

Contratti - Requisiti - Forma scritta ad substantiam -Revoca del patto di forma - Libertà formale Contratti - Requisiti - Forma scritta ad substantiam -Revoca del patto di forma - Libertà formale - Vigenza - Revoca tacita -Possibilità - Fattispecie relativa all'autorizzazione delle addizioni nella locazione. Il patto di adottare la forma scritta per un determinato atto può essere revocato anche tacitamente, mediante comportamenti incompatibili col suo mantenimento, in quanto nel sistema contrattuale vige la libertà della forma, per cui, al di fuori dei casi tassativi di forma legale, Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 4541 del 22/03/2012

Contratti - Requisiti - Forma scritta ad substantiam - Revoca del patto di forma - Libertà formale

Contratti - Requisiti - Forma scritta ad substantiam - Revoca del patto di forma - Libertà formale - Vigenza - Revoca tacita - Possibilità - Fattispecie relativa all'autorizzazione delle addizioni nella locazione. Il patto di adottare la forma scritta per un determinato atto può essere revocato anche tacitamente, mediante comportamenti incompatibili col suo mantenimento, in quanto nel sistema contrattuale vige la libertà della forma, per cui, al di fuori dei casi tassativi di forma legale, i contraenti sono liberi di eleggere una forma e poi rinunciare. (Principio affermato in ordine alla clausola di "preventivo consenso scritto" del locatore per le addizioni e innovazioni eseguite dal conduttore, requisito formale tacitamente abbandonato dalle parti, accordatesi per compensare il valore dei lavori, non autorizzati per iscritto, e i canoni insoluti).Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 4541 del 22/03/2012

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 4541 del 22/03/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata in data 5 luglio 2006 Ro.. Vito esponeva di aver concesso in locazione dall'11 marzo 1998 a Sc.. Margherita ad uso falegnameria una unità immobiliare per il canone annuo di lire 4.800.000 (Euro 2.478,99) da versare in dodici rate mensili, oltre oneri accessori. Aggiungeva che la conduttrice si era resa morosa versando per tutto il tempo in cui aveva a disposizione l'immobile la somma complessiva di Euro 1.500,00 e restando debitrice dell'importo di Euro 18.745,08. Ciò premesso, intimava alla Sc.. sfratto per morosità chiedendone la convalida in una all'emissione di ingiunzione di pagamento. Si opponeva la conduttrice contestando la propria morosità. In esito al giudizio il Tribunale di Potenza dichiarava risolto il contratto condannando la conduttrice al pagamento della somma di Euro 8.191,00 oltre accessori. Avverso tale decisione proponevano appello principale la Sc.. ed appello incidentale il Ro...

In esito al giudizio, la Corte di Appello di Potenza con sentenza depositata in data 30 luglio 2009 accoglieva l'impugnazione principale rigettando la domanda proposta dal Ro.. con compensazione di spese. Avverso la detta sentenza entrambe le parti hanno quindi proposto ricorso per cassazione, principale ed articolato in quattro motivi, il Ro., incidentale in un unico motivo, la Sc...

MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare, deve rilevarsi che il ricorso principale e quello incidentale sono stati riuniti, in quanto proposti avverso la stessa sentenza.

Procedendo all'esame del ricorso principale, va rilevato che con la prima doglianza, deducendo il vizio di omessa pronuncia ai sensi dell'art. 112 c.p.c. e di violazione degli artt. 324 e 329 c.p.c., il Ro.. ha censurato la sentenza impugnata per aver la Corte di Appello "omesso qualsiasi motivazione e pronuncia sull'eccezione di giudicato interno formulata dall'attuale ricorrente in sede di comparsa di costituzione e risposta, datata 31-03-2008 e depositata all'atto della costituzione in giudizio nel procedimento di appello", in cui esso Ro.. aveva dedotto l'acquiescenza parziale della Sc.. a fronte della statuizione con la quale il Tribunale aveva accolto la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della conduttrice. Ciò, in quanto si doveva escludere ogni compensazione tra debito per canoni ed esecuzione di lavori eseguiti nell'immobile dalla conduttrice stessa, da ritenersi non già opere di straordinaria manutenzione ma addizioni e/o miglioramenti che, come tali, non possono gravare a carico del locatore.

