

25631-18



M

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 3

CO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. ADELAIDE AMENDOLA - Presidente -

LOCAZIONE USO
DIVERSO -
RISARCIMENTO
DEL DANNO -
MUTAMENTO
DELLA DOMANDA
IN CORSO DI
CAUSA -
AMMISSIBILITA' -
LIMITI

Dott. STEFANO OLIVIERI - Consigliere -

Dott. MARIO CIGNA - Consigliere -

Ud. 29/05/2018 - CC

Dott. LINA RUBINO - Consigliere -

R.G.N. 25275/2016

Dott. MARCO ROSSIETTI - Rel. Consigliere -

non 25631
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 25275-2016 proposto da:

(omissis) SRL, in persona del legale
rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in (omissis)
(omissis), presso lo studio dell'avvocato
(omissis), che la rappresenta e difende;

M

- *ricorrente* -

contro

(omissis) SPA, in persona del legale
rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in (omissis)
(omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis)
(omissis), che la rappresenta e difende;

- *controricorrente* -

5531
18

avverso la sentenza n. 4353/2016 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 03/08/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 29/05/2018 dal Consigliere Dott. MARCO ROSSIETTI.

FATTI DI CAUSA

1. Nel 2011 la società (omissis) s.r.l. (d'ora innanzi, per brevità, "P (omissis)") convenne dinanzi al Tribunale di Roma la società (omissis) s.p.a. (d'ora innanzi, per brevità, "la (omissis)"), esponendo che:

-) aveva concesso in locazione alla (omissis) il proprio immobile sito in (omissis) ;

-) con sentenza del Tribunale di Roma, confermata in appello e passata in giudicato, la scadenza del contratto era stata fissata alla data del 9.2.2009;

-) la (omissis) rilasciò tuttavia l'immobile solo tre anni dopo, a giugno del 2012;

-) a causa del ritardato rilascio, P (omissis) aveva perduto la possibilità di locare l'immobile a terzi, a condizioni più vantaggiose di quelle a suo tempo pattuite con la (omissis).

Concluse pertanto chiedendo la condanna di quest'ultima al risarcimento dei danni patiti in conseguenza dei fatti sopra descritti.

2. Con sentenza 27.6.2013 n. 1417 il Tribunale rigettò la domanda, ritenendo non provata l'esistenza del danno.

La sentenza venne appellata dalla Immobiliare.

3. Con sentenza 3.8.2016 n. 4353 la Corte d'appello di Roma rigettò il gravame dell' (omissis) , ritenendo che:

a) la (omissis) non aveva dimostrato di avere ricevuto serie offerte di locazione dell'immobile, dal momento che l'unico ed insufficiente elemento prodotto in tal senso dalla (omissis) consisteva in una "mera lettera non confermata testimonialmente", inviata dalla società (omissis) (omissis) s.a.s.;

b) l'Immobiliare non aveva fornito non solo prove, ma nemmeno indizi da cui desumere, ex art. 2727 c.c., l'esistenza e l'entità del danno;

c) il contratto preliminare di locazione stipulato con la (omissis) s.r.l. l'8.3.2012, e depositato dalla (omissis) con la memoria conclusiva nel giudizio di primo grado, era inutilizzabile ai fini del decidere per tre ragioni:

c') sia perché tardivamente prodotto, dal momento che con la memoria conclusiva non possono depositarsi nuovi documenti;

c'') sia perché la pretesa di essere risarcita per non avere potuto dare esecuzione a quel contratto preliminare di locazione era nuova rispetto a quella formulata con l'atto di citazione, e dunque inammissibile;

c'') sia, infine, perché il danno derivante dalla perdita possibilità di stipulare vantaggiosi contratti di locazione, in conseguenza del ritardato rilascio dell'immobile, doveva sussistere al momento dell'introduzione del giudizio, nel quale "si cristallizza la domanda"; nel caso di specie, invece, la Immobiliare aveva, con la memoria conclusiva, dedotto di avere individuato un nuovo locatore, col quale aveva stipulato il preliminare di locazione, dopo l'introduzione del giudizio (2011) e solo pochi mesi prima del rilascio dell'immobile (8.3.2012).



