

Locazione - Convalida i sfratto per finita locazione - Opposizione dell'intimato - Fase di pieno merito - Memoria integrativa - Domanda riconvenzionale - Ammissibilità - Ragioni.- Nel procedimento per convalida di sfratto o finita locazione l'intimato, che non ha l'onere di costituirsi in cancelleria potendosi presentare all'udienza fissata per la convalida anche personalmente, con la memoria integrativa depositata all'esito del mutamento del rito e passaggio alla fase di pieno merito, potrà proporre domanda riconvenzionale unitamente all'istanza di fissazione di nuova udienza di discussione ai sensi dell'art. 418 cod. proc. civ., poiché l'art. 660, terzo comma, cod. proc. civ., esclude espressamente, per l'intimazione per la convalida, "l'invito o l'avvertimento al convenuto previsti nell'art. 163, terzo comma, n. 7, cod. proc. civ." Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 3696 del 09/03/2012

Convalida i sfratto per finita locazione - Opposizione dell'intimato - Fase di pieno merito - Memoria integrativa - Domanda riconvenzionale

Locazione - Convalida i sfratto per finita locazione - Opposizione dell'intimato - Fase di pieno merito - Memoria integrativa - Domanda riconvenzionale - Ammissibilità - Ragioni.- Nel procedimento per convalida di sfratto o finita locazione l'intimato, che non ha l'onere di costituirsi in cancelleria potendosi presentare all'udienza fissata per la convalida anche personalmente, con la memoria integrativa depositata all'esito del mutamento del rito e passaggio alla fase di pieno merito, potrà proporre domanda riconvenzionale unitamente all'istanza di fissazione di nuova udienza di discussione ai sensi dell'art. 418 cod. proc. civ., poiché l'art. 660, terzo comma, cod. proc. civ., esclude espressamente, per l'intimazione per la convalida, "l'invito o l'avvertimento al convenuto previsti nell'art. 163, terzo comma, n. 7, cod. proc. civ." Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 3696 del 09/03/2012

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 3696 del 09/03/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Piera Luisa Moro, erede di Gian Mario Ra., intimava, nell'ottobre 2004, sfratto per finita locazione di un compendio immobiliare ad uso commerciale costituito da più porzioni in comproprietà e citava contestualmente per la convalida la s.r.l. F.R. di Ferrarolo e Ra... L'intimata si costituiva opponendosi alla convalida e chiedendo di accertare l'invalidità della disdetta, con conseguente rinnovo del contratto, e in via subordinata il difetto di legittimazione dell'intimante per le porzioni di maggior consistenza, appartenenti a comproprietari contrari alla finita locazione.

Con ordinanza del 2 dicembre 2004 il Tribunale emetteva ordinanza provvisoria di rilascio e, mutato il rito, concedeva termine per

l'integrazione degli atti introduttivi. La s.r.l. F.R. di Ferrario e Ra.. chiedeva con memoria integrativa, in via riconvenzionale subordinata, l'indennità per la perdita di avviamento ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 34 e per i miglioramenti ai sensi dell'art. 1592 c.c..

