

# 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 PUBBLICAZIONE AG</b>	<b>13/12/2011</b>
<b>ENTE GIUDICANTE</b>	<b>CASSAZIONE CIVILE, SEZIONI UNITE</b>
<b>NUMERO</b>	<b>26709</b>

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

ha pronunciato la seguente:

### SENTENZA

sul ricorso 24054/2009 proposto da:  
ROSSO

**RICORRENTE**

e contro  
GIALLO

**INTIMATO**

<b>AVVERSO</b>	
<b>PROVVEDIMENTO</b>	<b>SENTENZA</b>
<b>ENTE EMITTENTE</b>	<b>CORTE D'APPELLO di PALERMO</b>
<b>DATA</b>	<b>27/06/2009</b>
<b>NUMERO</b>	<b>867</b>

### 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 ROSSO, che in accoglimento parziale della domanda introdotta dal ROSSO nei confronti di GIALLO con intimazione di sfratto del 22 giugno 2005 condannava il GIALLO 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 ROSSO e, tra l'altro, condannava il ROSSO al pagamento dei due terzi delle spese di lite.

Avverso siffatta decisione propone ricorso per cassazione il ROSSO, affidandosi a SEI MOTIVI.

# 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 PUBBLICAZIONE AG</b>	<b>13/12/2011</b>
<b>ENTE GIUDICANTE</b>	<b>CASSAZIONE CIVILE, SEZIONI UNITE</b>
<b>NUMERO</b>	<b>26709</b>

Non risulta aver svolto attività difensiva l'intimato GIALLO.

Il Collegio ha raccomandato motivazione semplificata.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1.-Osserva il Collegio che il PRIMO motivo (violazione e falsa applicazione degli artt.1453, 1455 e 1460 cc, in relazione all'art.360 cpc, comma 1, n.3) è inammissibile perché il relativo quesito di diritto non coglie la *ratio decidendi* della sentenza impugnata.

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 cc, nonché dell'art.3 del contratto di locazione in relazione all'art.360 cpc, comma 1, n.3) e il TERZO (violazione e falsa applicazione degli artt.1220, 1453, 1181 e 1182 cc, nonché dell'art.3 del contratto di locazione in relazione all'art.360 cpc, comma 1, n.3), mentre il QUARTO (omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio ai sensi dell'art.360 cpc, comma 1, n.5) 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

# 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 PUBBLICAZIONE AG</b>	<b>13/12/2011</b>
<b>ENTE GIUDICANTE</b>	<b>CASSAZIONE CIVILE, SEZIONI UNITE</b>
<b>NUMERO</b>	<b>26709</b>

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 - 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.

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.

### PQM

La Corte rigetta il ricorso.

# **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 PUBBLICAZIONE AG</b>	<b>13/12/2011</b>
<b>ENTE GIUDICANTE</b>	<b>CASSAZIONE CIVILE, SEZIONI UNITE</b>
<b>NUMERO</b>	<b>26709</b>

Nulla spese.