4. La sentenza d'appello è stata impugnata per cassazione dall' (omissis) , con ricorso fondato su un motivo articolato in più censure.

Ha resistito con controricorso la (omissis).

Ambo le parti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il motivo unico di ricorso.

1.1. Con l'unico motivo del proprio ricorso l' (omissis) lamenta, ai sensi dell'art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione degli artt. 1223, 1591, 2697, 2727 c.c.; 414 e 420 c.p.c..

Il motivo, se pur formalmente unitario, contiene tre distinte censure.

1.2. Con una prima censura la ricorrente lamenta che la Corte d'appello avrebbe errato nel ritenere inammissibili i documenti da essa prodotti unitamente alla memoria conclusiva depositata in primo grado.

Esponde che in primo grado la (omissis) restò contumace, ed all'udienza del 9.1.2012 il Tribunale rinviò per la discussione all'udienza del 23.1.2012. I documenti ritenuti inammissibili dalla Corte d'appello erano stati depositati da essa Immobiliare in una con la memoria conclusiva, depositata il 21.12.2012 in previsione dell'udienza di discussione, ed erano tutti di epoca successiva al 9.1.2012, sicché non si sarebbero potuti produrre precedentemente.

1.3. Con una seconda censura l' (omissis) deduce che erroneamente la Corte d'appello ritenne formulata, con la memoria conclusiva, una domanda nuova. Sostiene di avere semplicemente, con la memoria conclusiva, ridotto le proprie pretese.

Mentre, infatti, con l'atto introduttivo aveva domandato che il danno da ritardato rilascio venisse stimato in misura pari alla differenza tra il canone pagato dalla (omissis) (circa 17.000 euro) e il canone di 50.000 euro *offerta* dalla società (omissis) s.a.s.; con la memoria conclusiva aveva domandato che il suddetto danno fosse stimato in misura pari alla differenza tra il canone pagato dalla (omissis) e il canone di 35.000 euro *promesso*, col contratto preliminare dell'8.3.2012, dalla società (omissis) s.r.l.

Tale riduzione doveva quindi ritenersi mera precisazione della domanda, e non modificazione di essa.

1.4. Con una terza censura, infine, l' (omissis) censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto infondata la domanda di risarcimento *anche* in base al rilievo che il contratto preliminare di locazione (prodotto dalla (omissis) per dimostrare l'uso alternativo che avrebbe fatto dell'immobile in caso di tempestivo rilascio) non dimostrava l'esistenza d'un danno risarcibile, perché "*precedente di pochi mesi il rilascio*".

Deduce che quel contratto venne prodotto solo come indizio; che esso dimostrava ex art. 2727 c.c. che solo in prossimità dello sgombero fu possibile per l' (omissis) trovare persone disposte a prendere in locazione il fabbricato; che pertanto dal fatto noto della stipula del preliminare e della sua data (8.3.2012), la Corte d'appello sarebbe dovuta risalire ex art. 2727 c.c. al fatto ignorato che, fino a quando la (omissis) detenne l'immobile, non fu possibile per la (omissis) reperire soggetti potenzialmente interessati alla locazione.

2. Ordine delle questioni.

2.1. L'articolata censura formulata nel ricorso impone a questa Corte di decidere, gradatamente, due questioni:

(a) se la Corte d'appello abbia errato o meno nel reputare "nuova" la domanda proposta dalla (omissis) ;

(b) in caso di risposta affermativa al quesito che precede, se la Corte d'appello abbia errato o meno nel negare ingresso alle prove documentali con le quali la Immobiliare intendeva dimostrare la sua domanda.

Ne consegue che va esaminata per prima, ai sensi dell'art. 276, comma 2, c.p.c., la terza delle censure sopra riassunte, e quindi le altre due.

