

# STUDIO LEGALE ASSOCIATO

AVV. GAETANO DE SIMONE

80133 NAPOLI

VIA NUOVA MARINA 5 PARTITA IVA 07129690637

www.studiodesimone.it e-mail [info@studiodesimone.it](mailto:info@studiodesimone.it)

<b>DATA</b>	<b>20/12/2011</b>
<b>NUMERO</b>	<b>N. 27562</b>
<b>ENTE GIUDICANTE</b>	<b>CASSAZIONE CIVILE, SEZIONE TERZA</b>

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

ha pronunciato la seguente:

## SENTENZA

sul ricorso 26393-2009 proposto da:

**GIALLO** elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE MAZZINI 11, presso lo studio dell'avvocato STELLA RICHTER PAOLO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato SERAFINI ROSANNA giusta delega in atti;

### **RICORRENTE**

CONTRO

**ROSSO** elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZALE BELLE ARTI 6, presso lo studio dell'avvocato LA GIOIA FRANCO, che lo rappresenta e difende giusta delega in atti;

### **CONTRORICORRENTE**

E CONTRO

**VIOLA.**

### **INTIMATI**

NONCHÈ DA:

**VERDE, VIOLA**, elettivamente domiciliate in ROMA, VIA DEI MONTI PARIOLI 48, presso lo studio dell'avvocato MARINI GIUSEPPE, che le rappresenta e difende giusta delega in atti;

### **RICORRENTI INCIDENTALI**

CONTRO

**ROSSO** elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZALE BELLE ARTI 6, presso lo studio dell'avvocato LA GIOIA FRANCO, che lo rappresenta e difende giusta delega in atti;

**STUDIO LEGALE ASSOCIATO**  
**AVV. GAETANO DE SIMONE**

80133 NAPOLI

VIA NUOVA MARINA 5 PARTITA IVA 07129690637  
www.studiodesimone.it e-mail [info@studiodesimone.it](mailto:info@studiodesimone.it)

<b>DATA</b>	<b>20/12/2011</b>
<b>NUMERO</b>	<b>N. 27562</b>
<b>ENTE GIUDICANTE</b>	<b>CASSAZIONE CIVILE, SEZIONE TERZA</b>

**CONTRORICORRENTE INCIDENTALI**

E CONTRO  
GIALLO

INTIMATA

<b>TIPO PROVVEDIMENTO</b>	<b>SENTENZA</b>
<b>DATA</b>	<b>16/06/2009</b>
<b>NUMERO</b>	<b>N. 2131</b>
<b>ENTE GIUDICANTE</b>	<b>CORTE D'APPELLO di ROMA</b>

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Il 16 giugno 2009 (e non già il 16 maggio, come si evince dagli atti di causa per questa fase del giudizio) la Corte di appello di Roma ha confermato la sentenza 23 aprile 2002 del Tribunale di questa città, che in accoglimento della domanda introdotta da ROSSO nei confronti di NERO, condannava la convenuta al pagamento in favore dell'attore della complessiva somma di Euro 110.085, 84 oltre interessi legali dalla domanda al saldo e spese di lite.

Il giudice dell'appello condannava, inoltre, in solido al pagamento delle spese del grado di appello le eredi soccombenti.

Avverso siffatta decisione propone ricorso principale per cassazione GIALLO affidandosi a tre motivi, di cui il terzo articolato sotto distinti profili.

Resiste con controricorso il ROSSO

Resistono con controricorso e propongono ricorso incidentale gli eredi della signora NERO affidandosi a quattro motivi.

Il ROSSO resiste al ricorso incidentale con controricorso.

Le ricorrenti hanno depositato rispettive memorie.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

I due ricorsi vanno riuniti ex art.335 cpc.

