

Civile Sent. Sez. 3 Num. 19543 Anno 2015

Presidente: RUSSO LIBERTINO ALBERTO

Relatore: CARLUCCIO GIUSEPPA

Data pubblicazione: 30/09/2015

**SENTENZA**

sul ricorso 23171-2012 proposto da:

elettivamente domiciliato in

che lo rappresenta e difende unitamente

all'avvocato giusta procura

speciale a margine del ricorso;

- **ricorrente** -

**contro**

- **intimata** -

2015

1678

Nonché da:

che la rappresenta e difende unitamente  
all'avvocato giusta procura  
speciale a margine del controricorso e ricorso  
incidentale;

**- ricorrente incidentale -**

**contro**

**- intimata -**

avverso la sentenza n. 723/2011 della CORTE D'APPELLO  
di GENOVA, depositata il 15/07/2011, R.G.N.  
1418/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 14/07/2015 dal Consigliere Dott. GIUSEPPA  
CARLUCCIO;

udito l'Avvocato

udito l'Avvocato

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. GIOVANNI GIACALONE che ha concluso per  
l'inammissibilità in subordine rigetto del ricorso  
principale, inefficacia in subordine rigetto del  
ricorso incidentale;



censura la sentenza: - per non aver ritenuto non proposta la domanda di accertamento dell'inadempimento, atteso che l'originario attore avrebbe piuttosto agito per il riconoscimento della legittimità della clausola contrattuale e chiesto al giudice solo l'individuazione delle modalità di adempimento della stessa, per la necessità di dare esecuzione all'obbligo di visita; - per aver ritenuto esistente l'inadempimento nonostante vi fosse solo la prova di un unico episodio in cui il conduttore non aveva reso possibile la visita dell'immobile messo in vendita.

Con il secondo motivo, invocando la violazione degli artt. 112, 115, 278, 414, 420 e 447 bis c.p.c., oltre a omessa motivazione, censura la sentenza per aver riconosciuto il risarcimento del danno pronunciando condanna generica del conduttore nonostante l'attore non avesse neanche dedotto i danni patiti.

Con il terzo motivo, invocando la violazione dell'art. 112 c.p.c., oltre a omessa motivazione, censura la sentenza per aver riconosciuto il risarcimento del danno pronunciando condanna generica del conduttore nonostante la mancata prova del nesso causale tra condotta e danno.

2. Le censure, sotto certi aspetti inammissibili, sono prive di pregio.

2.1. Con una prospettazione (primo motivo) nuova e in contraddizione con le sue stesse conclusioni nel giudizio di appello, ove aveva chiesto la previa eventuale declaratoria di cessazione della materia del contendere sulla domanda del locatore di dare esecuzione alla clausola contrattuale relativa alla possibilità di visita dell'immobile insieme alla dichiarazione di inammissibilità/rigetto delle ulteriori domande attoree - così riconoscendo la pluralità delle domande - in questa sede il ricorrente sostiene che l'unica domanda proposta dal locatore era stata quella di esecuzione della clausola e non quella di inadempimento della stessa con richiesta di risarcimento del danno.

Anche a prescindere del mancato rispetto dell'art. 366 n. 6 c.p.c. stante il rinvio generico agli atti processuali, evidente è l'inammissibilità del profilo di censura, attesa la sua incompatibilità con le stesse prospettazioni e conclusioni del conduttore in appello e, quindi, correttamente, il giudice del merito ha valutato come proposte,



oltre all'accertamento della validità della clausola, sia la domanda di condanna alla esecuzione della clausola contrattuale, sia la domanda di accertamento di inadempimento della stessa clausola, con conseguente risarcimento del danno.

Del tutto non conferente, è poi, all'evidenza, l'invocazione dell'art. 1591 c.c. (danni per ritardata restituzione).

2.2. Sotto altro profilo si lamenta (sempre con il primo motivo) che il giudice abbia ritenuto inadempimento il rifiuto/ostacolo, frapposto alla visita dell'immobile, in un unico episodio.

2.2.1. In estrema sintesi, la Corte di merito, messo in risalto che in base alla clausola contrattuale il conduttore era tenuto a consentire la visita dell'immobile, e che la stessa prospettata violazione della libertà personale con il diritto di visita era significativa della volontà di sottrarsi all'adempimento di obblighi assunti, ha valutato l'inadempimento della clausola in argomento. Ha ritenuto che l'inadempimento non si limitava all'episodio collegato alla richiesta del locatore del 20 gennaio, dove aveva addotto un impedimento non giustificato, ma anche alla successiva lettera fatta inviare dall'avvocato in cui si metteva in discussione lo stesso diritto di visita. Ha messo in evidenza l'emersione della volontà di non adempiere, anche in collegamento alla lettera del gennaio di 2009 e come il comportamento del conduttore fosse contrario alla buona fede che deve caratterizzare l'esecuzione del contratto.

2.2.2. Di contro, il ricorrente si limita a sostenere il carattere isolato del mancato adempimento della clausola contrattuale. E, dall'altra parte, il controricorrente elenca, facendo rinvio compiuto ai documenti depositati nel processo di primo grado, alla corrispondenza relativa all'argomento a partire dal gennaio del 2009.

