

27076/22

ORIGINALE



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE**

2011

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

RAFFAELE GAETANO ANTONIO FRASCA Presidente

CHIARA GRAZIOSI

Consigliere

ANTONIETTA SCRIMA

Consigliere - Rel.

EMILIO IANNELLO

Consigliere

MARCO DELL'UTRI

Consigliere

Locazione uso
diverso -
Pagamento dei
canoni - Art. 1193
c.c. - Applicabilità -
Esclusione

Ud. 04/05/2022
PU
Cron. 27076
R.G.N.
2844/2018

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 2844/2018 proposto da:

ANDROMEDA SRL, in persona dell'amministratore e legale
rappresentante, elettivamente domiciliata, in Roma P.za Camerino
15 presso lo studio dell'avvocato ALESSANDRA VICINANZA,
rappresentata e difesa dall'avvocato SIMONE FERRONI;

- ricorrente -

contro

FIN FIDE SRL A SOCIO UNICO, in persona dell'amministratore unico
e legale rappresentante, elettivamente domiciliata in Roma, Via F.
Michellini Tocci 50 presso lo studio degli avvocati CARLO VISCONTI e

GA

MARCO VISCONTI, rappresentata e difesa dall'avvocato FRANCESCO VANZ;

- controricorrente -

nonchè contro

LIQUID SUN 2010 SRL;

- intimata-

avverso la sentenza n. 2082/2017 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 12/12/2017;

udita la relazione della causa svolta in camera di consiglio del 4/05/2022 dal Consigliere Dott. SCRIMA ANTONIETTA,

lette le conclusioni scritte del P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.ssa PAOLA D'OVIDIO, che ha chiesto il rigetto del primo motivo di ricorso e la declaratoria di inammissibilità degli altri motivi, in via subordinata, l'integrale rigetto del ricorso.

FATTI DI CAUSA

Andromeda S.r.l., premesso di aver stipulato con Fin Fide S.r.l. (indicata in alcuni atti del giudizio anche come Fin-Fide S.r.l.), in data 28 aprile 2009, un contratto di locazione commerciale avente ad oggetto un immobile ad uso di magazzino sito nel Comune di Budrio, propose opposizione avverso il decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna in favore di Fin Fide S.r.l., per il pagamento della somma di euro 119.429,58 a titolo di canoni di locazione per il periodo da gennaio a settembre 2013.

La società opponente sostenne, in particolare, di avere già provveduto al pagamento, mediante bonifico bancario, di alcune fatture e contestò la morosità deducendo la compensazione parziale con i crediti da essa vantati per spese di manutenzione dell'immobile e danni alla merce depositata causati da infiltrazioni di acqua dal



tetto; chiese, in via principale, di accertare l'insussistenza della pretesa creditoria della locatrice nonché di revocare il d.i.; in via riconvenzionale, di disporre la riduzione del canone di locazione, decurtandolo della misura del 25%, in ragione della diminuzione della superficie utilizzabile a causa delle infiltrazioni dal tetto; in via subordinata e riconvenzionale, in ipotesi di accoglimento della pretesa avversa, chiese di condannare la locatrice al rimborso delle spese di potatura (euro 6.418,80, come da fattura n. 755/2009) e al risarcimento dei danni conseguenti alle infiltrazioni, quantificati in euro 243.000,00.

L'opposta si costituì chiedendo il rigetto dell'opposizione e l'autorizzazione a chiamare in causa Liquid Sun 2010 S.r.l., titolare del diritto di superficie sul coperto dell'immobile e tenuta agli oneri di manutenzione, per essere da questa manlevata, proponendo, al riguardo, domanda in via subordinata.

La chiamata in causa Liquid Sun S.r.l. non si costituì.

Il Tribunale di Bologna, con sentenza n. 20867/2016, revocò il d.i. ma condannò l'opponente al pagamento della somma di euro 98.089,19 a titolo di canoni di locazione impagati, condannando, altresì, Fin Fide S.r.l. al pagamento, in favore della controparte, della somma di euro 90.500,00 a titolo di risarcimento dei danni cagionati dalle infiltrazioni; condannò, inoltre, Liquid Sun 2010 S.r.l. a tenere indenne l'opposta limitatamente all'importo di euro 20.500,00 e regolò le spese di lite tra le parti.