La censura è infondata. A riguardo, al fine di inquadrare più correttamente i termini della controversia, occorre prendere le mosse dalla circostanza che, nel giudizio di primo grado, la difesa della conduttrice si era fondata sulla considerazione che il mancato pagamento dei canoni locativi era stato compensato, per accordo intervenuto tra le parti, con il costo dei lavori effettuati sull'immobile locato. Ora, il primo giudice aveva disatteso l'eccezione della conduttrice sul rilievo che, trattandosi (non di lavori di straordinaria manutenzione, sebbene) di addizioni o miglioramenti, per l'esecuzione degli stessi sarebbe stata necessaria - in forza del contratto intercorso tra le parti - l'autorizzazione scritta da parte del locatore, in mancanza della quale essi "non potevano gravare in capo a quest'ultimo".

La ragione, posta dal primo giudice a base della propria decisione, si fondava quindi, essenzialmente, sulla considerazione che si doveva escludere ogni compensazione tra debito per canoni locativi e credito derivante dall'esecuzione dei lavori eseguiti dalla conduttrice nell'immobile in quanto l'eventuale accordo verbale intervenuto tra le parti e l'autorizzazione orale all'esecuzione dei lavori non avrebbero avuto alcuna "validità e rilevanza". A fronte di tale ratio

deciderteli, l'appellante censurava la sentenza di primo grado deducendo che, contrariamente a quanto ritenuto dal primo giudice, non essendo nella fattispecie necessaria la forma scritta ad substantiam per la validità del contratto principale, non poteva ritenersi necessaria l'adozione di tale forma per la modifica dell'accordo contrattuale. Ne derivava - questa, in sintesi la ragione dell'impugnazione volta a contrapporsi in maniera specifica alla ragione della decisione - che la sentenza impugnata era errata nella misura in cui aveva ritenuto che l'accordo per l'esecuzione dei lavori - volto a compensare il mancato pagamento dei canoni locativi richiedesse necessariamente la forma scritta mentre appariva di ovvia evidenza l'irrilevanza della qualificazione giuridica dei lavori poiché la conclusione non sarebbe mutata anche in caso di adesione alla tesi che si trattasse di miglioramenti e/o addizioni. La Corte territoriale ha quindi ritenuto la fondatezza della censura mossa dall'appellante Sc.. in quanto, secondo l'orientamento prevalente della Corte di legittimità, le parti che abbiano convenuto l'adozione della forma scritta per un determinato atto, ben possono nella loro autonomia negoziale rinunciare successivamente a questo requisito formale e nel caso di specie era rimasto accertato in fatto che le parti avevano inteso rinunciare al requisito formale, avendo definito l'assetto dei reciproci interessi, con riferimento ai lavori suddetti, mediante la compensazione con i canoni relativi al periodo suddetto. Da ciò - questa, l'implicita ma evidente conclusione della Corte di merito - l'irrilevanza, di per sè sola, della circostanza che si trattasse di lavori di straordinaria manutenzione o piuttosto di addizioni e/o miglioramenti, in quanto tale circostanza era decisiva ai soli fini della necessità o meno dell'autorizzazione da parte del locatore ma non anche della forma con cui rivestire l'accordo. Tutto ciò premesso, risulta evidente l'infondatezza della doglianza con cui il Ro.. ha dedotto nel ricorso per cassazione in esame il vizio di omessa pronuncia ai sensi dell'art. 112 c.p.c. e di violazione degli artt. 324 e 329 c.p.c., in quanto il vizio di omessa pronuncia che determina la nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., rilevante ai fini di cui all'art. 360 c.p.c., n. 4, si configura esclusivamente quando risulti completamente omesso il provvedimento che si palesa indispensabile in riferimento al caso concreto, mancando qualsiasi statuizione su un capo della domanda o su un'eccezione di parte così da dar luogo all'inesistenza di una decisione sul punto, mentre non sussiste il vizio in parola quando la questione, come nel caso di specie, risulti, anche solo implicitamente, assorbita in altre statuizioni della sentenza logicamente prevalenti, avendo la Corte di merito implicitamente escluso il dedotto inadempimento della conduttrice in considerazione dell'intervenuta compensazione tra canoni locativi e costo delle opere, autorizzate verbalmente dal locatore, così come era emerso dalla compiuta istruttoria, cui si accennerà più approfonditamente nel

