

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

Oggetto

TERZA SEZIONE CIVILE**LOCAZIONE USO
DIVERSO**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Raffaele FRASCA	- Presidente -	R.G.N. 32487/2020
Dott. Antonietta SCRIMA	- Consigliere -	Cron.
Dott. Emilio IANNELLO	- Consigliere -	Rep.
Dott. Pasquale GIANNITI	- Consigliere -	Ud. 04/04/2023
Dott. Stefano Giaime GUIZZI	- Rel. Consigliere -	Adunanza camerale

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 32487-2020 proposto da:

CARMELO, elettivamente domiciliato in Roma,

, presso lo studio dell'Avvocato

, rappresentato e difeso dall'Avvocato

;

- ricorrente -**contro**

SRL, ASD;

- intimate -

AS MON SRL, in persona del suo amministratore unico e legale rappresentante *pro tempore*, domiciliata *ex lege* in Roma, piazza Cavour, presso la Cancelleria della Corte di Cassazione, rappresentata e difesa dall'Avvocato ;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

nonché da

AS MON SRL, in persona del suo amministratore unico e legale rappresentante *pro tempore*, domiciliata *ex lege* in Roma, piazza Cavour, presso la Cancelleria della Corte di Cassazione, rappresentata e difesa dall'Avvocato _____ ;

- ricorrente incidentale -**contro**

CARMELO, elettivamente domiciliato in Roma, _____ , presso lo studio dell'Avvocato _____ , rappresentato e difeso dall'Avvocato _____ ;

**- controricorrente al ricorso incidentale -
nonché contro**

ASD;

- intimata -

Avverso la sentenza n. 1970/2020 della Corte d'appello di Catania, depositata il 23/11/2020; udita la relazione della causa svolta nell'adunanza camerale del 04/04/2023 dal Consigliere Dott. Stefano Giaime GUIZZI.

FATTI DI CAUSA

1. Carmelo _____ ricorre, sulla base di sei motivi, per la cassazione della sentenza n. 1970/20, del 23 novembre 2020, della Corte d'appello di Catania, che – accogliendo parzialmente il gravame esperito, in via di principalità, dalle società As.Mon S.r.l. ed _____ S.r.l. avverso la sentenza n. 251/18, del 5 febbraio 2018, del Tribunale di Siracusa, rigettando, invece, quello incidentale dell'associazione _____ A.s.d. – ha condannato, in solido, la predetta associazione e il _____ al pagamento, in favore esclusivamente della società As.Mon, della somma di € 38.123,00.



2. Riferisce, in punto di fatto, l'odierno ricorrente che l'associazione della quale egli è stato Presidente fino al febbraio 2015, conseguiva in sublocazione – in virtù di contratto stipulato il 3 settembre 2014 con la conduttrice, società As.Mon – una palestra multidisciplinare, e con essa tutti gli attrezzi ginnici, i macchinari e le attrezzature, e ciò in forza di contratto collegato concluso con la società quest'ultimo caratterizzato dalla previsione di un canone pagato in via anticipata, per tutta la durata del rapporto, nella misura di € 19.500,00.

2.1. Sul presupposto di non aver potuto fruire adeguatamente del locale e degli strumenti annessi, l'associazione agiva nei confronti delle predette società per il risarcimento del danno (inizialmente quantificato in € 160.000,00). In particolare, l'attrice lamentava reiterate sospensioni delle forniture di servizi essenziali – acqua, gas, luce e telefono – in ragione di morosità relative alle pregresse utenze intestate alle società convenute, oltre a malfunzionamenti degli impianti, nonché al crollo di una parte del controsoffitto della palestra e al progressivo svellimento del parquet e della pavimentazione. Si doleva, in particolare, l'attrice, oltre che dei danni patrimoniali subiti, anche di quello di immagine nei confronti della propria clientela.

Costituitesi in giudizio le due società, le stesse – oltre a resistere all'avversaria domanda, della quale denunciavano la pretestuosità (giacché, a loro dire, finalizzata solo a preconstituire una giustificazione della morosità in cui versava l'associazione nel pagamento del canone di sublocazione dell'immobile) – agivano in via riconvenzionale nei confronti dell'attrice, nonché dello stesso del quale ottenevano l'autorizzazione alla chiamata in causa. La domanda riconvenzionale era diretta, in particolare, ad ottenere, quanto alla società As.Mon, il ristoro del



danno consistito nella detenzione senza titolo, da parte della stessa, sia di uno spazio destinato a centro estetico, sia del locale oggetto della sublocazione, occupazione protrattasi – in questo secondo caso – dal momento della risoluzione del contratto a quello dell'effettivo rilascio dello stesso. Quanto, invece, alla società la pretesa risarcitoria concerneva l'uso e l'usura delle attrezzature ginniche, la cui utilizzazione era proseguita da parte di senza più effettuare alcuna manutenzione.

A tale giudizio, incardinato presso il Tribunale aretuseo, veniva riunito altro, promosso dalla società As.Mon (prima ancora di costituirsi in quello in cui era stata convenuta) per licenza di sfratto per finita locazione nei confronti di del quale – a seguito dell'opposizione dell'intimata – veniva disposta, previo diniego dell'ordinanza provvisoria di rilascio, la conversione del rito.

L'esito dei due giudizi riuniti consisteva nella decisione con cui l'adito Tribunale – dopo aver istruito la causa anche con lo svolgimento di una CTU – dichiarava il diritto di a sospendere il pagamento del canone di sublocazione, ricorrendo la fattispecie di cui all'art. 1460 cod. civ.; veniva, invece, rigettata la domanda risarcitoria dalla stessa proposta, in difetto di prova dei danni subiti, nonché ogni altra domanda proposta in via riconvenzionale dalle società As.Mon ed essendosi escluso l'inadempimento dell'associazione subconduttrice.

2.2. Esperito gravame, in via di principalità, dalle predette società, nonché in via incidentale da il giudice di appello, in parziale accoglimento del primo, escludeva l'esistenza di vizi dell'immobile locato, tali da renderlo inidoneo all'uso (e ciò sulla scorta delle risultanze dell'espletata CTU e di una relazione di servizio del Comune di Siracusa), dichiarando, inoltre, l'avvenuta risoluzione – per l'operatività della clausola risolutiva espressa ivi



contenuta – del contratto di sublocazione. Il secondo giudice, infatti, ravvisava morosità della subconduttrice a far data dal gennaio 2015, condannandola, e con essa in solido il ex art. 38 cod. civ., a pagare ad As.Mon la somma di € 38.123,00, ritenendo dovuto tale importo per canoni non corrisposti dal gennaio 2015 fino al rilascio della “*res locata*”, avvenuto il 31 luglio 2015. Esito, quest’ultimo, al quale il giudice di appello perveniva sul rilievo che, essendosi “il contratto di sublocazione” – in forza della già citata clausola risolutiva espressa – “risolto *ipso iure*” alla data del 25 gennaio 2015, e ciò in ragione del telegramma con cui As.Mon comunicava alla subconduttrice di volersi avvalere di tale clausola, alla risoluzione andava “fatta seguire, in accoglimento della tempestiva domanda in proposito formulata”, la condanna della subconduttrice “al pagamento dei canoni maturatisi sino all’avvenuto rilascio”. Siffatta pretesa, tuttavia, veniva soddisfatta dalla Corte etnea evidenziando come As.Mon avesse proposto la relativa domanda “con la sua citazione per convalida di sfratto, ai sensi del chiaro disposto dell’art. 664 cod. proc. civ., che, codificando eccezionale ipotesi di c.d. condanna in futuro, prevede che il conduttore cui lo sfratto sia stato intimato giudizialmente venga in tutti i casi condannato al pagamento non soltanto dei canoni scaduti ma anche di quelli «da scadere fino all’esecuzione dello sfratto»”.

