

**locazione - controversie relative alla determinazione, all'aggiornamento ed all'adeguamento del canone - clausola compromissoria (divieto) - Cassazione Civile Sez. 3, Sentenza n. 6284 del 13/03/2013**

Estensione del divieto - Controversia ex art. 1448 cod. civ. sull'eccessiva sproporzione tra il canone di locazione ed il godimento dell'immobile - Applicabilità - Esclusione. Cassazione Civile Sez. 3, Sentenza n. 6284 del 13/03/2013

**massima|green**

Cassazione Civile Sez. 3, Sentenza n. 6284 del 13/03/2013

Il divieto di compromettibilità in arbitri, stabilito con riferimento alle controversie relative alla determinazione del canone dall'art. 54 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non preclude agli arbitri - investiti della domanda di rescissione per eccessiva sproporzione tra il corrispettivo dovuto al locatore ed il godimento dell'immobile - di confrontare il canone corrisposto in forza di un precedente contratto di locazione e quello della cui sproporzione si controverte, atteso che tale valutazione incidentale non ha alcuna incidenza sulla determinazione del canone precedentemente pattuito, il quale viene in rilievo solo come parametro indiziario della dedotta lesione "ultra dimidium".

**integrale|orange**

Cassazione Civile Sez. 3, Sentenza n. 6284 del 13/03/2013

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con sentenza del 29 aprile 2006 la Corte di Appello di Ancona ha parzialmente accolto l'impugnazione del lodo emanato in data 27 aprile 2005 tra la s.r.l. Molly Immobiliare e la s.r.l. New Life ed ha conseguentemente condannato quest'ultima, cessionaria del contratto di locazione e di azienda dalla precedente conduttrice Fly, a pagare alla locatrice Molly Immobiliare la somma di Euro 92.320 a titolo risarcitorio dei danni cagionati all'immobile, conseguenti alla violazione dell'obbligo contrattuale di custodia manutentiva, in cui è subentrata la cessionaria, ai sensi dell'art. 1408 c.c. e L. n. 392 del 1978, art. 36, e altresì per volontà contrattualmente espressa dalla subentrante New Life che nel nuovo contratto stipulato con la Molly si era fatta carico di tutte le conseguenze riconlegabili alla pregressa vicenda di

**locazione - controversie relative alla determinazione, all'aggiornamento ed all'adeguamento del canone - clausola compromissoria (divieto) - Cassazione Civile Sez. 3, Sentenza n. 6284 del 13/03/2013**

successione nel contratto già intercorso con la società Fly.

La Corte ha altresì confermato la rescissione del contratto di locazione tra dette parti del 29 gennaio 2003, per la lesione ultra dimidium, respingendo il motivo di nullità del lodo per non compromettibilità in arbitri della controversia sulla determinazione del canone, rilevando che la valutazione del corrispettivo corrisposto dalla precedente conduttrice Fly rispetto alla New Life era stata effettuata incidentalmente onde valutare l'esistenza della dedotta sproporzione, ma non per esaminare la congruità del canone. Quanto poi alla restituzione delle quote di canone corrisposte alla Molly in eccesso rispetto al normale equilibrio sinallagmatico, la statuizione era legittima perché la rescissione comporta la reductio in integrum - salva l'azione di indebito arricchimento per quanto messo a disposizione dall'obbligato alla restituzione e non più materialmente restituibile - essendo vizio originario del contratto, sì che non è applicabile il disposto dell'art. 1458 c.c.. Ricorrono per cassazione Bartolomeo Stizza e Mauro Rossano Biagioli, in proprio e nella qualità di soci amministratori all'epoca dei fatti della s.r.l. New Life, e la New Life in liquidazione.

Resiste la Molly Immobiliare s.r.l. che ha altresì proposto ricorso incidentale. Le parti hanno depositato memoria.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

1.- Riuniti i ricorsi ai sensi dell'art. 335 cod. proc. civ., va preliminarmente dichiarato inammissibile il ricorso di Stizza Bartolomeo e Mauro Rossano Biagioli, in proprio e nella qualità di soci amministratori della s.r.l. New Life, per carenza di interesse non essendovi alcuna pronuncia nei loro confronti ne' menzione degli stessi nella sentenza impugnata.

1.1- Altresì inammissibile per carenza di interesse è il motivo di ricorso proposto dalla s.r.l. New Life in liquidazione per:

"Violazione e falsa applicazione della norma di diritto di cui all'art. 1408 c.c. ex art. 360 c.p.c. , n. 3", concludendo con il seguente quesito di diritto: "Se la normativa di cui all'art. 1406 c.c., e segg., relativa alla cessione del contratto può esser applicata ad un contratto già risolto. Se la normativa di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 36, possa esser applicata ad un contratto di locazione immobiliare già risolto, in quanto per il quale è stata emessa ordinanza di rilascio dell'immobile nell'ambito di una precedente procedura di sfratto per morosità".