Avverso tale sentenza Andromeda S.r.l. propose appello, del quale chiese il rigetto Fin Fide S.r.l., che, a sua volta, propose appello incidentale, mentre rimase contumace Liquid Sun 2010 S.r.l..

La Corte di appello di Bologna, con sentenza n. 2082/2017, pubblicata il 12 dicembre 2017, rigettò il gravame principale,



reputando infondate tutte le censure dedotte, in particolare ritenendo non applicabili alla controversia le disposizioni sull'imputazione di pagamento di cui all'art. 1193 c.c., e confermò il credito azionato in via monitoria dalla locatrice, condannando la società originaria opponente al pagamento della somma residua, tenuto conto dei pagamenti parziali già effettuati. Accolse l'appello incidentale autonomo proposto da Fin Fide S.r.l. a socio unico, affermando la carenza di prova in ordine ai lamentati danneggiamenti subiti dalle merci depositate nell'immobile locato dai clienti della società conduttrice ed in ordine al danno da lucro cessante, concludendo per una riduzione della somma dovuta ad Andromeda S.r.l. a titolo di risarcimento del danno, che determinò in euro 20.500,00 e che ritenne già corrisposti mediante compensazione con il maggior credito di Fin Fide S.r.l. a socio unico a titolo di canoni di locazione, conseguentemente condannò Andromeda S.r.l. alla restituzione in favore dell'appellante incidentale della somma di euro 71.849,63, oltre interessi nella misura legale dal 27 dicembre 2016 al saldo; compensò le spese di entrambi i gradi del giudizio di merito per 1/3 e pose a carico di Andromeda S.r.l. i restanti 2/3 di dette spese, confermando quanto già disposto dal Tribunale felsineo in ordine alle spese di c.t.u..

Avverso la sentenza della Corte territoriale Andromeda S.r.l. ha proposto ricorso per cassazione, basato su quattro motivi e illustrato da memoria

Fin Fide S.r.l. a socio unico ha resistito con controricorso pure illustrato da memoria.

Liquid Sun 2010 S.r.l. non ha svolto attività difensiva in questa sede.

Con ordinanza n. 23651/2020, depositata in data 27 ottobre 2020, la causa è stata rinviata a nuovo ruolo, disponendosene la trattazione in pubblica udienza, ponendo il ricorso questioni di rilevanza nomofilattica.

Fissato da ultimo per l'udienza pubblica del 4 maggio 2022, il ricorso è stato trattato in camera di consiglio, in base alla disciplina dettata dall'art. 23, comma 8-*bis*, del decreto legge n. 137 del 2020, inserito dalla legge di conversione n. 176 del 2020, senza l'intervento del Procuratore Generale e dei difensori delle parti, non avendo nessuno degli interessati fatto richiesta di discussione orale.

Il P.G., in prossimità della camera di consiglio, ha depositato conclusioni scritte, chiedendo il rigetto del ricorso.

La società ricorrente ha depositato ulteriore memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, denunciando *«falsa applicazione dell'art. 1193 c.c. e conseguente scorretta imputazione dei pagamenti effettuati dalla ricorrente»*, quest'ultima lamenta che la Corte di merito abbia ritenuto non applicabile alla fattispecie di cui si discute in causa il disposto della norma appena richiamata in base all'*«erronea convinzione di una incompatibilità ontologica»* tra tale disposto e la natura unitaria dell'obbligazione di pagamento dei canoni di locazione dovuti in esecuzione di uno stesso contratto vigente tra le parti. Ad avviso della ricorrente, invece, le singole obbligazioni di pagamento dei canoni di locazione sarebbero autonome le une dalle altre e costituirebbero *«vere e proprie obbligazioni periodiche che si presentano perfettamente compatibili con la disciplina e la ratio dell'art. 1193 c.c.»*.



1.1. Il motivo pone la questione dell'applicabilità o meno della disciplina in tema di imputazione di pagamento dei canoni di un contratto di locazione.