Per questa ragione, dunque, veniva ritenuta una “duplicazione” di tale domanda, formulata nel giudizio di convalida, quella avanzata da As.Mon – in via riconvenzionale – nel giudizio in cui era stata convenuta da domanda, questa, avente ad oggetto il risarcimento “per detenzione senza titolo dello spazio oggetto della sublocazione dal momento della risoluzione a quello dell’effettivo rilascio”.

Veniva, invece, dichiarata inammissibile – in quanto non riproposta in appello, a norma dell’art. 346 cod. proc. civ. – ogni



altra diversa domanda formulata, in primo grado, dalla società As.Mon (e dalla società

Si riteneva, poi, nuova, e dunque preclusa a norma dell'art. 345 cod. proc. civ., la domanda risarcitoria proposta da As.Mon. Essa, innanzitutto, concerneva il danno emergente – stimato almeno in € 58.500,00 – per la perdita dell'indennità di avviamento di cui la società avrebbe potuto fruire, in tale misura, se il rapporto di locazione avesse avuto la durata contrattualmente prevista, anziché risolversi, invece, per morosità di essa As.Mon nel pagamento dei canoni di locazione, quale conseguenza della mancata percezione dei canoni della sublocazione, alla medesima dovuti da Muova, del pari, era ritenuta la domanda di ristoro del danno da lucro cessante (stimato in € 144.750,00), pari alla differenza tra i canoni che As.Mon avrebbe conseguito nella veste di sublocatrice, e quelli che avrebbe dovuto versare, per l'intera durata del rapporto, nella sua qualità di conduttrice dello stesso bene.

Escludendo, infine, che potesse invocare il principio "*inadimplenti non est adimplendum*", il giudice di appello ne rigettava il gravame incidentale, diretto a conseguire il risarcimento del danno, ritenendo, inoltre, nuova – e come tale inammissibile – la domanda proposta contro in relazione al pagamento del canone di locazione delle attrezzature ginniche, corrisposto anticipatamente per tutta la durata del contratto e, dunque, non dovuto, in quanto relativo ad una prestazione non fruita.

3. Avverso la sentenza della Corte etnea ha proposto ricorso per cassazione il sulla base – come detto – di sei motivi.



3.1. Il primo motivo denuncia "irregolare composizione del collegio giudicante", nonché "nullità della sentenza" e "incostituzionalità".

Il ricorrente evidenzia che la sentenza è stata resa con la partecipazione, al collegio giudicante, di un giudice ausiliario, sicché l'organo collegiale sarebbe stato illegittimamente composto, in difetto di particolari, specifiche e motivate condizioni di emergenza organizzativa dell'Ufficio.

Richiama, sul punto, l'ordinanza del 9 dicembre 2019, n. 32032, con cui la Terza Sezione di questa Corte ha sollevato – e ciò proprio in relazione a tale aspetto – questione di legittimità costituzionale di diverse norme del decreto-legge 21 giugno 2013 n. 69, convertito con modificazioni nella legge 9 agosto 2013 n. 98, nella parte in cui conferiscono al "giudice ausiliario" lo "status" di componente dei collegi nelle sezioni in cui è articolata la Corte d'appello, in relazione ai parametri di cui all'art. 106, comma 2, Cost. ed agli artt. 102, comma 1, e 106, comma 1, Cost.

3.2. Il secondo motivo denuncia – ai sensi dei nn. 3) e 4) del comma 1 dell'art. 360 cod. proc. civ. – violazione e falsa applicazione di norme di diritto, per inapplicabilità dell'art. 664 cod. proc. civ. nel giudizio di merito conseguente a rigetto di convalida di sfratto, nonché nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 cod. proc. civ.

Il ricorrente lamenta che la società As.Mon, nel giudizio di intimazione di sfratto, si era limitata a richiedere – unitamente al rilascio del bene – l'emissione del decreto ingiuntivo solo per i canoni scaduti, e non pure per quelli a scadere, senza poi depositare, all'esito del provvedimento di conversione del rito, alcuna memoria integrativa.

Si censura, pertanto, la sentenza impugnata nella parte in cui afferma che la società As.Mon aveva tempestivamente formulato,



con la richiesta di convalida di sfratto, una tipica domanda di condanna in futuro, come tale, quindi, relativa anche ai canoni a scadere.

In questo modo, tuttavia, la condanna comminata risulta basata su una norma – l'art. 664 cod. proc. civ. – mai invocata da As.Mon, peraltro applicata erroneamente, giacché essa presuppone, secondo il ricorrente, che lo sfratto sia stato convalidato.

D'altra parte, la condanna relativa ai canoni a scadere non potrebbe essere giustificata in ragione del fatto che la società ha richiesto il risarcimento del danno da occupazione "*sine titulo*"; e ciò perché si tratta di domanda non solo diversa per "*petitum*" e "*causa petendi*", ma anche perché proposta per la prima volta in appello. Inoltre, in relazione a questo secondo profilo, si evidenzia come la novità della domanda neppure potesse giustificarsi alla luce del capoverso dell'art. 345 cod. proc. civ., dal momento che i canoni in relazione ai quali è stata comminata la condanna sono quelli maturati fino al 31 luglio 2015, non trattandosi, quindi, di danni sofferti dopo la pronuncia resa in prime cure (che risale al 5 febbraio 2018).

In ogni caso, poi, si sottolinea che il riferimento all'art. 664 cod. proc. civ. non poteva giustificare la condanna anche di esso essendo rimasto estraneo al giudizio di convalida di sfratto.

3.3. Il terzo motivo denuncia – ai sensi dei nn. 3) e 5) del comma 1 dell'art. 360 cod. proc. civ. – violazione e falsa applicazione dell'art. 1456 cod. civ., censurando la sentenza impugnata per essersi limitata al mero recepimento della clausola risolutiva espressa. È, inoltre, dedotto vizio di motivazione per omessa valutazione di un fatto storico e di un documento di prova determinante.



Secondo il ricorrente la Corte catanese avrebbe, innanzitutto, mancato di valutare – come, invece, necessario, anche in presenza di una clausola risolutiva espressa – l'imputabilità dell'inadempimento, non procedendo ad alcun confronto dei reciproci comportamenti negoziali.

Si denuncia, inoltre, l'esistenza di un vizio motivazionale, sotto un duplice profilo.

Per un verso, infatti, la sentenza impugnata, a fronte del chiaro tenore del contratto, che fissava, per il primo anno della sublocazione, un canone annuale di € 58.500,00 (rispetto a quello, maggiore, previsto per le annualità successive in € 78.000,00), ha ravvisato una morosità per i mesi di gennaio e febbraio 2015 e ciò sul presupposto che quel minor canone – che era contemplato per il primo anno – dovesse intendersi non nel senso che la subconduttrice dovesse versare € 4.875,00 mensili, bensì che la decorrenza del canone di € 6.500,00 avesse inizio solo dal quarto mese di godimento della "res locata". Così facendo, tuttavia, la sentenza impugnata avrebbe non solo dato rilievo ad una morosità superiore a quella espressamente indicata – in € 3.250,00 – nello stesso ricorso per ingiunzione, ma anche parametrato il calcolo del dovuto a "nove mesi", e non, come da previsione del contratto, alla "prima annualità". In questo modo, dunque, essa avrebbe sostituito e introdotto "*ab extrinseco*" un parametro diverso rispetto al testo del contratto.

Per altro verso, poi, si rileva come le morosità di non sarebbero in alcun modo riferibili alla gestione del il quale si sarebbe, anzi, adoperato per una definizione bonaria della controversia, come risulterebbe da telegramma del 26 gennaio 2015 e contestuale PEC, recante offerta di adempimento integrativo, documento che la Corte etnea avrebbe omesso di esaminare.



3.4. Il quarto motivo denuncia – ex art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione e falsa applicazione dell’art. 38 cod. civ., per avere la sentenza impugnata affermato la responsabilità di esso quale Presidente dell’associazione (carica dalla quale era cessato a febbraio 2015), sulla base del semplice fatto materiale che egli aveva, a suo tempo, sottoscritto il contratto di sublocazione per cui è causa, e ciò sebbene fino alla data di cessazione dell’incarico i canoni fossero stati regolarmente corrisposti.

