

**Corte di Cassazione, sez. III civile, sentenza 18-10-2001, n. 12743.**  
**Commento linguistico**

<p><b>SVOLGIMENTO DEL PROCESSO</b></p> <p><u>Con atto di intimazione</u> notificato il 6.11.1997, Roberto Caminiti <u>intimava</u> ad Antonio Caminiti <u>sfratto per morosità, per omesso pagamento</u> di n. 13 mensilità, in relazione alla locazione per esigenze abitative transitorie di un appartamento, e lo citava contestualmente per la convalida davanti al Pretore di Firenze sezione distaccata di Pontassieve.</p> <p>All'udienza del 9.12.1997, <u>l'intimato offriva</u> in pagamento un assegno di conto corrente dell'importo di L. 11.200.000, ed altro assegno di conto corrente, dell'importo di L. 700.000, offriva nella successiva udienza del 10.2.1998.</p> <p><u>L'attore</u>, che aveva dichiarato di accettare gli assegni <u>salvo buon fine</u>, all'udienza del 12.5.1998, produceva l'assegno di L. 11.200.000, rimasto insoluto, e <u>chiedeva convalidarsi</u> lo sfratto.</p> <p>L'intimato <u>deduceva</u> di aver introdotto <u>separato giudizio</u> per la determinazione del canone di locazione e chiedeva disporsi la sospensione del procedimento di sfratto per morosità; in subordine chiedeva la concessione <u>di termine di grazia ex art. 55</u> della legge n. 392 del 1978. Il pretore concedeva il termine e rinviava la causa ad una successiva udienza per la verifica dell'adempimento.</p> <p>All'udienza del 28.7.1998, il pretore, dato atto dell'<u>avvenuta sanatoria</u> della morosità, <u>dichiarava estinto</u> il giudizio di convalida di sfratto.</p> <p><u>Avverso</u> l'ordinanza Roberto Caminiti <u>proponeva</u> appello, ed il Tribunale di Firenze, con sentenza depositata il 3.2.1999, lo accoglieva. Considerava: che l'appello era ammissibile, poiché l'ordinanza di estinzione, pronunciata a seguito dell'<u>avvenuta sanatoria</u> della morosità, ed a fronte della espressa istanza dell'<u>intimante di accoglimento della domanda di</u></p>	<p>avverbiale strumentale; imperfetto narrativo per l'esposizione degli atti dei processi precedenti; omissione articolo e nominalizzazione</p> <p>indicazione della parte per mezzo di nome giuridico</p> <p>ridefinizione giuridica; locuzione tecnica (s.b.f.); completiva con l'infinito al posto del costruito analitico; ridefinizione giuridica; sequenza agg+nome</p> <p>prep. semplice in luogo dell'articolata; rinvio a testi normativi;</p> <p>“frasi ridotte” participiali in luogo delle completeive; prep. d'uso bur.; tecnicismo collaterale (proporre ‘presentare’)</p> <p>agg. con valore anaforico; denominazione sinonimica</p>	<p>risoluzione del contratto per inadempimento, aveva natura di provvedimento decisorio; che la locazione <u>doveva ritenersi</u> di natura transitoria, poiché come tale risultava definita nel contratto e nella corrispondenza tra le parti che ne aveva preceduto la stipula, mentre l'intimato non aveva <u>fornito prova</u> adeguata circa l'<u>asserita</u> diversa natura di locazione non transitoria;</p> <p>che, non essendo applicabile alle locazioni abitative transitorie, in virtù del <u>combinato disposto</u> degli artt. 5 e 55 della legge n. 392 del 1978, <u>erroneamente</u> il pretore aveva concesso all'intimato il termine di grazia; che, <u>sussistendo morosità</u> per importo assai ingente e <u>dovendosi</u> altresì considerare l'<u>avvenuto rilascio</u>, da parte dell'intimato, di un assegno privo di copertura, la domanda di risoluzione, insita nell'intimazione di sfratto, era meritevole di accoglimento ed in tal senso <u>doveva pronunciare il giudice di appello</u>.</p> <p>Avverso la sentenza, notificata il 22.3.1999, Antonio Caminiti, con atto notificato il 20.5.1999, ha proposto ricorso per cassazione affidato a tre motivi.</p> <p><u>Ha resistito</u>, con controricorso e con memoria, Roberto Caminiti.</p> <p><b>MOTIVI DELLA DECISIONE</b></p> <p>1) Va anzitutto esaminato, in ordine logico, il secondo motivo, con il quale sono denunciate: violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 c.c., 115 e 295 c.p.c., in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c.; violazione dell'art. 295 c.p.c. in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c. per omessa o insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia.