



23913/06 - 7

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

ORIGINALE

SEZIONE TERZA CIVILE

Oggetto
Locazione - addotta nullità
della notifica del ricorso al
contumace - appello - mancata
prospettazione del motivo di
nullità - preclusione in cassazione

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Luigi Francesco DI NANNI	- Presidente -	R.G.N. 24762/03
Dott. Bruno DURANTE	- Consigliere -	
Dott. Giovanni FEDERICO	- Consigliere -	Cron 23913
Dott. Alberto TALEVI	- Consigliere -	Rep. 5658
Dott. Alfonso AMATUCCI	- Rel. Consigliere -	Ud. 06/10/06

ha pronunciato la seguente

**contributo
unificato**

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

P.D., elettivamente domiciliato in [redacted]
 [redacted] presso lo studio dell'avvocato [redacted]
 [redacted] difeso dagli avvocati SILVIO REZZONICO E
 MATTEO REZZONICO, giusta delega in atti;



GIEMME NEW s.r.l.

- **ricorrente** -

contro

H.P., elettivamente domiciliato in [redacted]
 [redacted] presso lo studio dell'avvocato [redacted]
 [redacted] che lo difende unitamente all'avvocato
 [redacted] giusta delega in atti;

2006

- **controricorrente** -

1294

avverso la sentenza n. 2627/02 della Corte d'Appello di



MILANO, terza sezione civile, emessa il 3/10/02,
depositata il 08/11/02, R.G.1890/00;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 06/10/06 dal Consigliere Dott. [REDACTED]

[REDACTED]
udito il P.M., in persona dell'Avvocato Generale Dott.
Massi [REDACTED] che ha concluso per il rigetto del
ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 477 bis c.p.c., depositato il
19.2.1997, [REDACTED] H.P. ex-conduttore di un immo-
bile locatogli da [REDACTED] P.D. a scopo abitativo con
contratto concluso in forma orale e risolto a seguito
di convalida di sfratto, chiese che il locatore fosse
condannato alla restituzione della somma di £
[REDACTED] versata in eccesso rispetto al canone legal-
mente dovuto per il periodo 1.8.93/31.12.1996.

Il ricorso fu notificato al [REDACTED] ai sensi
dell'art. 143 c.p.c. e, successivamente, avendo il di-
fensore del ricorrente dichiarato di aver appreso che
il convenuto si era trasferito all'estero nominando
procuratrice generale la madre [REDACTED] C.L. presso la
stessa. Il convenuto si costituì all'udienza del
14.12.1999 fissata per la discussione, instando per il
rigetto della domanda.



Con sentenza n. 3648/99 il tribunale di Milano, determinato il canone dovuto, condannò il locatore alla restituzione della differenza tra la somma percepita (€ [redacted]) e quella dovuta (€ [redacted]) oltre agli interessi.

L'appello del locatore [P.] è stato rigettato dalla corte d'appello di Milano con sentenza n. 2627 del 2002, avverso la quale il medesimo ricorre per cassazione affidandosi a tre motivi, illustrati anche da memoria, cui il conduttore [H.] resiste con contro-ricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Col primo motivo è dedotta violazione e falsa applicazione dell'art. 143 c.p.c., con conseguente nullità delle attività processuali antecedenti la costituzione del [P.] in primo grado.

La nullità della sentenza del tribunale viene prospettata in relazione alla affermata circostanza che dalla verifica anagrafica che si assume non effettuata dal ricorrente, sarebbe risultato che il convenuto si era trasferito a [omissis] dal 25.7.1996, come da certificato di iscrizione all' [redacted] contestualmente prodotto, sicché non avrebbe potuto farsi ricorso alla modalità di notificazione prevista dalla norma di cui si denuncia la violazione per la notifica a persona si re-



sidenza, dimora e domicilio sconosciuti,

1.1. Premesso che viene inammissibilmente prodotto in questa sede un documento non concernente la pretesa nullità della sentenza impugnata (ma di quella di primo grado), ovvero l'ammissibilità del ricorso o del controricorso, secondo quanto è esclusivamente consentito dall'art. 372 c.p.c., la censura è inammissibile per non essere stata la doglianza prospettata in appello dall'appellante, attuale ricorrente.

