

Civile Ord. Sez. 3 Num. 3971 Anno 2019

Presidente: ARMANO ULIANA

Relatore: GIANNITI PASQUALE

Data pubblicazione: 12/02/2019

Rep. U.I.

Ud. 10/10/2018

CC

**ORDINANZA**

sul ricorso 2602-2017 proposto da:

MUTHUWAHANDI MENDIS KANTHI, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA BRUNO BUOZZI 32, presso lo studio dell'avvocato MICHELE MIRENGHI, rappresentato e difeso dall'avvocato MARCO MARIA DONZELLI giusta procura speciale in calce al ricorso;

- **ricorrente** -

**contro**

2018

2405

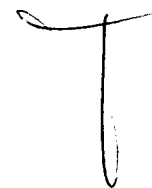
STEFAN GIANNA, elettivamente domiciliata in ROMA, P.ZA ADRIANA 5 SC A/13, presso lo studio dell'avvocato ROBERTO MASIANI, rappresentata e difesa dall'avvocato PIETRO NINO FORNARA giusta procura speciale in calce al controricorso;



- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1830/2016 della CORTE D'APPELLO  
di MILANO, depositata il 15/06/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 10/10/2018 dal Consigliere Dott.  
PASQUALE GIANNITI;



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

## RILEVATO IN FATTO

1. La Corte di appello di Milano con sentenza n. 1830/2016, rigettando l'appello proposto dalla sig.ra Muthuhandj Mendis Kanthi nei confronti della sig.ra Stefan Gianna, ha integralmente confermato la sentenza n. 1606/2015 con la quale il Tribunale di Milano: aveva dichiarato risolto per inadempimento il contratto di locazione *inter partes*; nonché aveva rigettato la domanda riconvenzionale di nullità del contratto e di restituzione dei canoni pagati proposta dalla Muthuhandj e quella ai sensi dell'art. 96 c.p.c. proposta dalla Stefan, condannando la Muthuhandj alla rifusione delle spese relative al giudizio.

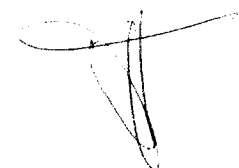
2. Era accaduto che, nell'aprile 2014, la Stefan aveva notificato alla Muthuhandi atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida, deducendo che: in data 2/12/2011 aveva concesso in locazione alla Muthuhandi un'unità immobiliare ad uso abitativo, composta da un locale e servizi, balcone e cantina, arredato, al piano 40 dello stabile di Via Padova n. 60 Milano; il contratto aveva durata di 4 anni dal 1/12/2011 al 30/11/2015, con canone annuo di € 5.040,00, oltre spese condominiali di € 1.200,00, salvo conguaglio (da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 520,00 al primo giorno di ciascun mese); la conduttrice aveva omesso di pagare il canone e le spese afferenti al periodo agosto 2013-marzo 2014, per un importo complessivo di € 3.690,00.

Tanto premesso, la Stefan aveva intimato alla Muthuhandi l'immediata riconsegna dell'immobile e aveva convenuto quest'ultima in giudizio per sentir: in via principale, convalidare lo sfratto per morosità e fissare il termine per il rilascio; e, in via subordinata, in caso di opposizione, emettere ordinanza provvisoria esecutiva di rilascio ex art. 665 c.p.c.



Si era costituita la Muthuwhandj, opponendosi alla convalida di sfratto in ragione delle comprovate gravi condizioni di salute del figlio convivente Gabriel Rothia Prasad, deducendo in fatto che: sin dall'inizio del rapporto contrattuale aveva riscontrato una serie di problemi di carattere strutturale e manutentivo all'interno dell'appartamento locatole, non a norma di legge, considerata la carenza dei requisiti minimi di abitabilità e vivibilità, come da una relazione tecnica allegata; da maggio 2013 si era trovata in una situazione di difficoltà economica, che si era aggiunta alla difficile condizione di salute del figlio convivente (cui era stata riconosciuta una situazione di handicap dell'80%); aveva in un primo momento confidato nel fatto che la situazione di precarietà dell'immobile potesse essere risolta dalla Stefan, ma, quando aveva constatato che ciò non era avvenuto, non aveva più sentito il dovere di adempiere ad un rapporto in assenza di controprestazione, tanto più che il canone di locazione - per un monolocale con le caratteristiche, che descriveva - era troppo alto rispetto alla media.