</p> <p><u>Sostiene il ricorrente</u>, in primo luogo, che, <u>avendo il conduttore dichiarato</u> di aver depositato un ricorso per la determinazione del canone ai sensi della legge n. 392 del 1978, senza contestazione <u>di controparte</u> sul punto, il tribunale non poteva <u>ritenere incontrovertita</u> la natura transitoria della locazione, in relazione alla quale ha poi <u>ritenuto inapplicabile</u> l'istituto del termine di grazia.</p> <p>Afferma, in secondo luogo, che il tribunale, a seguito della menzione del deposito del suddetto ricorso, avrebbe dovuto sospendere il processo, anche in difetto di una</p>	<p>della parte (vd. attore); nominalizzazione; enclisi del -si retto da un verbo modale</p> <p>omissione dell'articolo; agg. anaforico;</p> <p>locuzione tecnica; sequenza avv.-verbo;</p> <p>omissione dell'articolo; causali implicite; frase ridotta participiale in luogo della completiva</p> <p>uso assoluto (senza argomenti e non in forma riflessiva) di “pronunciare”;</p> <p>pass. pross. (eventi del processo in corso); tecnicismo collaterale (resistere ‘opporsi’)</p> <p>sequenza verbo+sogg.; ridefinizione giuridica e denominazione sinonimica della parte (vd. <i>attore, intimante</i>); causale implicita; preposizione semplice in luogo dell'articolata; frasi ridotte in luogo delle completeive;</p>
--	---	--	--

<p>espressa richiesta di parte, <u>per essere il giudizio</u> sulla misura del canone pregiudiziale rispetto a quello di risoluzione per morosità, ed altresì pregiudiziale rispetto alla qualificazione del rapporto come locazione abitativa transitoria, <u>implicando la richiesta</u> di determinazione dell'equo canone la soggezione del rapporto al regime delle locazioni abitative ordinarie.</p> <p>2) Il motivo è infondato sotto entrambi i profili.</p> <p>2.1. Circa la qualificazione del rapporto come locazione transitoria, va rilevato che il tribunale non ha affermato che la questione era incontrovertibile, ma ha svolto una specifica valutazione degli elementi che inducevano a qualificare il rapporto come locazione abitativa transitoria.</p> <p>A tal fine, ha in primo luogo tratto argomento dalla documentazione in atti, valorizzando in particolare la clausola n. 1 del contratto (che ricollegava la concessione in locazione dell'alloggio ad esigenze abitative temporanee del conduttore, determinate dall'esecuzione di lavori di ripristino della sua abitazione) ed il tenore della corrispondenza intercorsa tra le parti prima della stipula (che confermava il contenuto della <u>menzionata clausola</u>).</p> <p>Ha quindi valutato il comportamento processuale tenuto dal <u>conduttore</u>, osservando che <u>l'intimato</u>, in primo grado, non aveva sollevato eccezioni sul punto, salvo "far presente" di aver depositato un ricorso per determinazione del canone. E non ha mancato di rilevare che, <u>gravando sul conduttore l'onere</u> di provare la asserita natura non transitoria della locazione, tale onere non <u>poteva ritenersi</u> assolto mediante la semplice menzione dell'iniziativa giudiziale suddetta.</p> <p>Tale argomentato complessivo apprezzamento delle <u>risultanze</u> istruttorie compiuto dal giudice di appello sul punto non è inciso dalle censure mosse dal <u>ricorrente</u>, che non denunciano vizi logici o errori di diritto nei quali sarebbe incorso nell'argomentare il giudice di appello, ma si risolvono nella <u>prospettazione</u> di una <u>difforme valutazione</u> del materiale probatorio, funzionale ad una <u>implicita richiesta</u> di riesame del merito, inammissibile in sede di legittimità.</p> <p>2.2. Del pari <u>infondata è la doglianza</u> relativa alla mancata sospensione del processo da parte del giudice di appello, in conseguenza della <u>dedotta proposizione</u></p>	<p>causali implicite e conseguente ordine verbo+sogg.</p> <p>richiamo a fatti già trattati; sequenza agg.