



REPUBBLICA ITALIANA

23908/06-3

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

ORIGINALE

SEZIONE TERZA CIVILE

*Stralato per
incassato*

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Michele VARRONE - Presidente - R.G.N. 18157/03
- Dott. Fabio MAZZA - Consigliere - 23938/03
- Dott. Giovanni Battista PETTI - Consigliere - Cron. 23908
- Dott. Nino FICO - Rel. Consigliere - Rep. 5653
- Dott. Roberta VIVALDI - Consigliere - Ud. 03/10/06

ha pronunciato la seguente

**contributo
unificato**

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

REBEL SRL, in persona dell'Amministratore Unico sig.a

G.A. elettivamente domiciliata in ROMA VIA VAL GARDENA 3, presso lo studio dell'avvocato LUCIO DE ANGELIS, che la difende, giusta delega in atti;



GIEMME NEW s.r.l.

- **ricorrente** -

contro

D.P.B.	T.F.	T.G.
---------------	-------------	-------------

[Empty box]

- **intimati** -

e sul 2° ricorso n° 23938/03 proposto da:

2006	D.P.B.	T.F.	T.G.
------	---------------	-------------	-------------

1257	[Empty box]	elettivamente domiciliati in ROMA LUNGOTEVERE
------	-------------	---



DEI MELLINI 24, presso lo studio dell'avvocato
FRANCESCO SAVERIO MUSSARI, che li difende, giusta
delega in atti;

- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

nonchè contro

REBEL SRL, in persona dell'Amministratore Unico,
elettivamente domiciliata in ROMA VIA VAL GARDENA 3,
presso lo studio dell'avvocato LUCIO DE ANGELIS, che la
difende, giusta delega in atti;

- controricorrente al ricorso incidentale -

avverso la sentenza n. 3510/02 della Corte d'Appello di
ROMA, terza sezione civile, emessa il 9/10/02,
depositata il 12/12/02, R.G.8565/01;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 03/10/06 dal Consigliere Dott. Nino FICO;

udito l'Avvocato Lucio DE ANGELIS;

udito l'Avvocato Maria Teresa FANTOLA (per delega
Avv. Francesco Saverio MUSSARI, depositata in udienza);

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. Eduardo Vittorio SCARDACCIONE, che ha
concluso per il rigetto del ricorso principale e
l'assorbimento del ricorso incidentale.

Svolgimento del processo

Con atto del 9. 11. 2000

D.P.B.

T.F.

e

T.G.

deducendo il man-



cato pagamento dei canoni di ottobre e novembre 2000, hanno intimato sfratto per morosità alla conduttrice Rebel s.r.l.

All'udienza fissata per la convalida la **R.** ha pagato i canoni e il Tribunale di Roma ha disposto il mutamento del rito ai sensi degli artt.667 e 426 c.p.c., fissando l'udienza di cui all'art.420 e il termine perentorio per l'eventuale integrazione degli atti introduttivi.

Con memoria depositata nel termine là **R.** ha chiesto il rigetto della domanda di risoluzione del contratto, la declaratoria dell'estinzione dell'obbligazione di pagamento del canone di locazione a decorrere da 4 dicembre 2000 (data in cui l'A.S.L., ordinando la chiusura dell'esercizio per inagibilità, a causa delle persistenti infiltrazioni di umidità dall'esterno, aveva impedito l'utilizzazione dei locali) e la restituzione del deposito cauzionale. Con memoria tardiva i locatori hanno domandato la condanna della Rebel al pagamento degli ulteriori canoni, fino alla riconsegna dell'immobile, avvenuta il 5 marzo 2001.

Il tribunale ha dichiarato la risoluzione del contratto per grave inadempimento della conduttrice, che ha condannato al pagamento della somma di lire



5.921.120, operata la compensazione tra l'importo dei canoni di dicembre 2000, gennaio e febbraio 2001, ritenuti dovuti, e l'importo del deposito cauzionale.

La decisione è stata appellata in via principale dalla conduttrice e in via incidentale dai locatori e la Corte d'appello di Roma, per quel che ancora rileva, ha confermato la sentenza quanto alla gravità dell'inadempimento della conduttrice e alla debenza dei canoni dal dicembre 2000 al febbraio 2001 ed ha dichiarato inammissibile l'impugnazione dei locatori, intesa ad ottenere il pagamento -altresì - del canone di marzo 2001.

Avverso quest'ultima decisione la **R.** ha proposto ricorso per cassazione affidandolo a tre motivi.

La **D.P.** e i **T.** hanno resistito con controricorso ed hanno proposto ricorso incidentale condizionato.

La **R.** ha resistito a sua volta con controricorso col quale ha dedotto l'inammissibilità del controricorso e del ricorso incidentale dei locatori in quanto notificati oltre il termine di cui all'art.370 c.p.c.

Motivi della decisione

Vanno preliminarmente riuniti i ricorsi ex art.335 c.p.c.