Infatti, come emerge dalla narrativa, la sentenza impugnata, dopo aver dato atto della stipula di un nuovo contratto tra la Molly e la New Life, ha evidenziato che con esso quest'ultima si era obbligata a farsi carico di tutte le conseguenze inerenti la vicenda successoria nell'azienda ceduta dalla Fly. Poiché questa autonoma ratio decidendi è logicamente e giuridicamente sufficiente a sorreggere il decisum, l'omessa impugnazione di essa rende inammissibile, per difetto di interesse, la questione sulla cedibilità di un contratto di locazione - unitamente all'azienda commerciale - di cui il locatore aveva già domandato la risoluzione ed ottenuto provvisoriamente il rilascio dell'immobile, questione peraltro non trattata in secondo grado, secondo quanto emerge dalla sentenza impugnata, perché la suddetta autonoma ratio decidendi, divenuta definitiva, non consentirebbe in nessun caso l'annullamento della sentenza.

2.- Con il primo motivo di ricorso incidentale la s.r.l. Molly Immobiliare deduce: "Art. 360 n. 3 c.p.c. Violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. e degli artt. 1292 - 1294. Art. 360, n. 5. Omessa o insufficiente motivazione circa un fatto decisivo per il giudizio", e conclude con il seguente quesito di diritto: "Se il giudice a norma dell'art. 112 c.p.c. sia tenuto a pronunciarsi su

**locazione - controversie relative alla determinazione, all'aggiornamento ed all'adeguamento del canone - clausola compromissoria (divieto) - Cassazione Civile Sez. 3, Sentenza n. 6284 del 13/03/2013**

tutti i capi della domanda, autonomamente apprezzabili, e nei confronti di tutte le parti in causa", e "Se in ipotesi di coesistenza nello stesso rapporto locatizio di più conduttori essi si siano obbligati in solido, ex artt. 1292- 1294 c.c. per tutte le obbligazioni derivanti dal contratto". Il motivo è inammissibile.

Infatti per fermo principio di questa Corte nel caso di deduzione del vizio per omessa pronuncia sulla domanda il ricorrente ha l'onere di specificare in quale atto processuale l'ha formulata, per consentire alla Corte di verificarne la ritualità e tempestività, e quindi la decisività della questione, e perché, pur configurando la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., un "error in procedendo", non essendo però tale vizio rilevabile d'ufficio, la parte ha l'onere di dimostrare di aver interesse all'esame della censura per non essersi verificata nessuna preclusione processuale al suo esame. E poiché tale onere non è assolto nei surrichiamati quesiti di diritto che neppure accennano alla fase processuale in cui è stata formulata una domanda di condanna nei confronti di conduttori diversi dalla New Life, ne' al riguardo emerge alcun argomento dalla sentenza impugnata, la censura non può esser esaminata.

3.- Con il secondo motivo la ricorrente incidentale deduce:

"Violazione e falsa applicazione della L. n. 392 del 1978, art. 54 e art. 819 c.p.c.", e conclude con il seguente quesito di diritto: "Se la questione relativa alla determinazione del canone di locazione, riservata in via esclusiva al giudice ordinario ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 54, possa essere decisa dall'arbitro quando abbia natura non già di accertamento principale, ma incidentale e strumentale ai fini della sproporzione (ultra dimidium), rilevante nell'ottica dell'azione di rescissione per lesione". Il motivo è infondato.

La L. n. 392 del 1978, art. 54, secondo cui è nulla la clausola con la quale le parti stabiliscono che le controversie relative alla determinazione del canone siano decise da arbitri comporta l'assoluto divieto di sottoporre a giudizio arbitrale la determinazione del canone di locazione, il suo adeguamento e aggiornamento, ma non preclude in alcun modo agli arbitri, investiti della domanda di rescissione per eccessiva sproporzione tra il corrispettivo e il godimento dell'immobile, di confrontare: il canone corrisposto dal conduttore precedente con quello i pattuito con il successivo al fine di accertare se vi è sproporzione, nel secondo contratto, tra il canone ed il godimento dell'immobile non ha incidenza alcuna sulla determinazione del canone in sè perché in tal caso la precedente misura del canone concordato è valutata soltanto come parametro indiziario della dedotta lesione ultra dimidium.