3. Sulla novità della domanda.

3.1. La terza delle censure prospettate dalla ricorrente, come riassunta al § 1.4 che precede, è fondata con riferimento all'art. 1223 c.c..

La Corte d'appello ha ritenuto infatti che, proposta una domanda di risarcimento del danno da inadempimento contrattuale, l'esistenza e l'ammontare del danno vada valutato con esclusivo riferimento alla data di introduzione del giudizio, e che ai fini dell'accoglimento della domanda non rilevano eventuali pregiudizi sopravvenuti.

3.2. Tale statuizione non è condivisibile sotto due aspetti.

In primo luogo, la Corte d'appello ha qualificato come "sopravvenuto" all'introduzione della domanda il danno da lucro cessante, la cui esistenza la (omissis) ha inteso provare depositando il contratto preliminare di locazione sopra ricordato.

Ma in realtà qui quel che era sopravvenuta era la prova del danno, non il danno. Il danno lamentato dalla Immobiliare -- sul tema si tornerà meglio più oltre -- era sempre rimasto il medesimo *ab initio*, e cioè la perdita economica per non avere potuto locare l'immobile a condizioni

più vantaggiose, per tutto il tempo in cui rimase nella detenzione della
(omissis).

3.3. In secondo luogo, ed anche ad ammettere per mera ipotesi che fosse corretta la qualifica come “sopravvenuti” dei pregiudizi di cui la Immobiliare ha chiesto il ristoro, il principio affermato dalla Corte d’appello non può essere condiviso nei termini in cui è stato formulato.

È certamente vero che, proposta una domanda di risarcimento del danno “A”, fondata sul fatto costitutivo “B”, mutare l’uno o l’altro di tali elementi significa ampliare non già l’oggetto del *pronuntiare*, ma l’oggetto del *cognoscere* richiesto al giudice: e dunque tale mutamento è inammissibile, perché costituirebbe un mutamento della domanda originariamente proposta (*ex multis*, per la sua completezza, si veda in tal senso Sez. I., Sentenza n. 10045 del 15/11/1996, Rv. 500573 - 01).

Tale principio non è tuttavia inderogabile.

Ad esso si deroga quando:

- (a) l’attore riduca in corso di causa l’entità della somma inizialmente richiesta a titolo di risarcimento (Sez. 3, Sentenza n. 3621 del 03/06/1980, Rv. 407473 – 01);
- (b) l’attore deduca che il danno originariamente dedotto in giudizio si sia incrementato in corso di causa, ferma restando la natura di esso e l’identità del fatto generatore (Sez. I., Sentenza n. 10045 del 15/11/1996, Rv. 500573 – 01);
- (c) l’attore, senza mutare il fatto generatore della propria pretesa (l’inadempimento o l’illecito ascritto al convenuto), deduca che in corso di causa, dopo il maturare delle preclusioni, si siano verificati danni ulteriori, anche di natura diversa da quelli descritti con l’atto introduttivo, che dunque gli fu impossibile prospettare *ab initio* (così già

Sez. 3, Sentenza n. 3160 del 13/05/1980, Rv. 406955 - 01), e chiedi ovviamente di essere rimesso in termini ex art. 153 c.p.c. per formulare la relativa domanda.

3.4. La riduzione della domanda, la domanda di danni incrementali e i fatti sopravvenuti sono dunque le tre ipotesi in cui è consentito all'attore domandare il risarcimento di danni diversi, per quantità o (nel terzo caso) anche per qualità rispetto a quelli prospettati con la citazione od il ricorso introduttivi del giudizio.

La Corte d'appello, pertanto, anche a voler negare che quel che era sopravvenuto era solo la prova del danno e non il danno, giammai avrebbe potuto ritenere *tout court* inammissibile la domanda di risarcimento di danni sopravvenuti, ma avrebbe dovuto verificare se, nel caso concreto, ricorressero le tre ipotesi sopra descritte.