# STUDIO LEGALE ASSOCIATO

## AVV. GAETANO DE SIMONE

80133 NAPOLI

VIA NUOVA MARINA 5 PARTITA IVA 07129690637

www.studiodesimone.it e-mail [info@studiodesimone.it](mailto:info@studiodesimone.it)

<b>DATA</b>	<b>20/12/2011</b>
<b>NUMERO</b>	<b>N. 27562</b>
<b>ENTE GIUDICANTE</b>	<b>CASSAZIONE CIVILE, SEZIONE TERZA</b>

1.- Preliminarmente va esaminata la eccezione di tardività del ricorso incidentale proposto da gli eredi della signora NERO, formulata dal resistente ROSSO, in quanto ad esse la sentenza venne notificata il 1 ottobre 2009 (e non 2010 come indicato dal ROSSO), mentre il ricorso risulta notificato a ROSSO il 7 gennaio 2010.

La eccezione non può essere accolta per la semplice ragione che nella specie si versa in tema di litisconsorzio necessario per cui risulta ammissibile e non già tardiva la impugnazione così come proposta.

Passando all'esame del ricorso principale il Collegio osserva quanto segue.

2.- In punto di fatto va posto in rilievo che il ROSSO dal giorno 1 dicembre 1992 conduceva in locazione un appartamento ad uso abitativo sito in (OMISSIS) di proprietà di NERO al canone mensile di lire 2.500.000 aumentato di lire tre milioni, per cui versava l'importo di lire 5.500.000 in forza di scrittura privata contestuale al contratto per rimborso spese di ristrutturazione e ripristino eseguite su sua richiesta.

Ciò premesso chiedeva al Tribunale l'accertamento del canone legale e la condanna della locatrice alla restituzione delle somme indebitamente percepite.

Costituitasi, la convenuta eccepiva che il contratto stipulato era ad uso foresteria in ragione dell'attività economica del conduttore, agente mobiliare, e dispiegava riconvenzionale per sentir dichiarare cessato il rapporto per mutamento unilaterale della destinazione d'uso concordata.

Su gravame della NERO che nella pendenza del giudizio era deceduta, il giudizio era riassunto dalle eredi della NERO e si costituivano il ROSSO e l'altra erede GIALLO, chiamata in causa dalle sorelle.

Il giudice dell'appello confermava, come detto, la sentenza di prime cure.

3.-Osserva il Collegio che il punto centrale della presente impugnazione risulta costituito dal SECONDO MOTIVO (violazione degli artt.752 e 754 cc, in relazione all'art. 360, n.3; omessa motivazione in relazione all'art.360 cpc, n.5) di cui tratta anche il quarto motivo del ricorso incidentale, nel quale le resistenti e le ricorrenti incidentali aderiscono a quanto sostenuto nel ricorso principale.

La ricorrente principale e quelle incidentali LAMENTANO che il giudice dell'appello le abbia erroneamente condannate al pagamento delle spese del giudizio in solido e non già in relazione alle RISPETTIVE QUOTE EREDITARIE.

# STUDIO LEGALE ASSOCIATO

## AVV. GAETANO DE SIMONE

80133 NAPOLI

VIA NUOVA MARINA 5 PARTITA IVA 07129690637

www.studiodesimone.it e-mail [info@studiodesimone.it](mailto:info@studiodesimone.it)

<b>DATA</b>	<b>20/12/2011</b>
<b>NUMERO</b>	<b>N. 27562</b>
<b>ENTE GIUDICANTE</b>	<b>CASSAZIONE CIVILE, SEZIONE TERZA</b>

Le censure sono da disattendere, stante la prescrizione normativa di cui all'art.97 cpc, comma 2 secondo periodo, che testualmente recita il giudice " *può anche pronunciare condanna solidale di tutte o di alcune di esse, quando hanno interesse comune*".

Al riguardo, come già statuito da questa Corte a Sezioni Unite nel 1987, va affermato che al fine della condanna in solido di più soccombenti alle spese del giudizio il requisito dell'interesse comune NON POSTULA la loro qualità di parti in UN RAPPORTO SOSTANZIALE INDIVISIBILE o solidale, ma può anche discendere da una mera convergenza di atteggiamenti difensivi, rispetto alle questioni dibattute. in causa, ovvero da identità di interesse personale con riguardo al provvedimento richiesto al giudice (Cass. Sezioni Unite n.1536/87).

Del resto, la controversia, oggetto del presente giudizio, è da considerarsi di interesse comune, atteso che tutti gli eredi devono partecipare al processo in quanto litisconsorti necessari.