Assume, inoltre, il ricorrente che As.Mon deve addebitare solo a sé il ritardo nel reimmettersi nel possesso dell’immobile sublocato, atteso che essa – a norma dell’art. 7 del contratto – avrebbe potuto procedere in tal senso, trascorsi dieci giorni dalla messa in mora della subconduttrice.

3.5. Il quinto motivo denuncia la mancata ammissione e valutazione di prove determinanti ritualmente richieste.

Il ricorrente censura, in particolare, la sentenza impugnata per non aver ammesso la prova testimoniale articolata da (della quale anch’egli si sarebbe potuto giovare, stante l’inscindibilità delle cause radicate contro la predetta associazione sportiva e avverso di esso), nonché di esaminare i documenti di spesa prodotti in giudizio.

Si duole, inoltre, il ricorrente del fatto che, ai fini della corretta valutazione dell’eccepita inagibilità dei locali, la Corte etnea avrebbe dovuto considerare – ciò che non ha invece fatto – la necessità sia di riparare il controsoffitto, sia di eliminare il progressivo svellimento del pavimento a parquet.

3.6. Il sesto motivo denuncia – ex art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione e falsa applicazione “dell’art. 96 cod.



proc. civ.” per inammissibilità ed illogicità della condanna alle spese di parte vittoriosa.

Assume il _____ che, stante il rigetto di tutte le domande di As.Mon ed _____ (ad eccezione di quella relativa ai canoni “a scadere” in favore della prima, sulla quale, comunque, la Corte etnea si è pronunciata “*ex officio*”), le spese del giudizio non potevano essere poste a suo carico, in quanto parte totalmente vittoriosa.

In ogni caso, le spese relative al rapporto processuale con _____ andavano separatamente e diversamente regolate, essendo risultata tale parte totalmente soccombente.

4. Ha proposto ricorso per cassazione anche la società As.Mon, sulla base di due motivi, notificandolo, peraltro, alla sola

4.1. Il primo motivo censura la sentenza impugnata – ex art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ. – per aver omesso di esaminare, quale fatto decisivo per il giudizio, la lesione di quello specifico bene immateriale di essa As.Mon, consistente nel suo “diritto di sublocare l’immobile”.

L’omissione di questo fatto, si sostiene, ha indotto il giudice di appello a valutare, erroneamente, come domanda nuova ciò che era solo l’aggiornamento dell’entità del danno, aggravatosi in corso di causa, atteso che il pervicace accumulo di morosità della subconduttrice e l’ostinata sottrazione della disponibilità dell’immobile hanno posto essa As.Mon “sotto scacco”, stretta tra l’inadempimento di _____ e le giuste pretese della proprietaria/locatrice di ricevere il pagamento dei canoni di locazione. Siffatta condizione, si assume, sarebbe stata in particolare prospettata nel ricorso per sequestro cautelare proposto in corso di causa, sicché se la Corte etnea avesse



valutato tali fatti – invece di ometterli – non avrebbe concluso per la violazione dell’art. 345 cod. proc. civ.

4.2. Il secondo motivo, invece, denuncia – ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione ed errata applicazione degli artt. 345 e 426 cod. proc. civ., perché la sentenza impugnata ha limitato il risarcimento del danno al solo ammontare dei canoni non pagati fino al rilascio dell’immobile, ritenendo, erroneamente, che il maggior danno richiesto fosse da considerarsi oggetto di una domanda nuova.

Evidenzia As.Mon di aver richiesto, con la domanda riconvenzionale proposta nel giudizio incardinato da la condanna dell’attrice e del terzo chiamato “al risarcimento del danno quale verrà determinato, anche in via equitativa, nel corso del presente giudizio”, precisando, nella citazione in giudizio del terzo chiamato di averne richiesto la condanna, in solido con “per la violazione degli obblighi contrattualmente assunti con il contratto di sublocazione”, oltre che “per violazione degli obblighi conseguenti all’avvenuta risoluzione dello stesso”, con ristoro dei danni “quali verranno determinati, anche in via equitativa, nel corso del presente giudizio”. Tale limitazione, apparsa in origine opportuna sul presupposto che “correttezza e buona fede avrebbero prevalso e indotto controparte a limitare il danno”, risultava superata in corso di causa, in ragione dello sfratto per morosità subito da essa As.Mon, a causa dell’impossibilità per la stessa – in ragione dell’inadempimento di – di onorare, a propria volta, la sua obbligazione di pagamento del canone verso la proprietaria/locatrice dell’immobile.

Orbene, posto che l’aggravamento del danno in corso di causa – secondo quella che si assume essere la giurisprudenza di questa Corte – giustifica una pretesa risarcitoria che si pone alla stregua



di una mera "emendatio libelli", avrebbe errato la Corte etnea nel ritenere la proposta domanda come nuova.

In ogni caso, quand'anche si dovesse ritenere integrata una "mutatio libelli", la stessa dovrebbe ritenersi ammissibile, alla stregua di quanto affermato dalle Sezioni Unite di questa Corte (è citata Cass. Sez. Un., sent. 15 giugno 2015, n. 12310, Rv. 635536-01).

5. Il [redacted] ha resistito all'impugnazione proposta dalla società As.Mon (peraltro, solo contro [redacted] con controricorso, chiedendo che la stessa sia dichiarata inammissibile o, comunque, rigettata.

6. La società As.Mon ha resistito, a propria volta, con controricorso, all'impugnazione del [redacted] reiterando anche con tale atto – in via incidentale – i due motivi di ricorso di cui si è già sopra detto.

7. Avverso tale atto ha resistito, con controricorso, il [redacted] per chiedere che lo stesso sia dichiarato inammissibile e comunque rigettato.

8. È rimasta solo intimata la società [redacted] e ciò in relazione al ricorso del [redacted] (la società As.Mon non le ha notificato, infatti, il proprio ricorso).

9. La trattazione di entrambi ricorsi è stata fissata ai sensi dell'art. 380-bis.1 cod. proc. civ.

10. Il Procuratore Generale presso questa Corte non ha rassegnato conclusioni scritte.



11. Il ricorrente principale ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

12. Preliminarmente, va disposta la riunione delle impugnazioni, che nella specie è obbligatoria, ai sensi dell'art. 335 cod. proc. civ., in quanto esse investono lo stesso provvedimento (Cass. Sez. Un., sent. 23 gennaio 2013, n. 1521, Rv. 624792-01; in senso conforme, tra le altre, Cass. Sez. 5, sent. 30 ottobre 2018, n. 27550, Rv. 651065-01).

13. Sempre in via preliminare, con riferimento al ricorso principale, ovvero quello proposto dal va rilevato quanto segue.

13.1. Esso risulta notificato – anche nei confronti dell'intimata società – nelle forme telematiche.

Orbene, agli atti del presente giudizio vi è un'attestazione di conformità, della copia analogica del ricorso depositata in cancelleria, all'originale digitale notificato alle controparti, che risulta essere firmata solo digitalmente dall'Avv.