4. Sull'ammissibilità delle prove documentali.

4.1. Anche la prima delle censure formulate dal ricorrente, riassunta al § 1.2 che precede, è fondata.

Non è in contestazione, infatti, che il contratto preliminare di locazione prodotto dalla Immobiliare unitamente alla memoria conclusiva depositata il 21.12.2012 recasse una data posteriore a quella di introduzione del presente giudizio. Lo afferma, del resto, la stessa Corte d'appello a p. 5 della propria sentenza, indicando che il preliminare venne stipulato l'8.3.2012.

La Corte d'appello, pertanto, avrebbe dovuto esaminare nel merito quel contratto e gli altri documenti allegati alla memoria, e non già dichiararli inammissibili.

Ciò in virtù del principio secondo cui la circostanza che un documento (o qualsiasi altra fonte di prova) sia venuto ad esistenza dopo il

maturare delle preclusioni processuali (tanto nel rito ordinario, quanto in quello locatizio), legittima la rimessione in termini della parte che non abbia potuto produrlo precedentemente, e il solo fatto di allegare quel documento agli atti costituisce di per sé una implicita richiesta di rimessione in termini (cfr., *ex multis*, Sez. 3, Sentenza n. 5465 del 14/03/2006, Rv. 588293 - 01; Sez. I, Sentenza n. 11922 del 22/05/2006, Rv. 589231 - 01).

4.2. Non decisive, in senso contrario, appaiono le difese svolte dalla (omissis) a p. 10 del proprio controricorso.

Sostiene la (omissis) che la produzione di nuovi documenti, anche se di epoca successiva all'introduzione del giudizio, non sarebbe mai consentita dopo che il giudice abbia dichiarato chiusa l'istruttoria; e che comunque con i documenti sopra indicati la Immobiliare avrebbe introdotto un nuovo tema di indagine.

Quanto al primo rilievo, deve osservarsi in senso contrario che quel che è inibito alla parte è il produrre in giudizio documenti formati successivamente alla sua introduzione, se di essi era in possesso prima che il giudice dichiarasse chiusa l'istruttoria. In tal caso, infatti, il difetto di produzione sarebbe ascrivibile a negligenza della parte interessata.

Ben diverso è il caso di specie, nel quale i documenti prodotti dalla Immobiliare il 21.12.2012 erano successivi non solo all'introduzione della domanda, ma anche alla chiusura dell'istruttoria, avvenuta il 9.1.2012.

Parimenti, non è sostenibile che col deposito documentale compiuto il 21.12.2012 la Immobiliare abbia introdotto un nuovo tema d'indagine.

Il tema d'indagine sottoposto al giudicante sin dall'atto introduttivo del giudizio era: *“se e quali proposte contrattuali vantaggiose la (omissis) abbia perduto, a causa del ritardato rilascio del suo immobile da parte della (omissis)”*.

Rispetto a tale questione, il contratto preliminare depositato il 21.12.2012 non apriva alcun nuovo fronte istruttorio, ma costituiva semplicemente una nuova prova del danno, consentita perché sopravvenuta in corso di causa.

4.3. Anche la seconda delle censure formulate dal ricorrente, riassunta al § 1.3 che precede, è fondata.

Con l'atto introduttivo del giudizio, la (omissis) aveva dedotto, in buona sostanza, che a causa del ritardato rilascio dell'immobile da parte della (omissis) non aveva potuto accettare l'offerta della società (omissis) s.a.s., che intendeva prenderlo in locazione al canone di 50.000 euro l'anno.

Aveva, di conseguenza, domandato il risarcimento del lucro cessante causato dall'inadempimento della controparte.

Con la memoria 21.12.2012 la Immobiliare invece dedusse che a causa della prolungata occupazione dell'immobile da parte della (omissis), poté trovare un nuovo locatore solo l'8.3.2012 (tre anni dopo la scadenza del contratto), il quale le offrì un canone di 35.000 euro l'anno.