Va segnalato che non si rinvencono opinioni univoche né in dottrina né giurisprudenza al riguardo e che, per addivenire poi alla soluzione della questione posta nel caso all'esame, va risolto in via preliminare il quesito inerente al se tale disciplina sia applicabile solo in caso di pluralità di rapporti obbligatori (nel solco della tradizione romanistica, atteso che i giuristi romani si ponevano il problema dell'imputazione di pagamento soltanto in caso di debiti scaturenti ex *pluribus causis*) ovvero anche in caso di pluralità di prestazioni inerenti al medesimo rapporto obbligatorio (come, appunto, nel caso di pagamenti dei canoni di un unico contratto di locazione) sempreché, in tale ipotesi, secondo autorevole dottrina, ciò sia possibile per legge o per volontà delle parti, ostandovi altrimenti la previsione di cui all'art. 1181 c.c., in base alla quale il creditore può rifiutare l'adempimento parziale.

1.2. Secondo l'orientamento prevalente della giurisprudenza di legittimità, *«la questione della imputazione di pagamento non è proponibile quando sussista un unico debito, anche se esso è (come vorrebbe il ricorrente) con due diverse modalità di pagamento, ma regola l'ipotesi di pluralità di crediti fra le stesse parti, aventi titoli e cause diversi (sent. 28113/94; conf. 12938/93)»* (v., in motivazione, Cass. 23/03/1998, n. 3077, in tema di pagamento del prezzo di un immobile, mediante accollo di mutuo e versamento in contanti). In senso conforme si sono espresse: Cass. 23/03/1994, n. 2813 (*«L'istituto della imputazione dei pagamenti regola l'ipotesi di pluralità di crediti fra le stesse parti, aventi titolo e causa diversi, e non trova applicazione quando si tratti di unico credito; pertanto, ove*



l'I.N.P.S. provveda al recupero rateale, mediante ritenute sulla pensione, dell'unico credito relativo a somme indebitamente corrisposte per integrazione al minimo della pensione indiretta (risultando peraltro inesistente l'indebito per gli importi percepiti fino all'entrata in vigore del D.L. n. 463/1983) non è possibile imputare le somme già recuperate dall'ente a tale parte del credito, che risulta inesistente, dell'ente previdenziale, applicandosi per quelle ancora da recuperare la regola di irripetibilità di cui all'art. 52 della legge n. 88 del 1989; detta norma può trovare applicazione solo per l'eventuale credito residuo dell'istituto, risultante dal calcolo della differenza tra la somma già recuperata e quella complessivamente dovuta dall'Istituto per gli importi erogati per il periodo decorrente dall'ottobre 1983»); Cass. 29/12/1993, n. 12938 («Le disposizioni dell'art. 1193 cod. civ., sull'individuazione del debito al quale riferire l'adempimento, presuppongono una pluralità di rapporti obbligatori tra le stesse parti ed hanno lo scopo di eliminare l'incertezza circa la sorte degli stessi, evitando che a ciascun atto di pagamento non segua l'effetto solutorio di una ben determinata obbligazione. Ne deriva che la questione dell'imputazione del pagamento non è proponibile quando sussista un unico debito, perché l'adempimento di questo, se è totale, ne determina l'estinzione e, se è parziale, comporta la permanenza dell'obbligazione di eseguire la prestazione nella parte residua. Pertanto, qualora il debitore, convenuto per il pagamento del residuo del corrispettivo (nella specie, di un appalto di lavori), eccepisca di aver corrisposto acconti maggiori di quelli ammessi dal creditore, e questi deduca che tali acconti sono già stati computati nella determinazione del saldo richiesto, spetta al debitore-convenuto, a norma dell'art. 2697 cod. civ., provare il fatto totalmente o parzialmente solutorio») e Cass. 23/03/1998, n. 3077



(«Il debitore non ha la facoltà di imputare il pagamento parziale ad una piuttosto che all'altra delle pattuite modalità di adempimento ad un'altra, se il debito ha un'unica causa - nella specie accollo di mutuo e contanti, a titolo di prezzo dell'acquisto di immobile - perché l'istituto dell'imputazione è previsto per pluralità di crediti, tra stesse parti, con causa e titolo diversi»).