+nome</p> <p>indicazione della medesima parte con sinonimi</p> <p>causale implicita</p> <p>enclisi del -si con l'infinito retto da verbo modale</p> <p>termine d'uso burocratico; denominazione della parte per mezzo di nome di ruolo giuridico</p> <p>termine di uso non comune; sequenza agg.+nome</p> <p>verbo+sogg.; ridef. giur.; sequenza agg.verb. + nome; <i>proposizione</i> 'presentazione'</p>	<p>davanti al pretore di un ricorso per determinazione di equo canone.</p> <p>Va anzitutto rilevato che, per espressa ammissione del ricorrente, nel giudizio di appello non è stata proposta dal conduttore, in relazione alla proposizione del detto ricorso, istanza di sospensione del processo, sicché non <u>può addebitarsi</u> al tribunale omissione di motivazione sul punto.</p> <p>Né, d'altra parte, il tribunale era tenuto a pronunciarsi d'ufficio sulla sospensione, poiché la parte interessata non aveva fornito gli elementi necessari per consentire al giudice di valutare la sussistenza o meno dei relativi presupposti.</p> <p>La sospensione per pregiudizialità ex art. 295 c.p.c. postula infatti la dimostrazione della effettiva pendenza di una causa avente, in ragione del suo oggetto, natura di causa pregiudiziale: situazione da ravvisare qualora la definizione di tale controversia costituisca l'indispensabile antecedente logico-giuridico dal quale dipende la decisione della causa pregiudicata, ed il suo accertamento sia richiesto - per volontà di legge ovvero su istanza di parte - con efficacia di <u>giudicato</u>, per modo che potrebbe eventualmente verificarsi conflitto di <u>giudicati</u> (sent. n. 3059/99, che costituisce espressione di un principio costantemente affermato).</p> <p>Ed è pacifico che nessuna documentazione atta a fornire elementi idonei a valutare il <u>menzionato rapporto</u> di pregiudizialità logico-giuridica è stata prodotta nel giudizio di appello o in primo grado. In tale prima fase, infatti, l'intimato si era limitato soltanto a far presente di aver proposto un ricorso per determinazione del canone, <u>deduzione</u> palesemente inidonea ad accertare lo specifico contenuto delle domande proposte, essenziale per instaurare la valutazione del rapporto di pregiudizialità tra le due cause nei sensi suindicati, né il successivo sviluppo dell'avvenuto (e non contestato) deposito del ricorso, essenziale per accertare l'attualità della contemporanea pendenza dei due processi (v., sul punto, sent. n. 5083/99).</p> <p>3) Con il primo motivo, <u>denunciando violazione e falsa applicazione</u> degli artt. 5, 26, comma 1, lettera a), e 55 della legge n. 392 del 1978 e dell'art. 12 delle Disposizioni Preliminari al codice civile, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., <u>deduce il ricorrente che</u></p>	<p>enclisi del -si con l'infinito retto da verbo modale</p> <p>tecnicismi</p> <p>agg. con valore anaforico; sequenza agg.+nome</p> <p>ridefinizione giuridica</p> <p>omissione dell'articolo</p> <p>verbo+sogg.; anteposizione</p>
--	---	--	--

<p><u>erroneamente</u> il tribunale <u>ha ritenuto inapplicabile</u> alle locazioni abitative transitorie l'istituto del termine per sanare la morosità.</p> <p><u>Sostiene</u> che l'art. 26, comma 1, prevede l'inapplicabilità, per le locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria di cui alla lettera a), delle sole disposizioni dettate nel Capo I della legge, e sottrae quindi alla disciplina derogatoria tutte le altre disposizioni della legge n. 392 del 1978, ivi comprese quelle di natura processuale di cui al Capo III, nell'ambito delle quali è collocato l'art. 55, <u>concernente</u> il termine per sanare la morosità.</p> <p><u>Richiama</u>, a sostegno della sua tesi, una decisione di questa S.C. (sent. n. 8662/91), che ha ritenuto applicabile, in quanto norma processuale compresa nel Capo III della legge n. 392 del 1978, l'art. 56, in tema di fissazione delle modalità del rilascio, anche alle locazioni di immobili inclusi nella categoria catastale A/8, previste nell'art. 26, lettera d), sul rilievo che l'art. 26 dichiara inapplicabili alle locazioni in esso elencate le sole disposizioni del Capo I, e non anche quelle del Capo III.