Orbene, il difetto di sottoscrizione autografa dell'attestazione di conformità – essendo rimasta, come detto, la società solo intimata – comporta l'improcedibilità del ricorso, alla stregua del principio secondo cui "il deposito in cancelleria, nel termine di venti giorni dall'ultima notifica, di copia analogica del ricorso per cassazione predisposto in originale telematico e notificato a mezzo PEC, senza attestazione di conformità del difensore ex art. 9, commi 1-*bis* e 1-*ter*, della l. n. 53 del 1994 o con attestazione priva di sottoscrizione autografa, non ne comporta l'improcedibilità ove il controricorrente (anche tardivamente costituitosi) depositi copia analogica del ricorso ritualmente



autenticata ovvero non abbia disconosciuto la conformità della copia informale all'originale notificatogli ex art. 23, comma 2, del d.lgs. n. 82 del 2005. Viceversa, ove il destinatario della notificazione a mezzo PEC del ricorso nativo digitale rimanga solo intimato (così come nel caso in cui non tutti i destinatari della notifica depositino controricorso) ovvero disconosca la conformità all'originale della copia analogica non autenticata del ricorso tempestivamente depositata, per evitare di incorrere nella dichiarazione di improcedibilità sarà onere del ricorrente depositare l'asseverazione di conformità all'originale della copia analogica sino all'udienza di discussione o all'adunanza in camera di consiglio. (Principio enunciato ai sensi dell'art. 363, comma 3, c.p.c.)" (Cass. Sez. Un., sent. 24 settembre 2018, n. 22438, in particolare la massima Rv. 650462-01).

Inoltre, l'attestazione di conformità non risulta includere la relata di notificazione e i messaggi di posta elettronica.

Sul punto deve rilevarsi che già le Sezioni Unite di questa Corte – cfr. Cass. Sez. Un., sent. n. 22438 del 2018, *cit.*, in particolare, § 25 – avevano affermato che, ricorrendo una simile evenienza, può assumere rilievo, ai fini della prova della tempestività della notificazione, il "mancato disconoscimento ad opera del controricorrente dei messaggi di p.e.c. e della relata di notifica depositati in copia analogica non autenticata dalla parte ricorrente", ma sempre, beninteso, che tutti gli intimati risultino presenti in giudizio. Il principio è stato meglio esplicitato dalla successiva giurisprudenza di questa Corte, la quale ha dichiarato "inammissibile, per difetto di prova della relativa consegna al destinatario, qualora il resistente rimanga intimato, il ricorso per cassazione la cui notificazione in via telematica sia avvenuta mediante il mero deposito di copia analogica e informe dei documenti di consegna telematica, ossia la relata, la ricevuta di accettazione e la ricevuta di consegna, senza che detti atti,



ancorché nativi digitali, siano stati corredati dall'attestazione di conformità resa ai sensi dell'art. 9, comma 1-*bis*, della l. n. 53 del 1994" (Cass. Sez. 1, ord. 22 dicembre 2020, n. 29266, Rv. 660154-01). Difatti, si è sottolineato come "la mera copia informale dei documenti di consegna telematica non è idonea a documentare in alcun modo l'avvenuta notificazione o anche il solo tentativo di essa; tale copia si riduce infatti alla produzione di due fogli privi di qualsiasi elemento che consenta in alcun modo di inferirne la corrispondenza agli eventuali originali telematici e dunque privi di significato giuridico" (così, in motivazione, Cass. Sez. 1, ord. 29266 del 2020, *cit.*; in senso conforme anche Cass. Sez. 3, ord. 11 febbraio 2022, n. 4423, non massimata).

13.2. Ciò premesso, reputa, tuttavia, questo Collegio che la declaratoria di improcedibilità del ricorso proposto dal non possa avere valenza generale, dovendo, invece, essere circoscritta al solo rapporto processuale tra lo stesso e la società data la sussistenza, nel caso di specie, tra tutte le parti del presente giudizio (e, dunque, oltre quelle testé indicate, pure la società As.Mon e l'associazione di un litisconsorzio solo facoltativo.

Invero, tale conclusione – sebbene priva, allo stato, di riscontri nella giurisprudenza di questa Corte – risulta aderente alla "ratio" sottostante all'arresto delle Sezioni Unite sopra meglio identificato.

In base ad esso, infatti, è l'assenza di contestazioni in ordine alla conformità delle copie analogiche – depositate – agli originali digitali dei documenti suddetti (ovvero, ricorso, relazione di notificazione e messaggi di posta elettronica) a precludere la declaratoria di improcedibilità del ricorso, secondo un meccanismo equiparabile ad una sanatoria del vizio. Ne consegue, pertanto, che, in difetto di contestazioni ad opera di taluna delle



parti costituite, l'effetto dell'improcedibilità – a meno che non ricorra una situazione di litisconsorzio necessario anche solo processuale, che impone l'adozione di una medesima pronuncia nei confronti di tutte le parti, essendo la stessa, altrimenti, *"inutiliter data"* – non può che ritenersi circoscritto a quella parte che, avendo mancato di esprimersi (anche solo tacitamente, non operando contestazioni) in ordine alla conformità delle copie analogiche agli originali digitali, ha impedito il determinarsi, anche nei propri confronti, di quella peculiare ipotesi di sanatoria.

Ne consegue, dunque, che il ricorso del improcedibile nei confronti della società va scrutinato, invece, nel merito, in relazione al rapporto processuale – distinto per titolo (il contratto di sublocazione dei locali della palestra, e non quello di locazione delle attrezzature ivi esistenti) – tra il medesimo e la società As.Mon.

14. Ciò detto, il ricorso *"de quo"* va rigettato.

14.1. Il primo motivo del ricorso principale, infatti, non è fondato.

14.1.1. Sul punto, va data continuità a quanto già affermato da questa Corte, ovvero che a seguito della sentenza della Corte costituzionale del 25 gennaio 2021, n. 41, che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di quelle disposizioni, contenute nel decreto-legge 21 giugno 2013 n. 69, convertito con modificazioni nella legge 9 agosto 2013 n. 98, che conferiscono al giudice ausiliario di appello lo *"status"* di componente dei collegi nelle sezioni delle corti di appello, queste ultime potranno legittimamente continuare ad avvalersi dei giudici ausiliari, fino a quando, entro la data del 31 ottobre 2025, si perverrà ad una riforma complessiva della magistratura onoraria; fino a quel



14.2.2. In ogni caso, come si notava in premessa, le tre censure in cui il motivo si articola – se fossero esaminabili – non sarebbero fondate.

14.2.2.1. Al riguardo, deve preliminarmente osservarsi come ognuna di tali doglianze si fondi su di un presupposto (ovvero, che la società As.Mon richiese, nel giudizio di convalida dello sfratto, il pagamento dei soli canoni di locazione già scaduti, e non pure di quelli “a scadere”, domanda, questa, che si assume essere stata proposta per la prima volta in appello), smentito dalla sentenza impugnata.

Nella stessa, infatti, si legge (pagg. 28 e 29) che, essendosi “il contratto di sublocazione” – in forza di clausola risolutiva espressa – “risolto *ipso iure*” alla data del 25 gennaio 2015, in ragione del telegramma con cui As.Mon comunicava alla subconduttrice di volersi avvalere della clausola, alla risoluzione andava “fatta seguire, in accoglimento della tempestiva domanda in proposito formulata, la condanna di questa medesima”, ovvero di “al pagamento dei canoni maturatisi sino all’avvenuto rilascio” (e dunque anche quelli “a scadere”).

Ciò conferma, vieppiù, la necessità che il ricorrente – nel proporre la presente impugnazione – provvedesse a riprodurre gli scritti defensionali di As.Mon, nella misura necessaria ad evidenziare l’assenza di una simile domanda formulata in primo grado.

Dovendo, infatti, qui darsi per valida la ricostruzione della domanda di As.Mon risultante dalla sentenza (non potendo, in senso contrario, invocarsi la circostanza che il presente motivo lamenta anche l’esistenza di un “*error in procedendo*”, per violazione dell’art. 112 cod. proc. civ., e dunque un tipo di vizio in relazione al quale questa Corte, quale giudice del “fatto



processuale”, ha la possibilità di accesso diretto agli atti del giudizio di merito, e ciò perché, anche rispetto al vizio c.d. “processuale”, è pur sempre necessario che “la censura sia stata proposta dal ricorrente in conformità alle regole fissate al riguardo dal codice di rito” e “in particolare, in conformità alle prescrizioni dettate dagli artt. 366, comma 1, n. 6, e 369, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ.”; cfr. Cass. Sez. Un., sent. 22 maggio 2012, n. 8077, Rv. 622361-01), la prima censura formulata con il presente motivo, ovvero quella di violazione del principio della corrispondenza tra chiesto e pronunciato per aver il giudice provveduto su una domanda mai (ritualmente) formulata, si rivela anche infondata. Esito, questo, al quale deve pervenirsi – per le stesse ragioni – pure per la censura relativa alla violazione dell’art. 345, comma 2, cod. proc. civ., proprio perché la sentenza dà atto che quella domanda non fu proposta, per la prima volta, in appello.