Più specificamente, in materia di mancata corresponsione di più canoni locativi, Cass. 6/07/1983 n. 4559 ha affermato il principio così ufficialmente massimato: *«Nel caso di morosità del conduttore per più canoni mensili della locazione, spetta al locatore stabilire a quali dei canoni, scaduti e non corrisposti, debbano essere imputate le somme ricevute dal conduttore, indipendentemente dalle contrarie indicazioni di quest'ultimo»* (v. in senso conforme, nella giurisprudenza di merito, Trib. di Siracusa, n. 292 del 19/05/2000 e Trib. di Monza, 14/05/2007).

1.3. Più recentemente si sono espresse, con riferimento però alle obbligazioni in genere, per la necessità che ricorra la pluralità di debiti e l'unicità del debitore per l'applicazione delle norme sull'imputazione di pagamento, Cass. 15/02/2005, n. 2977 (secondo cui *«Le norme sull'imputazione di pagamento postulano l'esistenza di una pluralità di rapporti obbligatori della medesima specie in capo ad un unico debitore, e non sono applicabili né se il debito è unico, né se si tratta di due debitori diversi, sebbene rappresentati da un'unica persona (come nella specie, in cui debitori erano due condomini rappresentati da un unico amministratore)»*, nonché Cass. 3/10/2013, n. 22639 (che ha affermato che *«La disposizione dell'art. 1193 cod. civ. presuppone una pluralità di rapporti obbligatori tra le stesse parti e ha lo scopo di eliminare l'incertezza circa la sorte degli stessi, evitando che a ciascun atto di pagamento non segua l'effetto*



solutorio di una ben determinata obbligazione, sicché tale disposizione non è applicabile, e la questione dell'imputazione del pagamento non è proponibile, quando tra le parti sussista un unico debito)» ed infine Cass., ord., 28/08/2020, n. 18002, secondo cui «La disposizione dell'art. 1193 c.c. presuppone una pluralità di rapporti obbligatori tra le stesse parti e ha lo scopo di eliminare l'incertezza circa la sorte degli stessi, evitando che a ciascun atto di pagamento non segua l'effetto solutorio di una ben determinata obbligazione, sicché tale disposizione non è applicabile, e la questione dell'imputazione del pagamento non è proponibile, quando tra le parti sussista un unico debito» (pronuncia emessa in causa di risarcimento danni da sinistro stradale e in relazione alla pretesa imputazione degli acconti ricevuti in sede stragiudiziale alle spese legali di tale fase e non alla somma dovuta per risarcimento del danno, come ritenuto dalla Corte territoriale, con decisione confermata in sede di legittimità).

1.4. Sembra siano da ascrivere ad un orientamento contrario a quello appena ricordato, ma senza porsi approfonditamente il problema e senza prendere apertamente posizione sul punto in questione, Cass. 3/11/1976, n. 4006 e Cass 28/11/1995, n. 12305. In tale solco può essere inserita anche Cass. 27/09/2016, n. 18991, non ufficialmente massimata, la quale ha confermato la decisione della Corte di merito che, in relazione all'eccezione di adempimento da parte del conduttore di aver effettuato il pagamento dei canoni in contestazione, rilevato che gli ordini di bonifico indicavano solo "affitto" senza riferimento alla mensilità relativa, e che il creditore, in mancanza di specifica imputazione da parte del debitore aveva imputato i pagamenti a canoni scaduti pregressi rispetto a quelli in contestazione, in applicazione del criterio legale di cui all'art. 1193,



secondo comma c.c., mentre il debitore non aveva, come era suo onere, neanche chiesto di provare che i canoni pregressi cui il creditore aveva imputato i pagamenti erano già stati diversamente estinti, ha ritenuto l'inadempimento.

