
Ordinanza di convalida dello sfratto per morosità e giudicato

L'ordinanza di convalida dello sfratto per morosità ha efficacia di cosa giudicata sostanziale su ogni questione in merito alla risoluzione del contratto ed al possesso di fatto della cosa locata, ma non preclude, nell'autonomia dei rispettivi e correlativi diritti, nè al locatore di instaurare separato giudizio per il pagamento dei canoni, nè al conduttore di chiedere in giudizio l'accertamento dell'obbligo del pagamento e di eccepire e contrastare, nell'indagine sui rapporti di dare e di avere in relazione ai canoni, la misura di questi, tranne il caso in cui allo sfratto per morosità si sia accompagnata contestualmente l'ingiunzione di pagamento per i canoni, risultando, in tale ipotesi, coperti dal giudicato anche i fatti impeditivi/estintivi del relativo obbligo.

Cassazione civile, sezione terza, ordinanza del 23.4.2020 n. 8116

...omissis...

La causa trae origine da contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato nel 1985 dalla dante causa degli odierni ricorrenti Dddd ed avente ad oggetto un immobile sito ddd L'immobile, successivamente donato dddddd venne interessato da un'ordinanza comunale intimante di provvedere alla rimozione (lei fenomeni infiltrativi, che, iniziati dal 2010, ne provocavano un diffuso ammaloramento.

Il dddddd., a seguito di un'ordinanza di sfratto per morosità chiesta e ottenuta dai ddd rilasciò l'immobile nel 2013 e convenne, quindi, in giudizio i proprietari per ottenere la restituzione degli importi versati in eccesso rispetto al canone di legge e la restituzione del deposito cauzionale.

Il Tribunale di Salerno, nella contumacia dei convenuti, respinse la domanda.

La Corte territoriale, adita dal dddddd nel contraddittorio delle parti, espletata consulenza tecnica di ufficio ai fini della determinazione del valore locativo dell'immobile, l'ha accolta, condannando i V. alla restituzione di oltre Euro diciottomila, gravandoli delle spese di entrambi i gradi del giudizio.

I due motivi di ricorso censurano la sentenza impugnata: il primo per violazione e (o) falsa applicazione dell'art. 2909 c.c. e art. 324 c.p.c., sostenendosi che la Corte

d'Appello ha errato nel riconoscere al dddM. gli importi per canoni non dovuti in base alla determinazione del canone cd. equo di cui alla L. 27 luglio 1978, n. 392, in quanto a seguito dell'ordinanza di rilascio per morosità con contestuale decreto ingiuntivo per i canoni, non oggetto di opposizione da parte dddd si era determinata preclusione da cosa giudicata.

Il secondo motivo deduce omesso esame e vizio di motivazione della sentenza d'appello per avere il giudice dell'impugnazione recepito integralmente le conclusioni del consulente tecnico di ufficio che aveva utilizzato documenti non ritualmente prodotti e redatto una consulenza tecnica di ufficio in difformità delle previsioni di cui della L. n. 392 del 1978, artt. 12 e segg., ed in contrasto con l'orientamento della giurisprudenza di legittimità.

Il primo motivo è infondato.

Dalla copia dell'ordinanza di rilascio, trascritta nel corpo del ricorso per cassazione, risulta soltanto che vi era stata domanda da parte di ddddddddd insieme a quella di concessione dell'ordinanza di sfratto per morosità, di emanazione di ingiunzione monitoria per i canoni, ma non anche che il decreto ingiuntivo sia stato concesso.

I ricorrenti non indicano, peraltro, in nessun modo ove detto monitorio, asseritamente emanato, sia reperibile in atti.