4.- Ne consegue l'assorbimento del primo motivo (violazione dell'art.490 cc in relazione all'art.360 cpc, n.3; violazione dell'art.112 cpc in relazione all'art.360 cpc, n.4; omessa motivazione in relazione all'art.360 cpc, n.5).

5.- Con il TERZO MOTIVO (violazione della L. n.372 del 1998, art.26, lett. a), poi abrogato dalla L. n.431 del 1998 in relazione all'art. 360 cpc, n.3; violazione dell'art.2697 cc e art.116 cpc in relazione all'art.360 cpc, nn.3 e 5; violazione dell'art.1414 cc, comma 2 in relazione all'art.360 cpc, n. 5), e che contiene, in estrema sintesi, negli altri tre motivi del ricorso incidentale, le stesse censure, la ricorrente principale e le ricorrenti incidentali attaccano la sentenza impugnata in realtà più che sotto il profilo dell'errore di diritto sotto quello della motivazione laddove i giudici dell'appello hanno ritenuto simulato il contratto ed assolto l'onere probatorio al riguardo da parte del ROSSO.

La censura, che si esamina unitamente a quelle proposte dalle ricorrenti incidentali, va disattesa. E', infatti, sufficiente la serena lettura della motivazione della sentenza impugnata per rendersi conto che nessuno dei vizi denunciati è rinvenibile.

Infatti, il giudice dell'appello dalla documentazione versata in atti ha ritenuto:

- a). sussistente la simulazione, anche in riferimento al fatto che i cd. lavori di ristrutturazione richiesti dal conduttore e di cui parlava il contratto in effetti non erano stati realizzati, come risultato dalla CTU;
- b). che non si potesse parlare di "foresteria" stante la identità tra conduttore e utilizzatore dell'immobile (v. per quanto valga Cass. n. 11952/92, in motivazione);
- c). che la prova di un contratto ad uso abitativo era stata data, inoltre, dalle deposizioni testimoniali e dalla circostanza che le ricevute di pagamento erano intestate al G. come persona e non già alla ditta.

# **STUDIO LEGALE ASSOCIATO**

## **AVV. GAETANO DE SIMONE**

80133 NAPOLI

VIA NUOVA MARINA 5 PARTITA IVA 07129690637

www.studiodesimone.it e-mail [info@studiodesimone.it](mailto:info@studiodesimone.it)

<b>DATA</b>	<b>20/12/2011</b>
<b>NUMERO</b>	<b>N. 27562</b>
<b>ENTE GIUDICANTE</b>	<b>CASSAZIONE CIVILE, SEZIONE TERZA</b>

Di qui il giudice dell'appello ha correttamente concluso che il conduttore avesse assolto all'onere probatorio, che certamente gli incombeva (Cass. n.8585/02).

Peraltro, nel suo contenuto la censura richiama documenti; pone in rilievo che sia stato omesso l'esame della corrispondenza intercorsa tra la locatrice e il conduttore; evidenzia la irrilevanza delle deposizioni assunte dal giudice del merito a conforto del suo convincimento.

In altri termini, la doglianza impinge in valutazioni di merito che sono di esclusiva competenza del giudice del merito, la cui motivazione è appagante sotto ogni profilo, perché ha consentito di accertare che non vi era stato alcun mutamento nella concreta, ossia quella voluta dalle parti, destinazione d'uso da parte del conduttore (Cass. n.11952/92), ma solo un vero e proprio contratto simulato, mentre a fronte della motivazione rinvenibile nella sentenza impugnata si prospetta da parte delle ricorrenti tutte solo una diversa valutazione e scelta del materiale probatorio.

Pertanto, le censure formulate dalla ricorrente principale e dalle ricorrenti incidentali vanno respinte.

Conclusivamente, i ricorsi vanno respinti, ma sussistono giusti motivi, data la peculiarità della questione, per il compensare integralmente tra le parti le spese del presente giudizio di cassazione.

### **PQM**

La Corte, riuniti i ricorsi, li rigetta e compensa integralmente tra le parti le spese del presente giudizio di cassazione.