In via riconvenzionale, l'opposta aveva sostenuto che l'unità immobiliare, presa in locazione, aveva una superficie, un volume complessivo ed un servizio igienico di misure inferiori a quelle prescritti dal Regolamento Locale di Igiene, nonché un angolo cottura insufficiente per essere definito tale e anche privo di una canna di esalazione del diametro minimo previsto; aveva affermato che, essendo i requisiti minimi di abitabilità e vivibilità già viziati sin dalla sottoscrizione del contratto, quest'ultimo doveva considerarsi nullo *ab origine*, con la conseguenza che tutti i canoni pagati dall'inizio non erano dovuti ed avrebbero dovuto esserle restituiti unitamente al deposito cauzionale (per complessivi euro 11.200, oltre interessi). E, in via subordinata, per il caso in cui il contratto fosse ritenuto valido, aveva dedotto che la Stefan non le aveva consegnato la dichiarazione di conformità degli impianti dell'appartamento locato e che pertanto, anche nel caso che il contratto di locazione fosse considerato valido, la condotta della



Stefan avrebbe comunque integrato la violazione degli obblighi previsti dall'articolo 1575 c.c...

Il giudice di primo grado: dapprima, aveva ordinato il rilascio con riserva delle eccezioni ed aveva disposto il mutamento del rito; quindi, dopo il deposito delle memorie integrative, con sentenza n. 1606/2015, aveva dichiarato risolto per inadempimento della parte resistente il contratto di locazione, confermando l'ordinanza di rilascio emessa in data 2/7/2014; nonché aveva rigettato la domanda riconvenzionale, così come la domanda ai sensi dell'articolo 96 c.p.c. proposta dalla ricorrente, condannando l'intimata a rifondere le spese di giudizio.

La sentenza del giudice di primo grado era stata impugnata dalla Muthuhandj con atto di appello al quale aveva resistito la Stefan.

E la Corte di appello di Milano con la impugnata sentenza ha per l'appunto rigettato l'appello, confermando integralmente la sentenza del giudice di primo grado e condannando l'appellante alla rifusione delle spese relative al secondo grado del giudizio di merito.

3. Avverso la sentenza della Corte territoriale ricorre la Muthuhandj.

Resiste con controricorso la Stefan.

In vista dell'odierna adunanza la Muthuhandj deposita memoria a sostegno del ricorso.

### **RITENUTO IN DIRITTO**

1. L'eccezione di inammissibilità del ricorso per tardività non è fondata.

Invero, le Sezioni Unite di questa Corte, ormai da oltre un decennio, hanno precisato che, qualora il ricorso per cassazione sia stato notificato ai sensi dell'art. 140 cod. proc. civ., come per

l'appunto si è verificato nel caso di specie, al fine del rispetto del termine di impugnazione, è sufficiente che il ricorso stesso sia stato consegnato all'ufficiale giudiziario entro il predetto termine, fermo restando che il consolidamento di tale effetto anticipato per il notificante dipende dal perfezionamento del procedimento notificatorio nei confronti del destinatario.

Tanto si verifica nel caso di specie, nel quale - essendo stato iniziato il giudizio in primo grado dopo il 3 luglio 2009, il termine per impugnare era pari a 6 (sei) mesi, ed, essendo stata pubblicata la sentenza impugnata in data 15 giugno 2016 (e, quindi successivamente, al primo gennaio 2015, data di entrata in vigore del d.l. 132/2014), la durata della sospensione feriale era pari a giorni 31 - il ricorso è stato consegnato all'ufficiale giudiziario per la notifica lunedì 16 gennaio 2017, e, quindi, allo spirare del termine di legge (pari per l'appunto a mesi sei, oltre al periodo di sospensione).

Occorre pertanto passare ad esaminare il c.d. merito cassatorio.

2.Orbene, il ricorso è affidato a tre motivi, tutti articolati in relazione all'art. 360 1° comma n. 3 c.p.c.

Precisamente, la ricorrente denuncia:

-con il primo motivo: violazione e falsa applicazione dell'art. 3 del d.m. 5 luglio 1975, lamentandosi che entrambi i giudici di merito non avevano accertato che l'immobile locato (di soli 24,04 mq) non rispettava i requisiti minimi di vivibilità ed agibilità indicati da detto decreto ministeriale (che, all'art. 3 prevede che l'alloggio monostanza deve avere, se per una persona, una superficie minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28 e, se per due persone, una superficie non inferiore a mq. 38), recante disposizioni in relazione alle dimensioni minime ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione;



-con il secondo motivo: violazione e falsa applicazione: dell'art. 41 Cost., dell'art. 1418 c.c.; del regolamento locale di igiene del Comune di Milano e della deliberazione del Consiglio comunale n. 172 del 9/5/1994, con successive modifiche ed integrazioni, lamentandosi che entrambi i giudici di merito non avevano considerato che il contratto di locazione in oggetto, proprio perché violava i valori previsti dall'art. 41 Cost ed il regolamento comunale in punto di requisiti minimi di abitabilità e di vivibilità, nonché in punto di requisiti igienico sanitari, avrebbe dovuto essere dichiarato nullo, perché contrario a norme imperative;

- con il terzo motivo: violazione dell'art. 112 c.p.c., lamentandosi che la Corte territoriale, proprio perché erroneamente non aveva dichiarato la nullità del contratto, sempre erroneamente non aveva provveduto sulla sua domanda di ripetizione dei canoni che, in esecuzione del contratto nullo, erano stati da lei sin dall'inizio pagati, violando così il principio generale di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato.