Con la decisione da ultimo richiamata, questa Corte ha ritenuto che, così decidendo, la Corte di merito avesse fatto «*corretta applicazione del principio, secondo cui* "Il creditore che agisce per il pagamento ha l'onere di provare il titolo del suo diritto, non anche il mancato pagamento, giacché il pagamento integra un fatto estintivo, la cui prova incombe al debitore che l'eccepisca. L'onere della prova torna a gravare sul creditore il quale, di fronte alla comprovata esistenza di un pagamento avente efficacia estintiva, ossia puntualmente eseguito con riferimento a un determinato credito, controdeduca che il pagamento deve imputarsi ad un credito diverso da quello indicato dal debitore, fermo restando che, in caso di crediti di natura omogenea, la facoltà del debitore di indicare a quale debito debba imputarsi il pagamento va esercitata e si consuma all'atto del pagamento stesso, sicché una successiva dichiarazione di imputazione, fatta dal debitore senza l'adesione del creditore, è giuridicamente inefficace." (Cass. n. 19527 del 2012)». Il riferimento è a una sentenza emessa però in relazione a pagamenti di diverse forniture, in un caso in cui la pluralità di crediti era provata dalla pluralità delle fatture e dalle scritture contabili). Con la decisione n. 18991/16 questa S.C. ha, quindi, precisato che in caso di "crediti di natura omogenea" - e tali ha evidentemente ritenuto quelli relativi al pagamento di canoni di locazione - la giurisprudenza richiede una dichiarazione di imputazione e, come detto, ha confermato la decisione della Corte di appello che, in difetto di imputazione specifica del debitore, ha ritenuto operante l'imputazione legale dei pagamenti



ai crediti preesistenti, con conseguente spettanza al debitore dell'onere di provare di aver altrimenti estinto questi ultimi.

1.5. Ritiene il Collegio di aderire al primo degli orientamenti sopra richiamati, ribadendosi come necessario presupposto per l'applicazione della disciplina dettata dall'art. 1193 c.c. la sussistenza di più crediti di uno stesso creditore nei confronti del medesimo debitore.

Pertanto, poiché in caso di pagamento dei canoni di un contratto di locazione si è in presenza di un'obbligazione facente riferimento ad un'unica causa, ancorché l'esecuzione continuata del rapporto locatizio determini, in genere, pagamenti frazionati nel tempo (nella specie canoni mensili), deve ritenersi non applicabile al riguardo la disciplina dei cui alla già citata norma, evidenziandosi che, a supporto di tale impostazione, può invocarsi non solo il dato testuale del primo comma dell'art. 1193 c.c. ma anche la stessa *ratio* che presiede alla risoluzione del contratto, atteso che, opinando diversamente, si consentirebbe al conduttore di sottrarsi alle conseguenze della mora.

Essendosi la Corte di appello di Bologna uniformata espressamente a tale orientamento, il motivo va rigettato.

2. Con il secondo motivo, censurando la sentenza impugnata «*ex art. 360, n. 5), c.p.c., per omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, già oggetto di discussione tra le parti, nonché ex art. 360, n. 3), c.p.c., per violazione all'art. 111 Cost., commi 1 e 6, 2697 c.c., e 115 c.p.c., nella parte in cui la Corte di Appello senza valutazione alcuna in ordine alle risultanze istruttorie e con motivazione perplessa, dichiara surrettiziamente provato il credito azionato dal locatore*», la ricorrente sostiene che, pur dando per ammessa l'inapplicabilità dell'art. 1193 c.c. nella specie, la Corte territoriale avrebbe «*violato il principio di necessaria motivazione dei*

provvedimenti giurisdizionali, omettendo di verificare la consistenza della prova del credito azionato e le risultanze istruttorie del giudizio di merito, svolgendo motivazione perplessa e confliggente con i contenuti della sentenza di primo grado sotto il profilo logico-giuridico e scorrettamente applicando i principi che regolano l'onere della prova nel processo».

2.1. Il motivo è inammissibile in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5 c.p.c., ai sensi dell'art. 348-ter, ultimo comma, c.p.c., stante il rigetto dell'appello principale statuito dalla Corte di merito e non avendo la parte attuale ricorrente specificato in ricorso (né potendo rimediarsi a tanto con quanto indicato nella memoria datata 11 settembre 2020) le ragioni di fatto poste rispettivamente a fondamento della decisione di primo e di secondo grado, dimostrando che esse sono tra loro diverse (Cass. 22/12/2016, n. 26774); si precisa che non risultano al riguardo idonee né la mera affermazione che la motivazione della Corte di merito sarebbe «*perplessa e confliggente con i contenuti della pronuncia di primo grado sotto il profilo logico -giuridico*» (v. ricorso p. 16) né la riproduzione in ricorso (v. p. 17) di un brano della sentenza del Tribunale in cui è meramente riportato uno degli orientamenti della giurisprudenza di legittimità. Peraltro, a tutto voler concedere, la sentenza impugnata è motivata e tale motivazione non è "perplessa" o "imperscrutabile" come sostenuto dalla ricorrente, sicché tali doglianze sarebbero, in ogni caso, infondate. A quanto precede va aggiunto che, in sostanza, con le censure motivazionali proposte, Andromeda S.r.l. tende ad una rivalutazione del merito, inammissibile in questa sede né la medesima ha individuato precisamente quale sarebbe il fatto decisivo di cui sarebbe stato omesso l'esame, cui si fa riferimento nella rubrica del motivo all'esame. Si rimarca al riguardo che l'art. 360, primo comma,