prosieguo della motivazione. La seconda doglianza, svolta dal ricorrente principale, articolata sotto il profilo della violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1352 e 2725 c.c., si fonda sulla premessa che l'art. 8 del contratto dell'11.3.2003 stipulato tra le parti prevedeva che "...le aggiunte che non possano essere tolte in qualunque momento senza danneggiare i locali e le innovazioni non potranno essere fatte dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario". Ciò posto - così continua il ricorrente - la Corte di Appello avrebbe errato nella parte in cui ha ritenuto che le parti contraenti, dopo aver convenuto la forma scritta ai fini della validità del consenso del locatore all'esecuzione di addizioni e innovazioni, potessero successivamente rinunciare a tale requisito di forma mediante comportamenti incompatibili con la volontà di mantenere in vita il vincolo formale convenuto.

La censura non convince. Ed invero, pur aderendo alla tesi secondo cui la norma dell'art. 1352 c.c. va riferita anche ai patti con cui si determina la forma di successivi atti o negozi unilaterali, onde l'applicabilità nella specie della presunzione che la forma convenuta sia stata voluta per la validità di questi, mette conto di sottolineare che il problema da risolvere, ai fini della presente decisione, riguarda la facoltà delle parti contraenti di poter revocare o meno con qualsiasi forma, anche tacita o implicita, il precedente patto stipulato. Ed è appena il caso di osservare come la soluzione di tale problema non possa prescindere dal rilievo che nel nostro sistema contrattuale domina il principio della libertà della forma per cui, al di fuori dei casi tassativamente previsti dalla legge di forma legale, deve ritenersi che le parti contraenti siano ben libere, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, di convenire l'adozione di una forma convenzionale o al contrario revocare l'accordo sulla forma convenzionale precedentemente concluso. Del resto, questa Corte con indirizzo ormai consolidato, al quale anche questo Collegio intende aderire non essendo state addotte ragioni per discostarsene, ha già avuto modo di affermare il principio secondo cui "Le parti che abbiano convenuto l'adozione della forma scritta per un determinato atto, nella loro autonomia negoziale possono successivamente rinunciare al suddetto requisito, anche tacitamente, mediante comportamenti incompatibili con il suo mantenimento, costituendo la valutazione in ordine alla sussistenza o meno di una rinuncia tacita un apprezzamento di fatto riservato al giudice del merito, incensurabile in sede di legittimità, qualora sia sorretto da una motivazione immune da vizi logici, coerente e congruente" (Cass.n.12344/03, n.13277/00, n.1306/90, n.499/88). La censura deve essere pertanto disattesa.

Passando all'esame della terza doglianza, articolata sotto il profilo della violazione e/o falsa applicazione di legge (artt. 1241, 1577, 1592, 1593, 782 e 2697 c.c.) nonché della motivazione insufficiente e contraddittoria, va rilevato che, ad avviso del ricorrente, la Corte

territoriale avrebbe sbagliato quando ha ritenuto che i canoni di locazione relativi a tre annualità non furono pagati al locatore perché, a seguito di accordo verbale, compensati con i lavori eseguiti dal conduttore sull'immobile.

Ed invero, tale motivazione sarebbe non solo manifestamente illogica - per non avere il locatore mai manifestato la volontà di trattenere le addizioni nonché per la mancata prova che l'importo dei lavori corrispondesse all'ammontare dei canoni - ma anche insufficiente per non aver indicato le ragioni in base alle quali il locatore sarebbe stato indotto ad accordarsi con il conduttore per la compensazione del proprio credito con il quello del conduttore.