14.2.2.2. La seconda censura formulata è, invece, quella di errata applicazione, al caso di specie, dell’art. 664 cod. proc. civ., giacché tale norma – nel consentire la condanna del conduttore moroso anche per i canoni a scadere – presupporrebbe (nell’interpretazione del ricorrente) vuoi che la relativa domanda sia già stata proposta “in seno all’atto di intimazione dello sfratto”, vuoi l’avvenuta convalida dello sfratto stesso, evenienze, entrambe, però non realizzatesi nel caso di specie.

La censura – fermi i rilievi di generale inammissibilità del secondo motivo di ricorso, già sopra illustrati – non è fondata, per le ragioni di seguito indicate.

La sentenza impugnata ha accolto la domanda di pagamento pure dei canoni a scadere evidenziando come As.Mon avesse proposto la relativa domanda “con la sua citazione per convalida di sfratto, ai sensi del chiaro disposto dell’art. 664 cod. proc. civ.,



che, codificando eccezionale ipotesi di c.d. condanna in futuro, prevede che il conduttore cui lo sfratto sia stato intimato giudizialmente venga in tutti i casi condannato al pagamento non soltanto dei canoni scaduti ma anche di quelli «da scadere fino all'esecuzione dello sfratto».

La decisione appare, dunque, esente dal denunciato vizio di violazione dell'art. 664 cod. proc. civ., essendosi la Corte etnea dichiaratamente uniformata a quell'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità secondo il quale, "in tema di locazione di immobili urbani, la condanna del conduttore al pagamento dei canoni da scadere sino alla riconsegna dell'immobile locato, dal medesimo comunque dovuti a seguito della risoluzione della locazione a titolo di danni per la protratta occupazione dell'immobile (ai sensi dell'art. 1591 cod. civ.), costituisce ampliamento della domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, che trova fondamento nella particolare disposizione dell'art. 664, primo comma, cod. proc. civ.", trattandosi di "ipotesi specifica di condanna cd. in futuro, di carattere tipico e di natura eccezionale, con la quale l'ordinamento tutela l'interesse del creditore all'ottenimento di un provvedimento nei confronti del debitore prima ancora che si verifichi l'inadempimento" (così, da ultimo, in motivazione Cass. Sez. 3, sent. 14 dicembre 2016, n. 25599, Rv. 642333-01; nello stesso senso già Cass. Sez. 3, sent. 31 maggio 2005, n. 11603, Rv. 582853-01; Cass. Sez. 3, sent. 25 maggio 1992, n. 6245, Rv. 477368-01).

Orbene, la tesi del ricorrente, secondo cui – all'esito della conversione del giudizio di convalida di sfratto per morosità, in un ordinario giudizio di risoluzione per inadempimento – la condanna al pagamento (anche) dei canoni a scadere sarebbe possibile solo se la stessa fosse stata proposta "*ab origine*", e sempre che lo sfratto fosse stato convalidato, non trova riscontro nella



giurisprudenza di questa Corte, dalla quale, anzi, si evince l'esatto contrario.

Essa, infatti, ha da tempo chiarito che quando "venga intimato sfratto per morosità e, a seguito dell'opposizione del conduttore, sorga controversia" tra le parti, la domanda formulata dalla parte locatrice "in primo grado" e "diretta ad ottenere – oltre la risoluzione del contratto – anche la condanna dei conduttori al pagamento dei canoni scaduti e da scadere, non può considerarsi [...] né una domanda nuova [...], né una domanda diretta ad ottenere l'adempimento dopo che era stata richiesta la risoluzione, vietata ai sensi del secondo comma dell'art. 1453 cod. civ., perché, nel caso in cui il locatore abbia proposto domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità, l'ulteriore richiesta di pagamento dei canoni scaduti e da scadere non incorre nel divieto stabilito" da tale norma, "in quanto il locatore, richiedendo anche il pagamento dei canoni, non intende far rimanere in vita il rapporto fino alla scadenza pattuita o imposta dalla legge, ma, al contrario, esige contemporaneamente alla risoluzione del contratto, il pagamento di quanto dovutogli dal conduttore come corrispettivo per il godimento dell'immobile", ponendosi tale ulteriore richiesta, pertanto, come "un ampliamento quantitativo di quella originaria che, mantenendo inalterati i termini della contestazione, determina soltanto una modificazione della medesima domanda originaria" (cfr. Cass. Sez. 3, sent. n. 6245 del 1992, *cit.*). Un ampliamento, si è pure precisato, che non deriva dall'applicazione diretta dell'art. 664, comma 1, cod. proc. civ., ma che in tale norma "trova sostanzialmente la sua *ratio*", giacché essa prevede "una delle ipotesi particolari di c.d. condanna in futuro (quella, cioè, in cui l'ordinamento valorizza l'interesse del creditore ad ottenere un provvedimento a carico del debitore prima ancora che si verifichi l'inadempimento dell'obbligato), secondo la previsione di un



mezzo di tutela giurisdizionale non di tipo generale, ma eccezionale e tipico, del quale non è consentito, tuttavia, allargare per analogia l'area di applicabilità oltre le ipotesi" – di tutte le ipotesi, vale qui precisare, e non solo quella contemplata dalla norma suddetta – "espressamente previste di risoluzione della locazione" che trovano titolo in un "inadempimento del conduttore" (così Cass. Sez. 3, sent. n. 11603 del 2005, *cit.*, relativa, non a caso, ad una fattispecie in cui la richiesta di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, e di condanna dello stesso a pagare i canoni non solo scaduti ma anche a scadere fino al rilascio del bene, era stata proposta dal locatore addirittura in via riconvenzionale, e dunque al di fuori del procedimento ex art. 558 cod. proc. civ.). Del resto, se così non fosse, ovvero se non si potesse prescindere dall'instaurazione del procedimento di convalida di sfratto (o dal suo esito), non si comprenderebbe il senso dell'affermazione compiuta da questa Corte, secondo cui "la condanna del conduttore al pagamento dei canoni da scadere sino alla riconsegna dell'immobile locato" trova la sua ragion d'essere nel fatto che essi risultano "dal medesimo comunque dovuti a seguito della risoluzione della locazione a titolo di danni per la protratta occupazione dell'immobile (ai sensi dell'art. 1591 cod. civ.)" (così, Cass. sez. 3, sent. n. 25599 del 2016, *cit.*),

Né, in senso contrario, vale invocare l'arresto al quale ha fatto riferimento il ricorrente (si tratta di Cass. Sez. 3, sent. 14 gennaio 2005, n. 676, Rv. 580071-01), giacché esso si limita ad affermare che, superata all'esito dell'opposizione dell'intimato la fase della convalida dello sfratto per morosità del conduttore, l'impossibilità di fare applicazione dell'art. 664, comma 2, cod. proc. civ. – che prevede la possibilità di ingiungere all'intimato solo il pagamento di canoni di locazione, e non di somme dovute ad altro titolo – ha come effetto il superamento della preclusione a richiedere, oltre



alla risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, la penale prevista per tale ipotesi.

14.2.2.3. Infine, con la terza censura il ricorrente contesta, sotto altro angolo visuale, l'errata applicazione dell'art. 664 cod. proc. civ., norma che non potrebbe giustificare la condanna – oltre che di – anche di esso essendo egli stato estraneo (diversamente dall'associazione sportiva che presiedeva) al giudizio di convalida di sfratto.