n. 5, c.p.c., riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, introduce nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia). Ne consegue che, nel rigoroso rispetto delle previsioni degli artt. 366, primo comma, n. 6, e 369, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ., il ricorrente deve indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività", fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Cass., sez. un., n. 8053 del 7/04/2014). Si evidenzia, altresì, che costituisce un "fatto", agli effetti dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., non una "questione" o un "punto", ma un vero e proprio "fatto", in senso storico e normativo, un preciso accadimento ovvero una precisa circostanza naturalistica, un dato materiale, un episodio fenomenico rilevante (Cass., ord., 6/09/2019, n. 22397; Cass. 8/09/2016, n. 17761; Cass., sez. un., 23/03/2015, n. 5745; Cass. 4/04/2014, n. 7983; Cass. 5/03/2014, n. 5133). Non costituiscono, viceversa, "fatti", il cui omesso esame possa cagionare il vizio di cui alla richiamata norma del codice di rito le argomentazioni, supposizioni o deduzioni difensive (Cass., ord., 18/10/2018, n. 26305; Cass.



14/06/2017, n. 14802); gli elementi istruttori (Cass., sez. un., 7/04/2014, n. 8053); una moltitudine di fatti e circostanze, o il "vario insieme dei materiali di causa" (Cass. 21/10/2015, n. 21439; v. in particolare Cass., ord., 29/10/2018, n. 27415), sicché sono inammissibili le censure che, irritualmente, estendano il paradigma normativo a questi ultimi profili, come nel caso all'esame, qualora si voglia intendere che la ricorrente abbia voluto far riferimento (v. ricorso p. 20) *«alle eccezioni surriferite ... sottoposte al vaglio della Corte di Appello che ne ha del tutto omesso la trattazione»* (arg. ex Cass., ord., n. 13024 del 26/04/2022).

2.2. Quanto alle censure veicolate con il n. 3 dell'art. 360 c.p.c. primo comma, c.p.c., si rileva che non sussiste la lamentata violazione degli artt. 111, commi primo e sesto Cost., 2697 c.c. e 115 c.p.c., ribadendosi che la sentenza impugnata è motivata né è rinvenibile nella specie alcuna violazione del principio del cd. giusto processo ed evidenziandosi che la violazione dell'art. 2697 c.c. si configura soltanto nell'ipotesi in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella su cui esso avrebbe dovuto gravare secondo le regole di scomposizione delle fattispecie basate sulla differenza tra fatti costitutivi ed eccezioni mentre, per dedurre la violazione dell'art. 115 c.p.c., occorre denunciare che il giudice, contraddicendo espressamente o implicitamente la regola posta da tale disposizione, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli, non anche che il medesimo, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività consentita dall'art. 116 c.p.c. (Cass., ord., 23/10/2018, n. 26769; v.



anche Cass., sez. un., 30/09/2020, n. 20867; Cass., ord., 12/10/2021, n. 27847 e Cass. 1/03/2022, n. 6774).

In realtà, anche con le censure da ultimo indicate, la ricorrente tende, inammissibilmente, ad una rivalutazione del merito non consentita in questa sede.

