



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ENRICO SCODITTI	Presidente
MARCO DELL'UTRI	Consigliere
ANNA MOSCARINI	Consigliere-Rel.
PAOLO SPAZIANI	Consigliere
CARMELO CARLO ROSSELLO	Consigliere

Oggetto:

RESPONSABILITA'
CIVILE GENERALE

Ud.22/11/2023 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 2082/2022 R.G. proposto da:

SALVATORE, domiciliato ex lege in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato

-ricorrente-

contro

AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA (A.R.E.A.), in persona del legale rappresentante, domiciliata ex lege in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato

-controricorrente-



avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO CAGLIARI n. 328/2021 depositata il 06/07/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 22/11/2023 dal Consigliere ANNA MOSCARINI.

Rilevato che:

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (A.R.E.A.) con sede in Cagliari convenne davanti al Tribunale della stessa città Salvatore allegando che, dovendo eseguire lavori di consolidamento e messa in sicurezza di un immobile del convenuto per il quale era intervenuta ordinanza sindacale di sgombero, aveva preso in locazione da un terzo un altro immobile, pagando il relativo canone e lo aveva concesso in comodato al perché vi risiedesse con la famiglia per l'intera durata dei lavori; all'esito dei suddetti lavori, il non aveva inteso liberare l'immobile sostenendo che i lavori non fossero stati eseguiti a regola d'arte sì da instaurare un procedimento di accertamento tecnico preventivo per la stima dei lavori che l'Azienda avrebbe dovuto eseguire; l'Azienda propose allora domanda di rilascio e condanna del convenuto al pagamento di determinati importi, cui il propose opposizione;

il Tribunale di Cagliari dichiarò risolto il contratto di comodato tra l'Azienda e il convenuto, con condanna di questi al pagamento della somma (€ 12.000), risultante dalla compensazione tra quanto dovuto dal comodatario e quanto dovuto dalla Azienda a titolo di risarcimento del danno per lavori non effettuati;

a seguito di appello principale del ed incidentale di A.R.E.A., la Corte d'Appello di Cagliari, con sentenza pubblicata in data 6/7/2021, ha rigettato il gravame principale ed accolto parzialmente l'incidentale condannando il al risarcimento del danno pari ad



ulteriori € 3.200 (€ 400 per 8 mensilità) nonché a quello per i canoni corrisposti fino al rilascio;

avverso la sentenza Salvatore propone ricorso per cassazione sulla base di tre motivi;

resiste con controricorso l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa;

il ricorso è stato assegnato per la trattazione in Adunanza Camerale ai sensi dell'art. 380-*bis* c.p.c.

l'Azienda ha depositato brevi note riepilogative del controricorso.

Considerato che:

con il primo motivo – violazione e falsa applicazione (art. 360, co. 1 n. 3 c.p.c.) dell'art. 345 c.p.c. (divieto di proposizione in appello di domande nuove) degli artt. 1571 e ss. c.c. (disciplina della locazione), dell'art. 81 c.p.c. (divieto di sostituzione processuale), 100 c.p.c. (sull'interesse ad agire), 112 c.p.c. (corrispondenza tra chiesto e pronunciato, 113 c.p.c. (il giudice deve seguire le norme del diritto) 115 e 116 c.p.c. (il giudice deve porre a fondamento della decisione le prove proposte dalle parti, e valutare le prove secondo il suo prudente apprezzamento) e 1803 e ss. c.c. (disciplina del comodato)- il ricorrente afferma che la Corte d'Appello ha pronunciato su una domanda nuova, come tale non proponibile in appello, omettendo di dichiararne l'inammissibilità e dunque violando l'art. 345 c.p.c.;

in secondo luogo nell'interpretare la domanda la corte del gravame ha omesso di rilevare la carenza di legittimazione attiva e di titolarità del diritto sostanziale in capo alla società attrice la quale aveva agito non in qualità di comodante ma nell'interesse della locatrice del bene preso in locazione e dunque per un diritto altrui, esulante dal rapporto di comodato;



con il secondo motivo- nullità della sentenza e del procedimento, ai sensi dell'art. 360, co. 1 n. 4 c.p.c.- il ricorrente lamenta la carenza di motivazione sulle circostanze di cui al primo motivo di ricorso, essendo il ragionamento della Corte d'Appello tutto incentrato sulla domanda di restituzione del bene e sul pagamento dei canoni formulata dalla Azienda non quale comodante ma nell'interesse della locatrice dell'immobile;

con il terzo motivo - omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti ai sensi dell'art. 360, co. 1 n. 5 c.p.c. - lamenta motivazione apparente sulle stesse circostanze di cui ai precedenti motivi;

i motivi vanno trattati congiuntamente per ragioni di connessione e sono tutti infondati;

non vi è novità della domanda se il fatto costitutivo non è mutato, ma muta solo la qualificazione giuridica, mutamento consentito in mancanza di giudicato interno: il ricorrente denuncia solo il mutamento di qualificazione della domanda ma non del fatto costitutivo, né denuncia la presenza di giudicato interno sulla qualifica;

è noto che resta preclusa al giudice la decisione basata non già sulla diversa qualificazione giuridica del rapporto, ma su diversi elementi materiali che inverano il fatto costitutivo della pretesa (Cass. 24 luglio 2012, n. 12943; 24 giugno 2003, n. 10009), dovendosi di contro escludere tale preclusione quando il fatto costitutivo, come nel caso in esame, non è modificato;

correttamente poi il giudice del merito ha reputato che il titolo fatto valere in giudizio era il comodato e che l'azione esperita si collocava in tale rapporto contrattuale e correttamente ha ritenuto che chiunque abbia la disponibilità di fatto di un bene possa validamente concederla in locazione o comodato o costituirvi altro rapporto



obbligatorio sicchè è legittimato a chiederne la restituzione; al proposito va rammentato che, salva la facoltà del locatore di porre in esecuzione anche contro il terzo occupante il titolo esecutivo ottenuto contro il conduttore, non può essere negato a quest'ultimo il potere di agire, in base alla sua personale e diretta legittimazione di parte contraente, contro il comodatario, allo scopo di conseguire il rilascio della cosa, per poterla a sua volta consegnare al locatore, in adempimento dell'obbligo di restituzione sancito a suo carico dall'art. 1591 del cod. civ. (Cass. n. 19139/2005);

alle suesposte considerazioni consegue il rigetto del ricorso e la condanna del ricorrente a pagare, in favore della controricorrente, le spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a pagare in favore della controricorrente le spese del giudizio di cassazione che liquida in € 2.100 (oltre € 200 per esborsi), oltre accessori di legge e spese generali al 15%.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile del 22 novembre 2023

Il Presidente
Enrico Scoditti

