

Cass. civ. sez. III del 11 gennaio 2017 n 411

1. - Vanno esaminati prima i motivi del ricorso incidentale poiché investono questioni logicamente preliminari rispetto ai motivi del ricorso principale.

Con entrambi i motivi la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma 1 0 , n. 3, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 2697, 2727, 2729 e 2909 cod. civ., lamentando, sotto due diversi profili, l'erronea interpretazione del giudicato formatosi a seguito della dichiarazione di sanatoria della morosità e convalida di licenza per finita locazione pronunciate con unica ordinanza del 25 maggio 2000, resa in altro procedimento tra le stesse parti.

2.- I motivi, da trattarsi congiuntamente, perché relativi alla medesima questione, concernente l'interpretazione e la portata del giudicato, sono infondati.

La Corte d'appello si è attenuta al principio di diritto, che qui si ribadisce, secondo cui «L'ordinanza di convalida di licenza o sfratto per finita locazione, preclusa l'opposizione tardiva, acquista efficacia di cosa giudicata sostanziale non solo sull'esistenza della locazione; sulla qualità di locatore dell'intimante e di conduttore dell'intimato; sull'intervento di una causa di cessazione o risoluzione del rapporto; ma altresì sulla qualificazione di esso, se la scadenza del medesimo, richiesta e accordata dal giudice, è strettamente correlata alla tipologia del contratto» (così Cass. n. 6406/99; nello stesso senso cfr. Cass. n. 2280/05, n. 23302/07, n. 20067/08).

Nel caso di specie, il giudice d'appello ha riscontrato che l'antecedente logico-giuridico della convalida della licenza per finita locazione alla data del «4 marzo 2004» (con fissazione per l'inizio dell'esecuzione della data del 3 settembre 2004), pronunciata con ordinanza del 25 maggio 2000, era costituito dall'accertamento dell'applicabilità della legge n. 392/78, quanto alla durata del rapporto, qualificato come locazione "ad uso abitazione", e quanto alla decorrenza degli effetti del contratto, indicata dalla stessa intimante nella data del 5 marzo 1988. Infatti, in base agli artt. 1 e 3 della legge n. 392/78, si erano succedute quattro scadenze contrattuali, l'ultima delle quali, del 4 marzo 2004, era quella per cui era stata richiesta la convalida. Solo la natura del rapporto di locazione ad uso abitativo con decorrenza iniziale al 5 marzo 1988 è compatibile con l'individuazione di quest'ultima data di scadenza, indicata nell'intimazione della parte locatrice.

Corretta in diritto è perciò la conclusione che si legge in sentenza secondo cui l'ordinanza di convalida ha accertato con efficacia di giudicato che il contratto «aveva ad oggetto la locazione di un immobile urbano a uso di abitazione assoggettato alla disciplina della legge 392/1978 e con efficacia iniziale decorrente dal 5 marzo 1988».

2.1.- La conclusione non è intaccata dai motivi del ricorso incidentale. Queste le ragioni:

- quanto al primo motivo, è infondato l'argomento con cui la ricorrente sostiene che si sarebbe formato un giudicato anche sulla contestuale e preliminare intimazione di sfratto per morosità

(quindi sulla maggior misura del canone), perché la morosità venne sanata senza eccezioni e riserve da parte del conduttore.

In effetti, il procedimento di cui si è detto sopra, iniziò con una duplice intimazione della locatrice, l'una di sfratto per morosità e l'altra di licenza per finita locazione: su entrambe si pronunciò l'ordinanza del 25 maggio 2000, con la quale il Tribunale dichiarò sanata la morosità ai sensi dell'art. 55 della legge n. 392/78 e convalidò la licenza per finita locazione secondo quanto detto sopra.

Orbene, il provvedimento con cui è stata dichiarata sanata la morosità -contrariamente a quanto si assume in ricorso- non è idoneo al giudicato. Esso presuppone l'ammissione della parte conduttrice al godimento di un beneficio (cfr. Cass. n. 16630/08), il cui unico effetto, qualora sia seguita dal pagamento dei canoni scaduti ai sensi dell'art. 55 della legge n. 392/78, è che <<esclude la risoluzione del contratto>>, ai sensi dell'ultimo comma. Si tratta di una modalità di conclusione del procedimento sommario di sfratto per morosità che comporta una pronuncia del giudice che, prescindendo dal merito della controversia, di fatto lo estingue, per ragioni di rito; perciò è inidonea ad acquisire l'autorità della res iudicata.

Ogni altra deduzione della ricorrente incidentale -in merito alla mancanza di comportamenti processuali concludenti o di dichiarazioni confessorie dei locatori, nonché in merito alle non contestazioni od ammissioni del conduttore, nel procedimento sommario di cui sopra- è inammissibile, perché priva di rilevanza, atteso quanto detto in ordine alla formazione del giudicato sul contenuto dell'ordinanza di convalida della licenza per finita locazione ed all'inidoneità al giudicato della contestuale dichiarazione di sanatoria della morosità;

-quanto al secondo motivo, le deduzioni della ricorrente in merito all'asserita formazione di un giudicato sulla misura del canone (quindi sulla rinnovazione del contratto a canone c.d. in deroga) per l'avvenuta sanatoria ex art. 55 della legge n. 392/78 restano superate da quanto detto sulla portata del relativo provvedimento.

Conseguentemente infondate sono le censure mosse all'affermazione del giudice di merito secondo cui era onere dei locatori dare la prova che il rapporto, sorto con contratto soggetto alla legge n. 392/78, sarebbe stato regolato, successivamente al 1994, da un nuovo contratto stipulato verbalmente in deroga all'equo canone ai sensi dell'art. 11 della legge 359 del 1992. I locatori erano di certo onerati della prova della stipulazione del c.d. patto in deroga, ai sensi della legge sopravvenuta, in particolare della prova di un patto esplicito di rinnovazione del contratto e, soprattutto, di rinuncia alla facoltà di disdetta alla prima scadenza, essendo quest'ultimo un presupposto fissato dall'art. 11 citato per la deroga al previgente regime vincolistico sul canone.

Le ulteriori deduzioni della ricorrente in merito alla valutazione della prova documentale offerta per dimostrare l'esistenza del rinnovo contrattuale sono inammissibili poiché involgono un accertamento in punto di fatto, nemmeno censurato ai sensi dell'art. 360 n. 5 cod. proc. civ.

In conclusione, il ricorso incidentale va rigettato.