La censura trascura, però, di considerare che il procedimento di risoluzione del contratto di sublocazione per inadempimento di (scaturito all'esito dell'opposizione della stessa all'intimazione di sfratto) venne riunito ad altro in cui la società As.Mon aveva agito, in via di riconvenzione, anche contro il per conseguire il ristoro del danno – tra l'altro – da detenzione "sine titulo" dell'immobile sublocato, dal momento dell'operatività della clausola risolutiva fino al rilascio dell'immobile.

Orbene, se è vero che la riunione di procedimenti "non fa venir meno l'autonomia delle cause riunite nello stesso processo", sicché "le vicende processuali proprie di uno soltanto dei procedimenti riuniti non rilevano in ordine all'altro, o agli altri procedimenti" (Cass. Sez. 5, ord. 13 luglio 2018, n. 18649, Rv. 649712-01), con l'ulteriore conseguenza che "la sentenza che li definisce, pur se formalmente unica, consta in realtà di tante pronunce quante sono le cause riunite" (Cass. Sez. 2, sent. 26 novembre 2010, n. 24086, Rv. 615769-01), non può ignorarsi, nella specie, il fatto che la Corte etnea – proprio per aver soddisfatto la pretesa creditoria di As.Mon in relazione alla domanda di pagamento dei canoni (anche) a scadere fino all'avvenuto rilascio del bene – abbia ritenuto una "duplicazione" di tale domanda, per tale motivo non soddisfacendola, quella



avanzata, anche contro il "per detenzione senza titolo dello spazio oggetto della sublocazione dal momento della risoluzione a quello dell'effettivo rilascio".

Questa è stata la "*ratio decidendi*" della sentenza impugnata (unitamente – come si dirà meglio nell'illustrare il quarto motivo di ricorso – all'operatività, nel caso di specie, dell'art. 38 cod. civ.), in relazione alla quale il ricorrente principale non svolge alcuna specifica censura, non cogliendo, dunque, tale "*ratio*" (e ciò a prescindere dalla sua effettiva esattezza, alla luce del principio dell'autonomia dei giudizi, richiamato in premessa).

In via gradata, per tutte le censure, ulteriore ragione di infondatezza sarebbe da rinvenire nella circostanza che vi era la domanda riconvenzionale di danno fino al rilascio, la quale, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., comprendeva quanto dovuto fino al rilascio a titolo di occupazione *sine titulo* dopo il momento della verifica della cessazione della locazione.

14.3. Il terzo motivo – anch'esso articolato in più censure – è, del pari, inammissibile.

14.3.1. Vero è, infatti, che secondo questa Corte "la clausola risolutiva espressa non comporta automaticamente lo scioglimento del contratto a seguito del previsto inadempimento, essendo sempre necessario, per l'articolo 1218 cod. civ., l'accertamento dell'imputabilità dell'inadempimento al debitore almeno a titolo di colpa" (Cass. Sez. 3, sent. 6 febbraio 2007, n. 2553, Rv. 594888-01), tuttavia non vi alcuna affermazione della sentenza impugnata – a dispetto di quanto assume il ricorrente principale – che si ponga in contrasto con tale principio.

D'altra parte, quanto alla censura – che pure è prospettata dal ricorrente – di "omesso esame" del fatto costituito dalla non



imputabilità dell'inadempimento, essa appare formulata in violazione dell'art. 366, comma 1, n. 6), cod. proc. civ.

Il ricorrente, infatti, non si doveva limitare a dedurre quale fosse, nella specie, il fatto "omesso" e la sua "decisività", ma anche (ciò che non risulta avvenuto) il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, e, soprattutto, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale (cfr., Cass. Sez. Un., sent. 7 aprile 2014, n. 8054, Rv. 629831-01; in senso conforme, tra le altre, Cass. Sez. 3, sent. 11 aprile 2017, n. 9253, Rv. 643845-01; Cass. Sez. 6-3, ord. 10 agosto 2017, n. 19987, Rv. 645359-01).

Infine, neppure astrattamente ipotizzabile è il dedotto vizio di motivazione, prospettato sotto due distinti profili.

Sul punto, infatti, va rammentato che, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ. – nel testo "novellato" dall'art. 54, comma 1, lett. b), del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 134 (applicabile "ratione temporis" al presente giudizio) – il sindacato di questa Corte è destinato ad investire la parte motiva della sentenza solo entro il "minimo costituzionale" (cfr. Cass. Sez. Un., sent. 7 aprile 2014, n. 8053, Rv. 629830-01, nonché, "ex multis", Cass. Sez. 3, ord. 20 novembre 2015, n. 23828, Rv. 637781-01; Cass. Sez. 3, sent. 5 luglio 2017, n. 16502, Rv. 637781-01; Cass. Sez. 1, ord. 30 giugno 2020, n. 13248, Rv. 658088-01).

Il difetto di motivazione è, dunque, ipotizzabile solo nel caso in cui la parte motiva della sentenza risulti "meramente apparente", evenienza configurabile, oltre che nell'ipotesi di "carenza grafica" della stessa, quando essa, "benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento" (Cass.



Sez. Un., sent. 3 novembre 2016, n. 22232, Rv. 641526-01, nonché, più di recente, Cass. Sez. 6-5, ord. 23 maggio 2019, n. 13977, Rv. 654145-01), o perché affetta da "irriducibile contraddittorietà" (cfr. Cass. Sez. 3, sent. 12 ottobre 2017, n. 23940, Rv. 645828-01; Cass. Sez. 6-3, ord. 25 settembre 2018, n. 22598, Rv. 650880-01), ovvero connotata da "affermazioni inconciliabili" (da ultimo, Cass. Sez. 6-Lav., ord. 25 giugno 2018, n. 16111, Rv. 649628-01), mentre "resta irrilevante il semplice difetto di «sufficienza» della motivazione" (Cass. Sez. 2, ord. 13 agosto 2018, n. 20721, Rv. 650018-01). Ferma in ogni caso restando la necessità che il vizio "emerga immediatamente e direttamente dal testo della sentenza impugnata" (Cass. Sez. Un., sent. n. 8053 del 2014, *cit.*), vale a dire "prescindendo dal confronto con le risultanze processuali" (così, tra le molte, Cass. Sez. 1, ord. 20 giugno 2018, n. 20955, non massimata in senso conforme, da ultimo, Cass. Sez. 1, ord. 3 marzo 2022, n. 7090, Rv. 664120-01).

Ciò premesso, la motivazione con cui la Corte territoriale ha ravvisato la morosità di _____ per i mesi di gennaio e febbraio 2015, in € 6.500,00 per ciascun mese (e ciò sul presupposto che la previsione, per il primo anno di durata del rapporto di sublocazione, del minor canone di 58.500,00 – rispetto a quello previsto per le annualità successive in € 78.000,00 – si sia tradotta in un'esenzione dal pagamento delle prime tre mensilità) si colloca ben al di sopra di del "minimo costituzionale", senza evidenziare alcun profilo di irriducibile contraddittorietà o manifesta illogicità. La sentenza impugnata, infatti, muove dall'assunto che il contratto, concluso il 3 settembre 2014, prevedesse espressamente – all'art. 7 – che "il pagamento del primo canone decorrerà dal 5/12/2014" (e dunque proprio tre mesi dopo la stipulazione e l'inizio del rapporto).



D'altra parte, quanto al secondo profilo del (supposto) vizio motivazionale denunciato dal ricorrente, ovvero la non riferibilità della morosità della [redacted] alla gestione di esso [redacted] (il quale si sarebbe, anzi, adoperato per una definizione bonaria della controversia, come risulterebbe da telegramma del 26 gennaio 2015 e contestuale PEC), esso si risolve in quel tentativo di confronto con le risultanze istruttorie, inidoneo – come visto – ad integrare il vizio motivazionale.