3. Con il terzo motivo, rubricato «*ex art. 360, n. 3), c.p.c., per violazione dell'art. 24 Cost., comma 2, dell'art. 111 Cost., commi 1 e 6, degli artt. 113, 115 e 116 c.p.c., nonché dell'art. 112 c.p.c.*», la ricorrente sostiene che la Corte di merito, con la sentenza impugnata, avrebbe violato il principio di difesa e il principio di necessaria motivazione dei provvedimenti giurisdizionali e che, nella parte di tale sentenza in cui ha statuito che «*non risulta ... integrata la fattispecie di inidoneità della cosa locata all'uso convenuto e non sussiste, di conseguenza, alcun diritto della parte conduttrice alla risoluzione di contratto o alla riduzione del canone ai sensi dell'articolo 1578 c.c.*», la medesima Corte avrebbe pronunciato in spregio del dovere del giudice di porre a fondamento della decisione le prove proposte dalle parti e dell'obbligo di valutazione delle prove secondo prudente apprezzamento, omettendo pure, in violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato di cui all'art. 112 c.p.c., di pronunciarsi in ordine alle domande «*di riduzione del canone e di ripetizione delle somme corrisposte in eccesso a tale titolo*».

3.1. Il motivo, nella parte in cui (§ 3.a), con riferimento alla natura dei vizi afferenti all'immobile in questione, dopo aver riportato ampi stralci della relazione del consulente tecnico, lamenta l'insufficienza della motivazione con cui la Corte di merito avrebbe contraddetto le risultanze della c.t.u., ritenendo i vizi del capannone locato meri guasti «*attribuibili ... ad interventi tecnici mal eseguiti sul coperto (impermeabilizzazione, pannelli, sistema pluviali, impianto*



fotovoltaico), evenienza di natura accidentale attribuibile determinante un'impraticabilità parziale dell'immobile locato, temporalmente limitata ed integrante alterazione transitoria del bene», pone questioni meramente fattuali, prospetta, in sostanza, questioni motivazionali inammissibili, come già evidenziato ai sensi dell'art. 348-ter, ultimo comma, c.p.c. e tende inammissibilmente ad una rivalutazione del merito, risolvendosi, al di là delle norme richiamate, nella prospettazione di una lettura delle risultanze di causa alternativa a quella fatta propria dalla Corte territoriale.

Per mera completezza si evidenzia che, secondo la giurisprudenza di legittimità, in tema di ricorso per cassazione, la doglianza circa la violazione dell'art. 116 c.p.c. è ammissibile solo ove si alleggi che il giudice, nel valutare una prova o, comunque, una risultanza probatoria, non abbia operato - in assenza di diversa indicazione normativa - secondo il suo "prudente apprezzamento", pretendendo di attribuirle un altro e diverso valore oppure il valore che il legislatore attribuisce ad una differente risultanza probatoria (come, ad esempio, valore di prova legale), oppure, qualora la prova sia soggetta ad una specifica regola di valutazione, abbia dichiarato di valutare la stessa secondo il suo prudente apprezzamento, mentre, ove si deduca che il giudice ha solamente male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova, la censura è ammissibile, ai sensi del novellato art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., solo nei rigorosi limiti in cui esso ancora consente il sindacato di legittimità sui vizi di motivazione (Cass., sez. un., 30/09/2020, n. 20867), nella specie inammissibile, come già detto, ex art. 348-ter c.p.c.

Peraltro, la Corte territoriale ha motivato proprio in base alle risultanze della c.t.u., pur se ha motivatamente ritenuto sussistente l'obbligo per il locatore di provvedere alla relativa riparazione ai sensi

dell'art. 1576 c.c. ma non integrata la fattispecie di inidoneità della cosa locata all'uso convenuto e, quindi, non sussistente alcun diritto della conduttrice alla risoluzione del contratto o alla riduzione del canone ai sensi dell'art. 1578 c.c. e ha al riguardo concluso che *«risulta così assorbita ogni questione in ordine alle domande di riduzione del canone e di ripetizione delle somme corrisposte in eccesso a tale titolo»*. Né risulta supportata da argomentazioni la doglianza relativa alla pretesa "violazione del diritto di difesa".

3.2. Quanto poi alle doglianze esposte nel § 3.b) del ricorso *«in ordine alla omessa pronuncia sulle domande di riduzione del canone e di ripetizione delle somme corrisposte in eccesso a tale titolo»*, le stesse sono infondate in base al rilievo che, come sopra evidenziato, la Corte territoriale ha ritenuto assorbite tali domande.