2.3. Il ricorrente si duole, poi, che il giudice abbia emesso condanna generica per l'inadempimento al diritto di visita dell'immobile, nonostante solo in corso del giudizio e, quindi incorrendo nelle preclusioni processuali, l'attore avesse ricondotto il risarcimento richiesto al danno patito per l'ostacolo alla vendita dell'immobile. Si duole inoltre dell'omessa verifica in ordine all'esistenza del nesso di causa tra condotta e danno.



2.3.1 La Corte di merito ha correttamente ritenuto l'irrilevanza della esplicita precisazione nel ricorso introduttivo del danno patito, proprio in ragione della natura del pregiudizio collegata al diritto leso, atteso che l'impedimento dell'accesso del proprietario in un immobile dallo stesso destinato alla vendita è in sé idoneo a pregiudicare le trattative e la possibilità stessa dell'alienazione. Peraltro, nella stessa clausola contrattuale, della quale il locatore invocava l'adempimento e chiedeva il danno per l'inadempimento, esplicitamente si collegava il diritto di visita con la decisione di vendere l'immobile.

Per pervenire alla condanna generica la Corte di merito ha fatto corretta applicazione del principio secondo cui, <<La condanna generica al risarcimento dei danni, sia essa oggetto di autonomo giudizio, ovvero di quello che prosegue per la determinazione del quantum, presuppone soltanto l'accertamento di un fatto potenzialmente dannoso, in base ad un accertamento anche di probabilità o di verosimiglianza, mentre la prova dell'esistenza in concreto del danno, della sua reale entità e del rapporto di causalità è riservata alla fase successiva di determinazione e di liquidazione, sicché la pronuncia sulla responsabilità si configura come una mera declaratoria juris, da cui esula qualunque accertamento in ordine alla misura ed alla concreta sussistenza del danno, con la conseguenza che il giudicato formatosi sulla responsabilità non incide sul giudizio di liquidazione.>> (Cass. n. 6257 del 2002).

3. Con l'unico motivo del ricorso incidentale, invocando la violazione degli artt. 100, 91 e 92 c.p.c., oltre a vizi motivazionali, e la violazione dell'art. 111 Cost., il locatore censura la sentenza nella parte in cui, nonostante il riconoscimento della cessazione della materia del contendere in ordine alla richiesta di adempimento della clausola contrattuale sul diritto di visita del locatore, ha accolto il motivo di appello del conduttore, ex art. 112 c.p.c., nella parte in cui denunciava l'ultrapetizione del giudice di primo grado rispetto alle modalità di adempimento richieste dalla parte, dopo essersi spogliato del potere decisorio, giungendo poi, sulla base di detto presupposto di parziale soccombenza del locatore – vittorioso per tutti gli altri motivi – alla



compensazione per un terzo delle spese di lite per entrambi i gradi del giudizio.

3.1. In effetti, la Corte di merito sembra dichiarare la nullità parziale della decisione di primo grado, per aver consentito l'accesso del locatore all'abitazione una volta alla settimana per almeno due ore nei giorni feriali, mentre l'attore aveva chiesto la condanna a determinare un giorno feriale e un'ora con luce naturale e, nel contempo, dichiarare la cessazione della materia del contendere, chiesta dall'appellante sulla domanda di condanna a consentire la visita dell'immobile. A tale ultimo fine fonda tale decisione sull'avvenuto rilascio dell'immobile nelle more del processo, del quale hanno dato atto le parti; rilascio ritenuto sufficiente, seppure in mancanza di richiesta concorde delle parti, alla pronuncia di cessazione della materia del contendere. Nello stesso tempo, con una sentenza non proprio limpida, almeno nello successione degli argomenti affrontati, ritiene infondato il motivo di appello in cui lo stesso Brambilla si era lamentato sulla mancata pronuncia di cessazione della materia del contendere da parte del giudice di primo grado sulla domanda di determinazione degli orari di visita.

3.2. Ma, a ben vedere, l'annullamento per *ultra petita* della pronuncia di primo grado si coniuga con la ritenuta infondatezza della richiesta di cessazione della materia del contendere per lo stesso profilo, evidentemente logicamente subordinata, e riferita al periodo in cui l'immobile era ancora detenuto dal conduttore. Mentre, la cessazione della materia del contendere rilevata dal giudice è quella sopravvenuta in sede di appello con l'avvenuto rilascio dell'immobile.

Così interpretata la sentenza impugnata, essendo erroneo il presupposto da cui muove il ricorrente incidentale per essere l'accoglimento dell'appello del conduttore riferito al periodo ante rilascio e la cessazione del materia del contendere riferibile al periodo post rilascio, la parziale compensazione ai sensi dell'art. 92 cit. trova fondamento nella parziale soccombenza del locatore.

Anche il ricorso incidentale, pertanto, va rigettato.



4. In conclusione, entrambi i ricorsi vanno rigettati. In ragione della reciproca soccombenza, sono integralmente compensate le spese processuali del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

LA CORTE DI CASSAZIONE

decidendo i ricorsi riuniti, rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale; compensa integralmente le spese processuali del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio del 14 luglio 2015.