14.4. Pure il quarto motivo del ricorso principale è inammissibile.

14.4.1. La sentenza impugnata, nell'affermare la responsabilità del [redacted] in ragione, non della sua posizione di rappresentante legale dell'associazione sportiva [redacted] bensì per aver concluso il contratto di sublocazione, si è attenuta, dichiaratamente, a quanto affermato dalla giurisprudenza di questa Corte. Secondo essa, infatti, "la responsabilità personale e solidale di colui che agisce in nome e per conto di un'associazione non riconosciuta (collegata non alla mera titolarità della rappresentanza dell'associazione, ma all'attività negoziale concretamente svolta per conto di essa, concretantesi nella creazione di rapporti obbligatori fra questa ed i terzi) non è riferibile, neppure in parte, ad un'obbligazione propria dell'associato, ma ha carattere accessorio rispetto alla responsabilità primaria dell'associazione stessa, di talché detta obbligazione (di natura solidale) è legittimamente inquadrabile fra quelle di garanzia «ex lege», assimilabili alla fideiussione", con la conseguenza "che tale responsabilità grava esclusivamente sui soggetti che hanno agito in nome e per conto dell'associazione, attesa l'esigenza di tutela dei terzi che, nell'instaurazione del rapporto negoziale, abbiano fatto affidamento sulla solvibilità e



sul patrimonio dei detti soggetti, non potendo il semplice avvicendamento nelle cariche sociali del sodalizio comportare alcun fenomeno di successione nel debito in capo al soggetto subentrante”, con esclusione di quello “che aveva in origine contratto l’obbligazione” (così Cass. Sez. 3, sent. 12 gennaio 2005, n. 455, Rv. 579348-01, che ha enunciato tale principio con riferimento ad un contratto di locazione sottoscritto, “*illo tempore*”, dall’allora presidente di un’associazione non riconosciuta in nome e per conto di quest’ultima, cassando su tali basi la sentenza che aveva ritenuto che tutte le relative obbligazioni, ivi inclusa quella della riconsegna alla scadenza – nonché quella risarcitoria riconnessa all’eventuale ritardo nella consegna – non gravassero su costui, bensì sull’attuale presidente dell’associazione).

In cosa si sostanzi la violazione dell’art. 38 cod. civ., il ricorrente neppure lo esplicita, donde il difetto di specificità del motivo e la necessità di dare seguito al principio secondo cui “l’onere di specificità dei motivi, sancito dall’art. 366, comma 1, n. 4), cod. proc. civ., impone al ricorrente che denunci il vizio di cui all’art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ., a pena d’inammissibilità della censura”, non solo “di indicare le norme di legge di cui intende lamentare la violazione”, ma anche “di esaminarne il contenuto precettivo e di raffrontarlo con le affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata, che è tenuto espressamente a richiamare, al fine di dimostrare che queste ultime contrastano col precetto normativo, non potendosi demandare alla Corte il compito di individuare – con una ricerca esplorativa ufficiosa, che trascende le sue funzioni – la norma violata o i punti della sentenza che si pongono in contrasto con essa” (Cass. Sez. Un., sent. 28 ottobre 2020, n. 23745, Rv. 659448-01).



D'altra parte, inammissibile – perché implica una valutazione di natura fattuale – è pure la censura secondo cui As.Mon deve addebitare solo a sé il ritardo nel reimmettersi nel possesso dell'immobile, per non essersi avvalsa della facoltà, contrattualmente prevista, di essere immediatamente reimmessa nella disponibilità della "res locata".

La censura, infatti, fuoriesce dal paradigma di cui all'art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ., se è vero che il vizio di violazione di legge "consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è, invece, esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità" ("ex multis", Cass. Sez. 1, ord. 13 ottobre 2017, n. 24155, Rv. 645538-03; Cass. Sez. 1, ord. 14 gennaio 2019, n. 640, Rv. 652398-01; Cass. Sez. 1, ord. 5 febbraio 2019, n. 3340, Rv. 652549-02), e ciò in quanto esso "postula che l'accertamento in fatto operato dal giudice di merito sia considerato fermo ed indiscusso, sicché è estranea alla denuncia del vizio di sussunzione ogni critica che investa la ricostruzione del fatto materiale, esclusivamente riservata al potere del giudice di merito" (Cass. Sez. 3, ord. 13 marzo 2018, n. 6035, Rv. 648414-01). Ne consegue, quindi, che il "discrimine tra l'ipotesi di violazione di legge in senso proprio a causa dell'erronea ricognizione della fattispecie astratta normativa e l'ipotesi della erronea applicazione della legge in ragione della carente o contraddittoria ricostruzione della fattispecie concreta è segnato, in modo evidente, dal fatto che solo quest'ultima censura, e non anche la prima, è mediata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa" (così, in motivazione, Cass.



Sez., Un., sent. 26 febbraio 2021, n. 5442) evenienza, quest'ultima, che ricorre nel caso di specie, visto che il presente motivo sollecita, in realtà, l'apprezzamento di una circostanza che il giudice non avrebbe valorizzato.

14.5. Il quinto motivo del ricorso principale è anch'esso inammissibile, e ciò sotto più profili.

14.5.1. In primo luogo, deve rilevarsi che il ricorrente neppure ha provveduto ad individuare il paradigma normativo – tra quelli di cui all'art. 360 cod. proc. civ. – al quale ricondurre il presente motivo, ciò che già ne inficia l'ammissibilità.

D'altra parte, anche a voler ritenere che dalla "esposizione, nell'ambito del motivo, delle ragioni per le quali la censura sia stata formulata e del tenore della pronuncia caducatoria richiesta", sia possibile per questo "giudice di legittimità di individuare la volontà dell'impugnante e stabilire se la stessa, così come esposta nel mezzo d'impugnazione, abbia dedotto un vizio di legittimità sostanzialmente, ma inequivocamente, riconducibile ad alcuna delle tassative ipotesi di cui all'art. 360" citato (così, in motivazione, Cass. Sez. Un., sentenza 24 luglio 2013, n. 17931, Rv. 627268-01), ravvisandola, in particolare, nella violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., in relazione al motivo di gravame relativo alla mancata ammissione delle prove, siffatta doglianza risulterebbe, egualmente, inammissibile.

Innanzitutto, perché il ricorrente avrebbe dovuto lamentare in termini non equivoci un'omessa pronuncia sul motivo di gravame, ciò che invece non ha fatto, ma anche perché il medesimo – se ha provveduto a indicare il nominativo dei testi i capitoli di prova su cui escuterli (pag. 22 del ricorso), non chiarisce se la richiesta di ammissione della prova, da parte dell'associazione che attesta essere stata oggetto di conclusione in appello (pagg. 7 e



8 del ricorso), fosse contenuta nella comparsa di costituzione in appello, oppure, come necessario (Cass. Sez. 3, ord. 13 settembre 2019, n. 22883, Rv. 655094-01), in sede di precisazione delle conclusioni.

In ogni caso, infine, l'inammissibilità del motivo si impone anche per un'altra ragione.

Il ricorrente si duole del fatto che, attraverso la richiesta prova testimoniale, sarebbe stato possibile provare la necessità sia di riparare il controsoffitto dell'immobile condotto in sublocazione, sia di eliminare il progressivo svellimento del pavimento a parquet, e dunque i vizi della "res locata".

Giova, tuttavia, evidenziare che "la mancata ammissione di un mezzo istruttorio (nella specie, prova testimoniale) si traduce in un vizio della sentenza se il giudice pone a fondamento della propria decisione l'inosservanza dell'onere probatorio ex art. 2697 cod. civ., benché la parte abbia offerto di adempierlo" (da ultimo, Cass. Sez. 3, ord. 25 giugno 2021, n. 18285, Rv. 661704-01).