Con questa deduzione la Immobiliare non ha affatto introdotto un nuovo tema d'indagine: il tema d'indagine era e restava quello dell'accertamento del lucro cessante causato dall'inadempimento della (omissis), e l'unico elemento mutato era costituito dalla prova offerta per dimostrare se, quante e quali offerte l' (omissis) avesse perduto.

I fatti costitutivi della pretesa della (omissis), anche dopo il deposito della memoria 21.12.2012, restarono dunque immutati. Essi erano due, ovvero:

- (a) l'esistenza dell'inadempimento colpevole;
- (b) la perdita possibilità di locare l'immobile a terzi, in conseguenza del suddetto inadempimento.

E tali fatti da accertare restarono immutati sia prima che dopo il deposito della suddetta memoria conclusionale. Quel che mutò fu semplicemente *la prova offerta* (un contratto preliminare in luogo d'una mera proposta contrattuale) per dimostrare l'esistenza del danno: ma va da sé che offrire nuove prove del medesimo *fatto costitutivo* non costituisce inammissibile mutamento della domanda (*ex multis*, in tal senso, Sez. 1, Sentenza n. 1814 del 18/02/2000, Rv. 534013 – 01, in motivazione).

Se così fosse, lo stesso articolo 153 c.p.c., nella parte in cui consente la rimessione in termini per la produzione di nuove prove, non avrebbe senso alcuno: infatti, a voler seguire la logica adottata dalla Corte d'appello nella sentenza impugnata, si perverrebbe al seguente assurdo: che la richiesta di rimessione in termini per fornire la prova (nuova) di un fatto già dedotto in giudizio non potrebbe mai essere accolta, perché tale prova costituirebbe sempre una inammissibile *mutatio libelli*.

me

4.5. La sentenza di merito deve dunque essere cassata con rinvio.

Il giudice di rinvio, nel tornare ad esaminare l'appello proposto dalla Immobiliare, applicherà i seguenti principi di diritto:

(A) Nei giudizi soggetti al rito del lavoro, costituisce implicita istanza di rimessione in termini il deposito, con le note conclusive, di documenti formati successivamente tanto alla domanda, quanto al maturare delle preclusioni istruttorie; a fronte di tale produzione, pertanto, il giudice non può dichiararla inammissibile, ma deve valutare se ricorrano i presupposti di cui all'art. 153 c.p.c., ed in caso affermativo esaminare nel merito la rilevanza probatoria dei documenti tardivamente depositati.

(B) Nel giudizio di risarcimento del danno (tanto da inadempimento contrattuale, quanto da fatto illecito) non costituiscono domande nuove: (a) la riduzione del quantum rispetto alla originaria pretesa; (b) la deduzione dell'aggravamento del medesimo danno già dedotto con la domanda originaria. La richiesta di risarcimento dei danni sopravvenuti al maturare delle preclusioni istruttorie, anche se di qualità e quantità differenti da quelli richiesti con la domanda originaria, costituisce invece una domanda nuova, ma ammissibile se ricorrano i presupposti della rimessione in termini, di cui all'art. 153 c.p.c..

5. Le spese.

Le spese del presente giudizio di legittimità saranno liquidate dal giudice del rinvio.

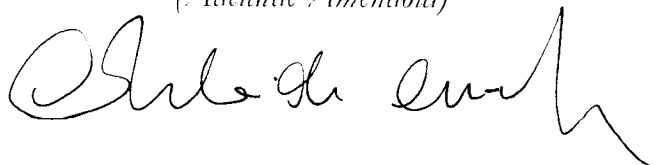
P.q.m.

(-) accoglie il ricorso nei sensi e nei limiti di cui in motivazione, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sesta Sezione civile della Corte di cassazione, addì 29 maggio 2018.

Il Presidente

(Adelaide Amendola)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, 15 OTT. 2018

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Isabella Panacchia