Anche tale doglianza non è condividibile. La Corte territoriale ha fondato la sua decisione in primo luogo sulle puntuali dichiarazioni dei testi escussi i quali hanno concordemente riferito sia in ordine all'effettuazione, ad opera del marito della conduttrice, dei lavori di ampliamento e ristrutturazione dell'immobile locato, circostanza mai specificamente contestata, sia in ordine all'accordo intervenuto fra la conduttrice ed il locatore in forza del quale l'importo di tali lavori sarebbe stato compensato con i canoni dalla stessa dovuti per il triennio 2003-2005. Ha evidenziato quindi come le deposizioni dei testi risultassero confortate da ulteriori elementi di carattere logico-presuntivo, quali la sicura conoscenza dell'esecuzione dei lavori, da parte del Ro., residente nella stessa frazione e proprietario di un terreno confinante con quello dove sorge il locale oggetto della locazione, nonché e soprattutto sia la mancanza di una qualsiasi richiesta, da parte sua, dei canoni di locazione nel pur lungo periodo de quo, sia - e si tratta di un rilievo invero decisivo - la rinnovazione del contratto locativo convenuta durante il medesimo periodo in cui si protraeva l'asserita morosità. Ciò posto, è appena il caso di osservare come l'esecuzione di miglioramenti e di addizioni di rilevante entità nell'immobile preso in locazione ben possa costituire una forma alternativa di adempimento dell'obbligo di pagamento dei canoni locativi. Ciò, nella misura in cui in cui venga a determinare un oggettivo accrescimento del valore del bene locato.

Quanto all'importo dei lavori (pari ad Euro 7.500,00 e dunque corrispondente alla residua morosità oggetto di causa), vale la pena di sottolineare come tale importo non risulti contestato e coincida con quello dei canoni che non erano stati richiesti dal locatore, ad onta del lungo periodo di tempo, comportamento quest'ultimo che costituisce condotta concludente atta a confortare la ritenuta esistenza dell'accordo compensativo di cui avevano riferito i testi escussi.

Tutto ciò premesso e considerato, risulta con chiara evidenza come la Corte di Appello abbia argomentato adeguatamente sul merito della controversia con una motivazione sufficiente, logica, non contraddittoria e rispettosa della normativa in questione. Ed invero, la motivazione appare ben articolata, coerente e non presenta ne'

traccia del mancato o deficiente esame di punti decisivi della controversia ne' conflittualità tra le argomentazioni svolte a sostegno della decisione. Del resto, il vizio di omessa o insufficiente motivazione, deducibile in sede di legittimità ex art. 360 c.p.c., n. 5, non può consistere in un apprezzamento dei fatti e delle prove in senso difforme da quello preteso dalla parte perché la citata norma non conferisce alla Corte di Cassazione il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico-formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione fatta dal giudice del merito al quale soltanto spetta individuare le fonti del proprio convincimento, e, all'uopo, valutarne le prove, controllarne l'attendibilità e la concludenza, e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione. Resta da esaminare l'ultima censura articolata dal ricorrente principale per violazione e/o falsa applicazione di legge (artt. 1230, 1234, 1235, 1241, 1385 e 2697 c.c.) nonché per motivazione insufficiente e contraddittoria e per violazione degli artt. 116 e 246 c.p.c., fondata sulla considerazione che i giudici di secondo grado avrebbero erroneamente dichiarato la compensazione/novazione dell'obbligo di pagamento dei residui canoni con la somma di Euro 2.000,00 versata dai cognati della Sc.. al Ro., a titolo di caparra di un preliminare, mai seguito dal definitivo, poiché l'immobile del Ro.. promesso in vendita risultava gravato da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. Infatti, la Corte di Appello - così scrive il ricorrente - ha fondato "detta ricostruzione unicamente sulle dichiarazioni di un teste incapace a testimoniare, per il disposto dell'art. 246 c.p.c., e sulla circostanza che il Ro.. avesse trattenuto l'importo versato a titolo di caparra, senza accertare altresì se detto comportamento fosse legittimo e se i due rapporti, quello di locazione con la sig.ra Sc.. e quello relativo alla promessa di vendita con i coniugi Lo.. - Za.. potessero coesistere". Anche tale doglianza, basata essenzialmente sulla pretesa incapacità a testimoniare del teste Loiodice, non merita accoglimento. All'uopo, si deve rilevare innanzitutto che, secondo il consolidato orientamento di questa Corte, l'interesse che determina l'incapacità a testimoniare è solo quello giuridico, personale, concreto ed attuale, che comporta o una legittimazione principale a proporre l'azione, ovvero una legittimazione secondaria ad intervenire in un giudizio già proposto da altri cointeressati, come interventore principale, adesivo autonomo o adesivo dipendente, ed è appena il caso di sottolineare come nessuno dei profili evidenziati sia stato neppure allegato dal ricorrente. Giova aggiungere che le nullità concernenti l'ammissione e l'espletamento delle prove testimoniali hanno carattere relativo derivando dalla violazione di formalità stabilite non per ragioni di ordine pubblico bensì nell'esclusivo interesse delle parti con la conseguenza che, in quanto tali, non possono essere rilevate dal giudice d'ufficio e devono essere eccepite dalla parte interessata