Col primo motivo (violazione e falsa applicazione



degli artt.1455, 1460, 1575 n.1 e n.2, 1578 e 1581 c.c., nonché mancanza e illogicità della motivazione e omesso esame di punti decisivi) la ricorrente principale ha sostenuto che, avendo essa dedotto la grave inadempienza contrattuale dei locatori per l'omissione di interventi strutturali necessari a far cessare le infiltrazioni di umidità che avevano poi determinato la chiusura dei locali da parte della ASL, e ricorrendo pertanto una reciprocità di inadempienze tra le parti, la Corte di merito avrebbe dovuto, ai fini dell'accertamento della gravità in concreto del proprio inadempimento e di una corretta pronuncia di risoluzione, procedere ad un giudizio comparativo che tenesse conto del comportamento complessivo di ciascuna delle parti contraenti.

La censura è infondata e inammissibile, risultando dalla sentenza impugnata che la Corte ha preso in esame la dedotta inadempienza dei locatori per dedurne che avrebbe potuto giustificare un'autoriduzione del canone proporzionata al diminuito godimento dell'immobile e non la sospensione totale del pagamento del canone stesso, costituente la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, ed essendo giurisprudenza consolidata di questa Corte che l'accertamento della gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione di un



contratto a prestazioni corrispettive, originando dalla valutazione di fatti e di prove inerenti al processo, rientra nei poteri del giudice di merito ed è pertanto incensurabile in sede di legittimità se, come nella specie, sia congruamente e logicamente motivato (tra le altre, Cass. n.41 del 1998, n.8063 del 2001, n.16579 del 2002 e n.10477 del 2004).

Col terzo motivo (violazione e falsa applicazione degli artt.112, 667, 420 e 426 c.p.c.), da trattare con precedenza rispetto al secondo, per il suo carattere assorbente, la ricorrente principale ha dedotto che la domanda di pagamento degli ulteriori canoni era stata tardivamente avanzata dai locatori, in una memoria depositata dopo la scadenza del termine perentorio fissato dal Tribunale, e riproposta all'udienza fissata per la discussione senza la previa autorizzazione del giudice, in violazione della normativa dettata in materia di processo del lavoro.

La censura è fondata e va accolta.

Nel rito del lavoro la disciplina della fase introduttiva del giudizio risponde ad esigenze di ordine pubblico attinenti al funzionamento stesso del processo, in aderenza ai principi di immediatezza, oralità e concentrazione che lo informano (Cass. S.U. n.7708 del 1993), sicché non solo non è consentita alcuna domanda



nuova, ma non è consentita neanche un'emendatio, quale nella specie ritenuta la domanda di pagamento dei canoni scaduti in corso di causa, se non nelle forme e nei termini previsti, come si desume dalla norma dell'art.420, secondo la quale le parti possono modificare le domande solo se ricorrono gravi motivi e previa autorizzazione del giudice.

E' pertanto inammissibile qualsiasi modificazione che non sia stata operata ai sensi dell'art.426, attraverso l'integrazione dell'atto introduttivo, nel termine perentorio fissato dal giudice, e che non sia stata autorizzata a norma dell'art. 420, all'udienza di discussione, e tale inammissibilità, al pari - attesa la medesima ratio- di quella conseguente alla decadenza per inosservanza dell'onere imposto al ricorrente dall'art.414 n.3, relativo alla determinazione dell'oggetto della domanda, e dell'onere imposto al convenuto dall'art.416, relativo alle domande riconvenzionali, non è sanata dall'accettazione del contraddittorio (Cass. S.U. n.7708/1993, già citata), è rilevabile d'ufficio e può essere dedotta per la prima volta davanti alla Corte di cassazione (Cass. n.7089/1999 in tema di nullità del ricorso introduttivo per mancanza dei requisiti di cui ai n.3 e 4 dell'art.414, Cass. n.9965/2001 quanto all'inosservanza dell'onere, posto a



carico del convenuto che abbia formulato domanda riconvenzionale, di chiedere la fissazione di una nuova udienza a norma dell'rt.418, Cass. n.8411/2003 e n.11596/2005 quanto alla proposizione di domande nuove nelle memorie integrative depositate a norma dell'art.426). Salvo che - ma non è il caso di specie - la questione di inammissibilità, sollevata e decisa in primo grado, non abbia formato oggetto di impugnazione in grado di appello e sia pertanto coperta da giudicato.

Consegue all'accoglimento della censura l'assorbimento del secondo motivo, col quale è stata dedotta la violazione dell'art.1591 c.c., per non avere i locatori subito alcun danno per effetto del provvedimento interdittivo della ASL, la cassazione in relazione della sentenza impugnata e il rinvio della causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'appello di Roma.

Il controricorso e il ricorso incidentale vanno dichiarati inammissibili perché notificati oltre il termine di cui all'art.370 c.p.c. (il 10. 12. 2003, oltre i quaranta giorni dalla data di notifica del ricorso, dell'11 luglio 2003, considerata la sospensione dei termini per il periodo feriale).

p. q. m.



la Corte, riuniti i ricorsi, rigetta il primo motivo del ricorso principale, accoglie il terzo motivo, assorbito il secondo, dichiara inammissibili il contro-ricorso e il ricorso incidentale, cassa in relazione e rinvia la causa, anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'appello di Roma.

Roma, 3. 10. 2006

Il cons. *est*

Il presidente

IL CANCELLIERE C1
Innocenzo Battista

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 9 NOV. 2006
IL CANCELLIERE C1
Innocenzo Battista