazione, poichè la denuncia di detto inadempimento formale non richiede la conoscenza del contenuto della relazione (Cass. 25 ottobre 2006, n.22843).

Ciò posto e precisato, altresì, che non si ravvisa la denunciata contraddittorietà della motivazione, perchè altro è evidenziare l'omissione di una comunicazione, altro è eccepire la nullità che ne sarebbe conseguita, la statuizione impugnata si rivela conforme ai principi sopra indicati, posto che l'eccezione di nullità - sia essa stata formulata nell'atto di appello (come si legge nella decisione impugnata), sia essa stata formulata nelle successive "*note*" (come assume parte ricorrente) - risultava, comunque, tardiva. Invero è la stessa richiesta di termine ("*per controdedurre*" oppure, anche, "*per note*") che è inconciliabile con la volontà di sollevare (immediatamente) l'eccezione, comportando la relativa decadenza.

3. Con il TERZO motivo di ricorso si denuncia violazione o falsa applicazione della L. n.392 del 1978, art.16.

Parte ricorrente assume che nel primo elaborato peritale il c.t.u. aveva erroneamente attribuito all'immobile la categoria catastale A/3, facendo riferimento a un certificato catastale inesistente, giacchè la classificazione era stata ottenuta dal proprio c.t.p. solo in epoca successiva all'espletamento dell'indagine peritale; deduce, quindi, violazione della norma in rubrica, assumendo che il c.t.u. avrebbe dovuto rivolgersi all'U.T.E. per ottenere la classificazione o almeno, in sede di supplemento, avrebbe dovuto emendare l'errore, facendo riferimento alla categoria A/2, secondo il classamento ottenuto nelle more dal c.t.p..

4. Con il QUARTO motivo di ricorso si denuncia violazione o falsa applicazione del D.P.R. n.138 del 1998, art.9, commi 1 e 2, (art.360 cpc, n.3).

Al riguardo parte ricorrente rileva che, in mancanza della certificazione attestante la categoria catastale, il c.t.u. avrebbe dovuto comunque attenersi ai criteri di cui al D.P.R. n. 138 del 1998, art. 9, dovendo espletare il suo incarico nella stessa prospettiva operativa dell'U.T.E..

4.1. I suddetti motivi, che, per la stretta connessione delle tematiche, si esaminano congiuntamente, non meritano accoglimento.

Va premesso che - secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte - le norme dettate per la determinazione del canone dalla L. n. 392 del 1978 con riferimento alla categoria catastale degli alloggi non attribuiscono agli atti amministrativi inerenti alla classificazione catastale un valore tassativo e vincolante, spettando al giudice ordinario il potere di disapplicare l'atto di classamento dell'unità immobiliare e di determinare, in via incidentale, la categoria catastale da attribuire all'unità immobiliare oggetto della controversia, avendo riguardo alla consistenza dell'immobile oggetto della locazione, quale risulta dal contratto dedotto in giudizio, al limitato scopo di accertare la soggezione o meno del contratto di locazione alla disciplina dell'equo canone e di quantificare il canone locatizio dovuto (Cass. 10 agosto 2004, n. 15422).

A tali effetti non è necessario che l'atto sia affetto da vizio di violazione di legge, potendo configurarsi un atto di classificazione catastale illegittimo, ovvero "*non conforme a legge*" ai sensi della L. n. 2248 del 1865 art.5, all. E, anche per errori di apprezzamento commessi nel procedimento di classificazione, quale l'erronea valutazione delle caratteristiche dell'immobile in relazione ai criteri di massima seguiti dall'ufficio tecnico (Cass. 7 dicembre 2005, n. 27002).

In ogni caso l'esercizio, positivo o negativo, del potere di disapplicazione in questione involge un apprezzamento di fatto, rimesso al giudice del merito e insindacabile in sede di legittimità ove adeguatamente motivato (Cass. 14 luglio 2003, n. 10979; Cass. 6 novembre 2001, n. 13697).

Ciò premesso e considerato altresì che in tema di equo canone, in caso di correzione di erroneo classamento, la stessa ha effetto sin dal momento della sussistenza delle condizioni dell'immobile che comportano il classamento corretto (cfr. Cass. 22 giugno 2006, n. 14459), appare evidente l'inconferenza delle deduzioni di parte ricorrente in ordine all'originaria mancanza di accertamento amministrativo, giacchè ciò che rileva è che i giudici del merito hanno preso in considerazione il classamento ottenuto dall'odierna ricorrente in corso di causa ad opera dell'U.T.E. e hanno, tuttavia, motivatamente disapplicato il relativo atto amministrativo, ritenendo che esso non corrispondesse alle effettive condizioni dell'immobile locato.

E' quanto emerge dalla decisione impugnata, laddove si evidenzia la correttezza delle determinazioni del primo giudice, avuto riguardo ai chiarimenti forniti dal c.t.u. nel supplemento di relazione in ordine alle ragioni che l'avevano indotto ad attribuire la categoria A/3 (grado ordinario di finitura, caratteristiche igieniche ed estetiche minime, stabile a prevalente destinazione commerciale).

Non si ravvisano, dunque, le denunciate violazioni di legge, posto che, da un lato, alla luce dei suesposti principi, l'accertamento ottenuto dall'U.T.E. non aveva efficacia vincolante tra le parti del rapporto locativo e, dall'altro, che le ragioni della disapplicazione dell'atto amministrativo risultano adeguatamente motivate con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali risultanti dalla c.t.u..

Trattasi di apprezzamenti di merito, che non possono essere contestati dalla ricorrente, opponendo una valutazione meramente alternativa, peraltro sulla base di dati fattuali, incontrollabili come tali in questa sede. In conclusione il ricorso va rigettato.

Nulla deve disporsi in ordine alle spese del giudizio di legittimità non avendo parte intimata svolto attività difensiva.

**PQM**

La Corte rigetta il ricorso.