3.I motivi – che si trattano congiuntamente in quanto tra loro strettamente connessi – sono tutti inammissibili.

E' *jus receptum* nella giurisprudenza di questa Corte (peraltro puntualmente richiamata nella sentenza impugnata) il principio per cui, qualora un contratto di locazione sia dichiarato nullo, pur conseguendo in linea di principio a detta dichiarazione il diritto per ciascuna delle parti di ripetere la prestazione effettuata, tuttavia la parte che abbia usufruito del godimento dell'immobile non può pretendere la restituzione di quanto versato a titolo di corrispettivo per tale godimento, in quanto ciò importerebbe un inammissibile arricchimento senza causa in danno del locatore. (Sez. 3, Sentenza n. 4849 del 03/05/1991, Rv. 471957 - 01)

Di tale principio ha fatto buon governo nella specie la Corte territoriale che – dopo aver premesso (p.7) che l'appellante aveva

chiesto di accertare la nullità del contratto di locazione; di dichiarare non dovuta la somma da lei versata alla locatrice, e quindi di condannare quest'ultima alla restituzione di quanto indebitamente ricevuto – ha rigettato l'appello, argomentando sul fatto che:

a) il *petitum*, che contraddistingue l'azione (di nullità) promossa in primo grado in via riconvenzionale dall'allora appellante, non poteva trovare accoglimento in ragione della già avvenuta esecuzione delle contrapposte e reciproche prestazioni delle parti (e al riguardo richiama il principio affermato nella sentenza n. 4849/1991);

b) anche ammesso che vi fosse stata l'asserita violazione da parte della locatrice degli obblighi previsti dall'art. 1575 c.c., la conduttrice avrebbe potuto chiedere la risoluzione del contratto ovvero avrebbe potuto chiedere la diminuzione del canone pattuito (ma giammai avrebbe potuto chiedere la restituzione dei canoni già versati, come invece aveva fatto, così modificando la causa petendi).

Dopo tali considerazioni "*dirimenti ed assorbenti*" la Corte territoriale ha osservato quanto segue (pp. 8-11):

-l'attestazione di idoneità abitativa, prodotta in corso di causa, era stata rilasciata dopo il sopralluogo effettuato il 24/5/2013 ed era irrilevante il fine per il quale detta attestazione era stata rilasciata;

-era stata prodotta nel corso di causa anche l'attestazione di accertamento dei requisiti igienico sanitari e di idoneità abitativa mediante la scheda di rilevazione per unità immobiliare secondo i parametri tecnici richiesti dal d.m. Sanità del 5 luglio 1975;

-l'appellante non aveva prodotto il regolamento locale di igiene e non aveva spiegato se la superficie calpestabile fosse equivalente alla superficie abitabile indicata nel d.m. 5 luglio 1975;





-le doglianze relative all'asserita mancanza di numerosi requisiti richiesti dal citato d.m. erano smentite dalla menzionata scheda di rilevazione per unità immobiliare;

-dalla documentazione in atti (e, in particolare, dalla licenza per costruzione e relativa variante, nonché dalla licenza di abitabilità/occupazione) era risultato confermato che l'immobile era stato costruito a metà degli anni 50 del secolo scorso ed era conforme alla normativa igienico-sanitaria vigente all'epoca;

-erano stati acquisiti agli atti, oltre alla menzionata attestazione 27/5/2013 (effettuata da pubblico ufficiale), la dichiarazione di conformità delle tubazioni del gas e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

A fronte dell'articolato iter motivazionale, sopra ripercorso, manifestamente infondata si appalesa la censura di omessa pronuncia, articolata nel terzo motivo.

In definitiva, la ricorrente, richiamando erroneamente l'art. 360 1° comma n. 3 c.p.c., sollecita in realtà a questa Corte una nuova valutazione di merito, che, come è noto, è preclusa in sede di legittimità.

4. Avuto riguardo al rigetto dell'eccezione di tardività del ricorso, le spese processuali relative al presente giudizio di legittimità vanno dichiarate compensate tra le parti.

Parte ricorrente deve comunque essere condannata al pagamento dell'importo, previsto per legge ed indicato in dispositivo.

#### **P.Q.M.**

La Corte:

- dichiara inammissibile il ricorso;
- dichiara compensate le spese processuali relative al giudizio di legittimità.

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 della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13.

Così deciso in Roma il 10 ottobre 2018.