Il Tribunale dichiarava la risoluzione del contratto per effetto della disdetta, rigettava le domande riconvenzionali della conduttrice contenute in comparsa di risposta e dichiarava inammissibili quelle contenute nella memoria integrativa. Con sentenza del 19 aprile 2006 la Corte di appello di Brescia, ritenuta la validità della disdetta perché deliberata dalla maggioranza - da calcolare sull'intero complesso immobiliare e non frazionatamente - e perciò la legittimazione della comproprietaria Piera Luisa Moro ad agire per il rilascio, a norma dell'art. 1105 c.c., comma 1, confermava l'inammissibilità delle riconvenzionali della conduttrice avanzata nella memoria integrativa pagamento per indennità di avviamento e miglioramenti perché l'opposizione dell'intimato non instaura un nuovo e autonomo giudizio di cognizione, ma muta soltanto la struttura del procedimento, avviato dall'intimazione, che si svolge dinanzi al medesimo giudice in una nuova fase, quella di merito, proseguendo con rito speciale, con conseguente preclusione, dopo l'ordinanza di mutamento del rito, di proposizione di nuove domande, non sanabile con l'accettazione del contraddittorio, e rilevabile anche di ufficio ed anche in appello. Ricorre per cassazione la società F.R. di Ferrario e Ra.. s.r.l.. L'intimata non ha svolto attività difensiva.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- Con il primo motivo la ricorrente deduce: "Errores in iudicando per violazione e/o comunque falsa applicazione degli artt. 1105 cod. civ. e artt. 81 e 100 c.p.c." e conclude con il seguente quesito di diritto: "attiene alla disciplina giuridica della formazione e del computo delle maggioranze nell'ipotesi in cui il compendio immobiliare locato unitariamente sia composto da più porzioni immobiliari appartenenti a soggetti diversi e non coincidenti (nel senso che i proprietari delle singole porzioni differiscono tra loro)".

Il quesito di diritto di cui all'art. 366 bis cod. proc. civ. incompleto nella formulazione della regola iuris che la ricorrente ritiene applicabile alla fattispecie e avulso da quella adottata nel provvedimento impugnato, si risolve nella richiesta astratta alla Corte di stabilire se sia stata o meno violata la norma indicata in rubrica, senza indicarne le ragioni, e rende il motivo inammissibile.

2.- Con il secondo motivo deduce: "Errores in procedendo per violazione e/o comunque, falsa applicazione di norme di diritto ed in specie degli artt. 660, 667 e 426 c.p.c." specificando che il quesito attiene alla individuazione del termine entro e non oltre il quale nell'ambito del procedimento per convalida di sfratto il conduttore intimato può proporre eccezioni e/o domande riconvenzionali (id est se

tale termine debba essere individuato nell'emissione dell'ordinanza di mutamento del rito di cui al combinato disposto degli artt. 667 e 426 c.p.c. ovvero nel termine perentorio che il giudice, nel disporre il mutamento del rito ex art. 667 c.p.c., deve assegnare alle parti ex art. 426 c.p.c.). Il motivo è fondato. La sentenza impugnata si è conformata ai principi espressi da Cass. 8411 del 2003, ma a decorrere da Cass. 13963 del 2005 per indirizzo consolidato di questa Corte è consentito alle parti del procedimento di convalida, nel termine concesso dall'ordinanza di trasformazione del rito da speciale a ordinario - art. 447 bis cod. proc. civ. - a norma degli artt. 667 e 426 cod. proc. civ., di svolgere con le memorie, per l'intimante ai sensi dell'art. 415 cod. proc. civ. e per l'intimato ai sensi dell'art. 416 cod. proc. civ., le attività che, nell'esercizio dei poteri e facoltà del diritto di azione e di difesa, avrebbero potuto svolgere fin dall'atto introduttivo se il processo fosse stato a cognizione piena, non precluse poiché l'intimazione per la convalida esclude espressamente "l'invito o l'avvertimento al convenuto previsti nell'art. 163 c.p.c., comma 3, n. 7" (art. 660 c.p.c., comma 3). Perciò l'intimato, che non ha l'onere di costituirsi in cancelleria potendosi presentare all'udienza fissata per la convalida anche personalmente - art. 660 c.p.c., commi 5 e 6 - con la memoria integrativa potrà proporre domanda riconvenzionale unitamente alla domanda di fissazione di nuova udienza di discussione, ai sensi dell'art. 418 cod. proc. civ.. 3.- Pertanto il secondo motivo di ricorso va accolto e la sentenza impugnata va cassata in relazione e rinviata per nuovo esame di merito alla luce dei principi suesposti. Il giudice di rinvio provvederà altresì a liquidare le spese anche del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il primo motivo di ricorso ed accoglie il secondo; cassa in relazione la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte di appello di Brescia, altra composizione, anche per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, il 26 ottobre 2011.

Depositato in Cancelleria il 9 marzo 2012