Ciò posto deve rilevarsi che la giurisprudenza di questa Corte - alla quale si intende dare seguito - (Cass. nn. 12994 del 24/05/2013 Rv. 626739-01) afferma che: "Solo quando nel giudizio di convalida di sfratto per morosità sia stato proposto ricorso per l'ingiunzione di pagamento di canoni scaduti, il provvedimento destinato a concluderlo può assumere l'efficacia di cosa giudicata, non soltanto circa l'esistenza e validità del rapporto corrente "inter partes" e sulla misura del canone preteso, ma anche circa l'inesistenza di tutti i fatti".."impeditivi o estintivi, anche non dedotti, ma deducibili nel giudizio d'opposizione, come l'insussistenza, totale o parziale, del credito azionato in sede monitoria dal locatore, per effetto di controcrediti del conduttore per somme indebitamente corrisposte a titolo di maggiorazioni "contra legem" del canone" e ribadita più di recente (Cass. n. 17049 del 11/07/2017 (Rv. 644962-01): "L'ordinanza di convalida dello sfratto per morosità ha efficacia di cosa giudicata sostanziale su ogni questione in merito alla risoluzione del contratto ed al possesso di fatto della cosa locata, ma non preclude, nell'autonomia dei rispettivi e correlativi diritti, nè al locatore di instaurare separato giudizio per il pagamento dei canoni, nè al conduttore di chiedere in giudizio l'accertamento dell'obbligo del pagamento e di eccepire e contrastare, nell'indagine sui rapporti di dare e di avere in relazione ai canoni, la misura di questi, tranne il caso in cui allo sfratto per morosità si sia accompagnata contestualmente l'ingiunzione di pagamento per i canoni, risultando, in tale ipotesi, coperti dal giudicato anche i fatti impeditivi/estintivi del relativo obbligo. (Nella specie la S.C., correggendo sul punto la motivazione della sentenza di merito, ha escluso che vi fosse alcuna preclusione, derivante dal passaggio in giudicato dell'ordinanza di convalida di sfratto per morosità, riguardo all'esame dell'anteriore domanda di accertamento degli inadempimenti del locatore, nè che potesse ritenersi assorbita l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c., dedotta dal conduttore anteriormente all'intimazione della convalida, ancorchè non riproposta nel successivo giudizio di sfratto per morosità)".

Pertanto, un giudicato anche sull'entità del canone dovuto sarebbe conseguito soltanto

in caso di (emanazione e non soltanto semplice domanda) contestuale ingiunzione di pagamento per i canoni, oltretutto divenuta definitiva (Cass. 24 luglio 2007, n. 16319 Rv. 599445-01; Cass. 29 maggio 2012, n. 08565, non massimata): la quale, invece, in modo pacifico non si è avuta nel caso di specie. Poichè non sussiste, in assoluto, alcun giudicato sulla misura del canone, resta assorbita la questione dell'estensione degli effetti di un tale giudicato anche ai danti causa delle parti.

Il primo motivo di ricorso è, pertanto rigettato.

Il secondo motivo è del tutto apodittico. Esso fa valere una indebita estensione dell'attività del consulente tecnico di ufficio all'acquisizione di atti non depositati, dal M., con conseguente vizio della sentenza d'appello per avere recepito la consulenza tecnica di ufficio.

Il motivo è innanzitutto mal formulato, in quanto fa perno sul n. 5 dell'art. 360 c.p.c., comma 1, invece che sul n. 4 (trattandosi di deduzione di vizio procedimentale) e vieppiù lo è la censura di omesso esame, che in realtà tende a far valere vizio di contraddittorietà della sentenza (non più utilmente esperibile dal 2012, se non nei limiti segnati dalla giurisprudenza nomofilattica: Sez. U n. 08053 e n. 08054 del 2014) in contrasto con la disciplina positiva di cui dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5. Il mezzo in esame, infine, è, in ogni caso, non idoneamente formulato, in quanto omette di individuare il fatto decisivo del quale sarebbe stato omesso l'esame da parte del giudice di merito.

Il secondo mezzo deve, conseguentemente, reputarsi inammissibile. Il ricorso è, pertanto, rigettato.

Le spese di lite restano regolate dal principio della soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

pqm
rigetta il ricorso;

condanna i ricorrenti al pagamento delle spese di lite che liquida in Euro 3.400,00 di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario al 15% oltre CA ed IVA per legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Corte di Cassazione, Sezione Terza Civile, il 10 dicembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 23 aprile 2020