In quella sede egli aveva bensì dedotto la nullità della notificazione dell'atto introduttivo in primo grado, ma in quanto la notificazione era stata effettuata ai sensi dell'art. 143 c.p.c. benché vi fosse il procuratore previsto dall'art. 77 dello stesso codice, sicché la notificazione avrebbe dovuto essere effettuata allo stesso (la madre). E sul punto la corte d'appello ha rilevato che, in sede di notificazione tentata (ex art. 139 c.p.c.) presso l'abitazione del convenuto, l'ufficiale giudiziario aveva dato atto che "la madre del notificando, ivi rinvenuta, sig.ra **C.M.** " aveva dichiarato "che **P.D.** non risiede e non vive più in loco ma all'estero"; da tanto deducendo che poiché la madre non aveva dichiarato dove, all'estero, il figlio avesse trasferito la residenza né che ella ne era la procuratrice generale in (omissis) per





un verso all'attore non poteva farsi carico di non aver conosciuto tale circostanza e, per altro verso, la residenza del **P.** era effettivamente sconosciuta.

Da tali rilievi il ricorrente del tutto prescinde, in questa sede sostenendo invece che la notificazione ex art. 143 c.p.c. in tanto è legittima in quanto si siano comunque effettuate ricerche anagrafiche sulla residenza della persona cui la notificazione va fatta; e, in caso di trasferimento all'estero anagraficamente risultante, anche presso l'ufficio consolare di cui all'art. 6 della legge n. 470 del 1988.

Ma tale prospettazione è del tutto nuova, affatto diversa da quella contenuta nel motivo d'appello e dunque preclusa.

2. Col secondo motivo è denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 27 e 80 della legge n. 392 del 1978 e insufficiente motivazione in ordine alla destinazione dell'immobile locato. Il ricorrente si duole che la corte d'appello non abbia approfondito l'indagine sulla destinazione non abitativa, ma commerciale, dell'immobile (secondo quanto sostenuto dall'appellante sulla base del certificato C.C.I.A.A. prodotto in appello e della stessa qualificazione data al rapporto dal locatore nell'intimazione di sfratto), e non abbia ammesso la prova testimoniale dal medesimo



articolata.

2.1. Va immediatamente rilevato che, al di là della pur formalmente prospettata violazione di legge, il contenuto della censura non attiene al vizio di cui all'art. 360, n. 3, c.p.c., ma alla motivazione della sentenza sulla questione di fatto relativa alla destinazione dell'immobile, sicché la sentenza è in realtà censurata esclusivamente ex art. 360, n. 5, c.p.c..

La censura è infondata.

La corte d'appello ha dato conto delle ragioni per le quali ha ritenuto che la locazione, iniziata in base ad un contratto concluso in forma orale, non contemplasse l'uso commerciale ma abitativo. Ha conferito in particolare rilievo, tra l'altro: (a) a quanto dichiarato dallo stesso locatore nell'intimazione di sfratto per morosità, laddove egli aveva affermato che le parti avevano convenuto di dar luogo ad una locazione ad uso commerciale, con accordo da formalizzare per iscritto, a decorrere dall'1.8.1995; (b) alla circostanza che tanto, però, non era avvenuto; (c) alla prova dei pagamenti effettuati dal conduttore sin dall'8.6.1994 a fronte dell'affermazione del locatore che egli, da quella data, aveva accolto l'Havegheer a mero titolo di ospitalità; (d) alle dichiarazioni di un teste che aveva affermato di aver convissuto con quest'ultimo



nell'appartamento sin dall'inizio del rapporto locativo. La sentenza si sofferma inoltre, alle pagine 14 e 15, sulle ragioni per le quali non poteva conferirsi valenza indiziaria di determinante segno opposto agli elementi prospettati dal locatore.

Va dunque radicalmente escluso che la motivazione sull'apprezzamento del fatto compiuto dal giudice del merito sia insufficiente, secondo quanto affermato nel motivo di ricorso.

3. Col terzo motivo è dedotta omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine alle risultanze istruttorie per avere la corte d'appello erroneamente attribuito a due vaglia versati in atti il valore di £ [redacted] in luogo di quello effettivo di £ [redacted] e per avere sostanzialmente determinato le somme versate dal conduttore sulla base della deposizione del teste che con lui occupava l'immobile, mentre tale deposizione era nulla per le ragioni esposte col primo motivo di ricorso.

3.1. L'infondatezza del motivo direttamente discende dai rilievi che il primo motivo di ricorso è stato disatteso e che, quanto al valore dei due vaglia, è prospettato un errore percettivo da parte del giudice, in quanto tale denunciabile col mezzo della revocazione e non col ricorso per cassazione.



4. Il ricorso va conclusivamente respinto, con la conseguente condanna del ricorrente alle spese del giudizio di legittimità in favore del controricorrente.

P.Q.M.

LA CORTE DI CASSAZIONE

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alle spese, che liquida in € [redacted] di cui [redacted] per onorari, oltre alle spese generali ed agli accessori dovuti per legge.

Roma, 6 ottobre 2006

L'estensore

Il presidente

IL CANCELLIERE C1
Innocenzo Battista

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 9 NOV. 2006
IL CANCELLIERE C1
Innocenzo Battista