Ma ciò, a ben vedere, non è avvenuto nel caso di specie (anzi, neppure è stato denunciato, donde, anche sotto questo profilo, l'inammissibilità del motivo), visto che la Corte territoriale non ha rigettato la domanda risarcitoria – ed escluso l'applicabilità della fattispecie di cui all'art. 1460 cod. civ. – addebitando a (e al un "fallimento probatorio". Essa, infatti, è giunta a tale conclusione attraverso l'apprezzamento delle risultanze della CTU e di una relazione di servizio del Comune di Siracusa, e dunque attraverso un (in questa sede, insindacabile) apprezzamento delle risultanze istruttorie.

14.6. Il sesto motivo di ricorso, in fine, non può essere accolto.



14.6.1. È errata, infatti, l'affermazione del secondo cui egli sarebbe stato "totalmente vittorioso", quanto al rapporto processuale con la società As.Mon, visto che la stessa ha conseguito un – seppur solo parziale – accoglimento della propria pretesa risarcitoria verso di esso.

Quanto, invece, al rapporto processuale tra il e la società e quindi alla pretesa del primo – ai fini della regolamentazione delle spese di lite – di essere ritenuto totalmente vittorioso verso la seconda, l'improcedibilità del ricorso preclude la possibilità di esaminare tale doglianza.

15. Anche il (duplice) ricorso incidentale di As.Mon va rigettato.

15.1. Il primo motivo è inammissibile.

15.1.1. Esso denuncia, come omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, la mancata considerazione della lesione del diritto di As.Mon a sublocare il proprio immobile.

Tuttavia, quello prospettato non è un vizio che possa ricondursi alla previsione di cui all'art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ., la quale richiede che l'omissione investa un "fatto vero e proprio" (non una "questione" o un "punto" della sentenza) e, quindi, "un fatto principale, ex art. 2697 cod. civ. (cioè un fatto costitutivo, modificativo, impeditivo o estintivo) od anche un fatto secondario (cioè un fatto dedotto in funzione di prova di un fatto principale), purché controverso e decisivo" (così, in motivazione, Cass. Sez. 5, sent. 8 settembre 2016, n. 17761, Rv. 641174-01; nello stesso senso Cass. Sez. 6-5, ord. 4 ottobre 2017, n. 23238, Rv. 646308-01), vale a dire "un preciso accadimento, ovvero una precisa circostanza da intendersi in senso storico-naturalistico" (Cass. Sez. 5, sent. 8 ottobre 2014, n. 21152, Rv. 632989-01;



Cass. Sez. Un., sent. 23 marzo 2015, n. 5745, non massimata), "un dato materiale, un episodio fenomenico rilevante, e le relative ricadute di esso in termini di diritto" (cfr. Cass. Sez. 1, ord. 5 marzo 2014, n. 5133, Rv. 629647-01), e "come tale non ricomprendente questioni o argomentazioni" (Cass. Sez. 6-1, ord. 6 settembre 2019, n. 22397, Rv. 655413-01).

L'omissione, nella specie, investirebbe – in ipotesi – un'intera pretesa risarcitoria.

15.2. Il secondo motivo non è fondato.

15.2.1. Le voci di danno oggetto della pretesa risarcitoria fatta valere in appello da As.Mon (ovvero, il danno emergente per perdita dell'indennità di avviamento, di cui essa avrebbe potuto fruire se il rapporto di locazione avesse avuto la durata contrattualmente prevista, nonché il lucro cessante pari alla differenza tra i canoni che essa As.Mon avrebbe conseguito nella veste di sublocatrice, e quelli che avrebbe dovuto versare, per l'intera durata del rapporto, nella sua qualità di conduttrice dello stesso bene) non possono, nella loro specificità, ritenersi inclusi in quelli di cui era stato richiesto il ristoro in primo grado attraverso la domanda riconvenzionale proposta verso e il

Essi, infatti, erano individuati, genericamente, in quelli derivanti dalla "violazione degli obblighi contrattualmente assunti con il contratto di sublocazione", ovvero dalla "violazione degli obblighi conseguenti all'avvenuta risoluzione dello stesso".

Invero, "il divieto dello «*ius novorum*» non concerne soltanto le allegazioni in fatto e l'indicazione degli elementi di prova, ma anche (e soprattutto) la specificazione delle «*causae petendi*» fatte valere in giudizio a sostegno delle azioni e delle eccezioni, pur se la nuova prospettazione sia fondata sulle stesse circostanze di fatto, ma non si risolva in una semplice precisazione di una



tematica già acquisita al giudizio” (così, in motivazione, Cass. Sez. 6-2, ord. 11 gennaio 2018, n. 535, Rv. 647219-01). Difatti, “si configura domanda nuova – come tale, inammissibile in appello – quando gli elementi dedotti in secondo grado comportano il mutamento dei fatti costitutivi del diritto azionato, integrando una pretesa diversa, per la sua intrinseca essenza, da quella fatta valere in primo grado, e ciò anche se tali fatti erano già stati esposti nell’atto introduttivo del giudizio al mero scopo di descrivere ed inquadrare altre circostanze, e soltanto nel giudizio di appello, per la prima volta, siano stati dedotti con una differente portata, a sostegno di una nuova pretesa, determinando in tal modo l’introduzione di un nuovo tema di indagine e di decisione” (così, nuovamente in motivazione, sempre Cass. Sez. 6-2, ord. n. 535 del 2018, *cit.*, ma nello stesso senso già Cass. Sez. Lav., sent. 12 luglio 2010, n. 16298, Rv. 614527-01; Cass. Sez. Lav., sent. 8 aprile 2010, n. 8342, Rv. 613299-01; Cass. Sez. Lav., sent. 23 marzo 2006, n. 6431, Rv. 587699-01; Cass. Sez. 1, sent. 29 novembre 2004, n. 22473, Rv. 578250-01).

In altri termini, “si ha domanda nuova per modificazione della «*causa petendi*» anche quando sia diverso il titolo giuridico della pretesa, essendo impostato su presupposti di fatto e su situazioni giuridiche diverse da quelle prospettate in primo grado”, e ciò perché “non va confuso il fatto storico, inteso come avvenimento umano o fattuale intervenuto nella vicenda oggetto di causa, con il fatto giuridico costitutivo, che è invece il fondamento della pretesa creditoria, occorrendo avere unicamente riguardo a quest’ultimo al fine di riscontrare se vi sia stato o meno mutamento della domanda” (così, ancora una volta, Cass. Sez. 6-2, ord. n. 535 del 2018, *cit.*).

Né, d’altra parte, può essere richiamato – a sostegno del presente motivo, come fatto dalla ricorrente incidentale – l’arresto delle Sezioni Unite sulla c.d. “domanda complanare” (Cass. Sez.



Un., sent. 15 giugno 2015, n. 12310, Rv. 635536-01), giacché esso riguarda la modifica della domanda operata in primo grado, rimanendovi estraneo il tema del divieto di "nova" ex art. 345 cod. proc. civ.

16. Le spese del presente giudizio di legittimità vanno integralmente compensate tra le parti, data la loro reciproca soccombenza.

17. In ragione del rigetto (e della declaratoria di improcedibilità, quanto al rapporto processuale tra il e la società S.r.l.) del ricorso principale, nonché del rigetto del – duplice – ricorso incidentale, sussiste, a carico di ambo i ricorrenti, l'obbligo di versare, se dovuto secondo un accertamento spettante all'amministrazione giudiziaria (Cass. Sez. Un., sent. 20 febbraio 2020, n. 4315, Rv. 657198-01), l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

PQM

La Corte dichiara il ricorso principale di Carmelo improcedibile verso S.r.l. e lo rigetta nei confronti di As.Mon S.r.l.; rigetta, altresì, il duplice ricorso incidentale di As.Mon S.r.l., compensando integralmente tra le parti le spese del presente giudizio.

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, la Corte dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente principale e della ricorrente incidentale dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari, in ipotesi, a quello



previsto per i rispettivi ricorsi, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, all'esito di adunanza camerale della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, svoltasi il 4 aprile 2023.

Il Presidente
Raffaele FRASCA