Il vizio di omessa pronuncia è ravvisabile, infatti, solo quando una questione non sia stata, espressamente o implicitamente, ritenuta assorbita da altre statuizioni della sentenza; ciò implica che perché la statuizione risulti viziata sotto il profilo motivazionale si deve mettere in discussione la correttezza della valutazione di assorbimento (così, in motivazione, Cass. n. 28864 del 16/12/2020; v. anche Cass. 12/11/2018, n. 28995; Cass., ord., 3/02/2020, n. 2334), ma una siffatta censura non risulta essere stata formulata.

4. Con il quarto motivo, la ricorrente impugna la sentenza di appello *«ex art. 360, n. 5), c.p.c., per omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, già oggetto di discussione tra le parti, nonché ex art. 360, n. 3, c.p.c., per violazione dell'art. 111 Cost., commi 1 e 6, 2697 c.c., e 115 c.p.c., nella parte in cui la Corte di Appello senza valutazione alcuna in ordine alle risultanze istruttorie e con motivazione perplessa, ha accolto l'appello incidentale proposto da soc. FIN FIDE in secondo grado di giudizio in ordine alla condanna*



risarcitoria pronunciata dal giudice di primo grado in favore di ANDROMEDA SRL».

La ricorrente denuncia la totale assenza della motivazione della sentenza impugnata, il malgoverno delle risultanze istruttorie di primo grado e la omessa valutazione delle medesime nel capo della sentenza impugnata con cui la Corte di merito ha affrontato la questione relativa ai danni subiti da Andromeda S.r.l. in dipendenza dei vizi afferenti al capannone oggetto di causa, smentendo quanto correttamente, ad avviso della ricorrente, rilevato dal Tribunale e ha ritenuto fondate le contestazioni formulate dall'attuale controricorrente con l'appello incidentale in ordine alla carenza di prove attestanti i danni subiti dalla conduttrice nel corso del rapporto di locazione, limitandosi a fornire al riguardo una motivazione solo apparente e perplessa.

4.1. Il quarto motivo va disatteso.

4.2. La sentenza impugnata in relazione al capo censurato con il mezzo all'esame è motivata e, a differenza di quanto lamentato dalla ricorrente, tale motivazione non è meramente apparente né perplessa (v. sentenza impugnata v. p. 5 e 6) né è rinvenibile nella specie alcuna violazione del principio del cd. giusto processo.

4.3. Quanto alle doglianze prospettate con riferimento agli artt. 115 c.p.c. e 2697 c.c., vanno ribadite le argomentazioni già espresse nel § 2.2. che precede, in relazione al secondo motivo.

4.4. Peraltro, anche con il motivo all'esame, in sostanza, la ricorrente pone questioni fattuali e tende inammissibilmente ad una rivalutazione del merito, non consentita in questa sede, evidenziandosi che, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, con la proposizione del ricorso per cassazione, la parte ricorrente non può rimettere in discussione,



contrapponeandone uno difforme, l'apprezzamento in fatto dei giudici del merito, tratto dall'analisi degli elementi di valutazione disponibili ed in sé coerente, atteso che l'apprezzamento dei fatti e delle prove è sottratto al sindacato di legittimità, dal momento che, nell'ambito di quest'ultimo, non è conferito 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 di merito, cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento e, all'uopo, di valutare le prove, controllarne attendibilità e concludenza e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione (Cass., ord., 7/04/2017, n. 9097 e Cass., ord., 7/12/2017, n. 29404).

5. Alla luce delle considerazioni che precedono, il ricorso deve essere rigettato.

6. Le spese del giudizio di cassazione ben possono essere compensate per intero tra le parti, in considerazione della circostanza che il Collegio con la presente decisione ha preso posizione *funditus* sulla questione dibattuta dell'applicabilità o meno dell'art. 1193 c.c. in relazione ai pagamenti di canoni di locazione.

7. Va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, se dovuto, da parte della ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello eventualmente dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13 (Cass., sez. un., 20/02/2020, n. 4315).

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; compensa per intero tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità, ai sensi dell'art. 13, comma



1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, se dovuto, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello eventualmente dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 4 maggio 2022.

Il Consigliere estensore

Il Presidente

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi,

14 SET. 2022



Il Funzionario Giudiziario
Luisa PASSINETTI

Luisa Passinetti