</p> <p><u>Afferma</u> infine che, a seguito della <u>novella</u> introdotta dalla legge n. 353 del 1990, le disposizioni processuali della legge n. 392 del 1978 non abrogate, tra le quali è compreso l'art. 55, sono state inserite all'interno di una più ampia disciplina dei rapporti di locazione, applicabile a tutte le controversie in materia di locazione previste dall'art. 447-"bis" c.p.c., tra le quali rientrano anche le controversie relative alle locazioni abitative transitorie.</p> <p>3.1. Il motivo non è fondato.</p> <p><u>Dispone</u> l'art. 26, comma 1, della legge n. 392 del 1978: "Le disposizioni di cui al presente Capo non si applicano: a) alle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria...".</p> <p>La norma è collocata nel Capo I, e tra le disposizioni comprese nel detto Capo vi è l'art. 5, concernente la disciplina dell'inadempimento del conduttore, che recita: "Salvo quanto previsto dall'art. 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'art. 1453</p>	<p>dell'avv. di modo; frase ridotta in luogo della completiva</p> <p>scansione delle sequenze (vd. sopra <i>deduce</i> e avanti <i>richiama</i>, <i>afferma</i>)</p> <p>participio presente in luogo della relativa</p> <p>ridefinizione giuridica</p> <p>sequenza verbo+sogg.</p>	<p>del codice civile."</p> <p>A sua volta l'art. 55, espressamente richiamato nella <u>clausola di salvezza</u> con la quale inizia l'art. 5, nel regolare il termine per il pagamento dei canoni scaduti (c.d. termine di grazia), dispone che: "La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'art. 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio...".</p> <p>Ora, la stretta connessione esistente tra le due <u>suindicate disposizioni</u> è stata riconosciuto dalle Sezioni unite di questa S.C. con la sentenza n. 272/99, che <u>ha statuito l'inapplicabilità dell'istituto</u> di cui all'art. 55 alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione, in quanto non soggette alla disciplina dettata dall'art. 5, in materia di valutazioni automatica della gravità dell'inadempimento, per le sole locazioni ad uso di abitazione. Si è infatti rilevato: che la disciplina del termine di grazia di cui all'art. 55, racchiusa nel Capo III, è espressamente limitata alle ipotesi di inadempimento da morosità descritte e prese in considerazione dal precedente art. 5, inserito nel Capo I; che è quindi la stessa disposizione dell'art. 55 a delineare la limitazione del suo ambito di applicazione alle sole locazioni per le quali vige la specifica disciplina in tema di inadempimento nel pagamento di canoni ed oneri accessori dettata dall'art. 5; che, pertanto, non operando tale disciplina per le locazioni ad uso diverso dall'abitazione (poiché l'art. 41 non comprende l'art. 5 tra le disposizioni del Capo I che si applicano anche alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione, regolate dal Capo II), a queste non è applicabile l'istituto del termine di grazia.</p> <p>Le ragioni che sorreggono la <u>menzionata statuizione</u> consentono di affermare l'inapplicabilità dell'istituto della sanatoria della morosità previsto dall'art. 55 anche in relazione alle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria di cui all'art. 26, comma 1, lettera a). Per queste locazioni è infatti inoperante, per effetto dell'espressa esclusione dell'applicazione ad esse delle disposizioni del Capo I della legge, la specifica disciplina in materia di rilevanza della morosità dettata, nell'ambito del Capo I, dall'art. 5, in relazione alla quale soltanto l'art. 55 prevede l'ammissione al beneficio del termine di grazia.</p> <p><u>Non pertinente è il richiamo</u> alla sentenza di questa S.C.</p>	<p>locuzione tecnica</p> <p>sequenza agg.+nome</p> <p>tecnicismo collaterale (<i>statuire</i> 'stabilire'); frase ridotta con nome argomentale in luogo della completiva; nominalizzazione</p> <p>agg.+nome; tecnicismo collaterale</p> <p>verbo+sogg.;</p>
--	--	--	---