4.- Con il terzo motivo la medesima ricorrente deduce: "Violazione dell'art. 829, comma 1, nn. 4-5-7 e comma 2 e art. 823 c.p.c., art. 1448 c.c. - art. 460, n. 5. Omessa, insufficiente contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio" e conclude con il seguente quesito: "Se il vizio di contraddittorietà della motivazione del lodo arbitrale è deducibile con impugnazione per nullità ex art. 829, comma 1, nn. 4-5 quando si concreti in un contrasto fra le parti della motivazione tale da rendere impossibile la ricostruzione della ratio decidendi, traducendosi in una sostanziale mancanza della motivazione".

La censura è inammissibile.

Ed infatti avendo la Corte di merito, richiamata la dogliananza della Molly sull'erroneo calcolo della ritenuta sproporzione del nuovo canone concordato con la New Life, confrontato con il precedente, escluso sul punto la contraddittorietà della motivazione del lodo, la ricorrente aveva l'onere di indicare, nel quesito, l'errore logico- giuridico commesso dalla Corte di merito, sub

**locazione - controversie relative alla determinazione, all'aggiornamento ed all'adeguamento del canone - clausola compromissoria (divieto) - Cassazione Civile Sez. 3, Sentenza n. 6284 del 13/03/2013**

specie di "intima contraddittorietà" - in relazione alla motivazione dei giudici arbitrali, evidenziando altresì la decisività del medesimo ai fini della pronunciata rescissione.

Non avendo assolto a questo onere, la censura non può esser esaminata.

Prosegue la ricorrente con il seguente quesito: "Se costituisce imprescindibile presupposto dell'azione di rescissione per lesione la eccedenza ultra dimidium della prestazione della parte che si assume danneggiata e se la dichiarazione di rescissione pronunciata dall'arbitro in assenza di tale presupposto costituisce causa di nullità della pronuncia arbitrale ex art. 829, comma 2". Il quesito, astratto e tautologico, è inammissibile. 5.- Con il quarto motivo deduce: "Art. 360 c.p.c., n. 3. Violazione, e falsa applicazione dell'art. 828 c.p.c., comma 2, art. 1448 c.c., Art. 360 c.p.c., n. 5, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto controverso e decisivo per il giudizio", e conclude con il seguente quesito di diritto: "Se in ipotesi di rescissione del contratto ad esecuzione periodica o continuativa le cui prestazioni per loro natura non possono essere più reciprocamente restituite, come nel contratto di locazione, l'effetto restitutorio si estenda anche alle prestazioni eseguite o vada invece applicata la regola dell'art. 1458 c.c.".

Il motivo è infondato.

Correttamente infatti la Corte di merito ha applicato il principio secondo il quale la pronuncia di rescissione produce l'effetto liberatorio ex nunc delle prestazioni non ancora eseguite e l'effetto restitutorio delle prestazioni già eseguite per la parte in eccesso rispetto alla controprestazione perché il vizio rescissorio incide sulla causa del negozio, mentre nella risoluzione per inadempimento, che incide sul rapporto, la pronuncia restitutoria non può retroagire oltre l'inadempimento.

6.- Con il quinto motivo deduce: "Art. 360 c.p.c., n. 3, violazione e falsa applicazione degli artt. 112 - 829 c.p.c. e dell'art. 1383 c.c. art. 360, n. 5. Omessa motivazione su un punto decisivo ai fini del giudizio", e conclude con il seguente quesito: "Se il giudice sia tenuto a pronunciarsi su tutti i capi della domanda autonomamente apprezzabili e se il divieto di cumulo tra la prestazione principale e la penale prevista dall'art. 1383 c.c., riguarda solo le prestazioni già maturate e inadempite e non anche quelle non ancora maturate e per le quali permane l'obbligo di mantenimento". Il motivo, per la parte in cui è ammissibile, è infondato per le ragioni suesposte secondo cui l'effetto liberatorio delle prestazioni non eseguite è una conseguenza della pronuncia della rescissione del contratto.

7.- Concludendo va dichiarato inammissibile il ricorso principale e respinto il ricorso incidentale.

8.- La reciproca soccombenza giustifica la compensazione delle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso principale e rigetta il ricorso incidentale.

Compensa le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, il 12 luglio 2012.

Depositato in Cancelleria il 13 marzo 2013

**locazione - controversie relative alla determinazione, all'aggiornamento ed  
all'adeguamento del canone - clausola compromissoria (divieto) - Cassazione Civile Sez.  
3, Sentenza n. 6284 del 13/03/2013**

## **riferimenti normativi|blue**

Cod. Civ. art. 1448

Cod. Proc. Civ. art. 806