in occasione dell'assunzione ovvero subito dopo l'espletamento della prova nella prima istanza o difesa successiva, pena la sanatoria della nullità per acquiescenza (ex multis Cass.n.4776/2005, n.403/2006, n.23054/09, n.11377/06, n.5550/2004, n.543/2002, n.16121/2000). Ed è appena il caso di sottolineare come tale eccezione non risulti affatto sollevata tempestivamente, con la conseguenza che la testimonianza de qua è stata legittimamente acquisita al processo. Deve osservarsi infine che la scelta delle risultanze probatorie, ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, postula un apprezzamento di fatto riservato in via esclusiva al giudice di merito il quale, nel porre a fondamento del proprio convincimento e della propria decisione una fonte di prova con esclusione di altre, nel privilegiare una ricostruzione circostanziale a scapito di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento. Passando infine all'esame del ricorso incidentale, proposto dalla Sc., va osservato che la ricorrente prospetta la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. lamentando che la compensazione totale delle spese di lite sarebbe stata "ingiusta ed illogica posto che il Ro.. è risultato soccombente rispetto alle sue domande rimaste in piedi dopo la rinuncia e la fattispecie non è particolare al punto da giustificare la deroga alle regole della soccombenza, trattandosi di contro della classica lite fra conduttore e locatore, di cui è ricca la casistica" Anche tale censura appare infondata. Ed invero, in materia di spese giudiziali, il sindacato di legittimità trova ingresso nella sola ipotesi in cui il giudice di merito abbia violato il principio della soccombenza ponendo le spese a carico della parte risultata totalmente vittoriosa (Cass.n.14023/02, n. 10052/06, n.13660/04, n. 5386/03, n.1428/93, n.12963/07, n.17351/2010 tra le tante), intendendosi per tale, cioè totalmente vittoriosa, la parte nei cui confronti la domanda avversaria sia stata totalmente respinta, giacché solo la parte totalmente vittoriosa, neppure in parte, può e deve sopportare le spese di causa.

In tutti gli altri casi, non si configura la violazione del precetto di cui all'art. 91 cod. proc. civ in quanto la materia del governo delle spese processuali rientra nei poteri discrezionali del giudice di merito, al quale peraltro compete in via esclusiva valutare la ricorrenza delle gravi ed eccezionali ragioni che giustificano la compensazione delle spese, e, pertanto, esula dal sindacato di legittimità, salva la possibilità di censurarne la motivazione basata su ragioni illogiche o contraddittorie (profilo nella specie insussistente poiché la considerazione della "particolarità della fattispecie", posta dalla Corte a base della disposta compensazione, riscontrata dall'alternarsi delle valutazioni nei due gradi di giudizio, non costituisce una motivazione né illogica né contraddittoria).

Considerato che la sentenza impugnata appare esente dalle doglianze dedotte, entrambi i ricorsi riuniti devono essere rigettati. La

reciproca soccombenza giustifica la compensazione fra le parti delle spese di questo giudizio.

P.Q.M.

La Corte decidendo sui ricorsi riuniti, li rigetta. Compensa integralmente tra le parti le spese del giudizio di legittimità. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, il 9 febbraio 2012. Depositato in Cancelleria il 22 marzo 2012

Documento pubblicato su ForoEuropeo - il portale del giurista - www.foroeuropeo.it
