

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE — SEZIONE TERZA CIVILE

Ordinanza n. 25768 del 24 settembre 2026 — ECLI:IT:CASS:2026:25768CIV

Camera di consiglio del 17 settembre 2026 — Presidente Lina Rubino — Relatore Laura Irene Emilia Giraldi

Testo integrale in versione anonimizzata: i dati identificativi delle parti sono stati sostituiti.

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 30066/2022 R.G. proposto da: _____, rappresentata e difesa da _____, -
ricorrente - contro _____ (ente locatore), in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentato e difeso da _____, - controricorrente - nonché contro _____ S.p.a., in persona del
legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa da _____, - controricorrente - avverso la
sentenza del Tribunale di Roma n. 15801/2022 depositata il 14/10/2022.

Civile Ord. Sez. 3 - Num. 25768 Anno 2026 Presidente: RUBINO LINA Relatore: GIRALDI LAURA IRENE
EMILIA Data pubblicazione: 24/09/2026

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 17/09/2026 dal Consigliere Laura Giraldi.

FATTI DI CAUSA

Con sentenza in data 14.10.2022 il Tribunale di Roma accoglieva l'appello interposto da _____
avverso la sentenza pronunciata dal Giudice di Pace del medesimo circondario e con la quale l'ente e
_____ s.p.a. erano stati condannati al risarcimento dei danni subiti da _____, quale conduttrice
di un immobile locatole dall'_____, e dovuti ad infiltrazioni provenienti dal lastrico solare; il
medesimo giudice aveva inoltre dato atto dell'intervenuta eliminazione delle infiltrazioni stesse, nelle
more del giudizio, da parte del condominio dichiarando sul punto cessata la materia del contendere e
riconoscendo spettanti solo i danni non patrimoniali lamentati dalla conduttrice.

Con l'appello _____ aveva dedotto l'assenza di propria responsabilità nella causazione dei danni
poiché essi trovavano causa in infiltrazioni dal lastrico solare in titolarità del condominio e che, in ogni
caso, gli obblighi di manutenzione dell'unità abitativa erano stati attribuiti a _____ s.p.a. in forza di
contratto di appalto.

La convenuta appellata _____, costituitasi, aveva chiesto il rigetto della domanda, mentre _____
s.p.a. aveva anch'essa instato per la riforma della sentenza appellata chiedendo altresì di dichiararsi il
proprio difetto di legittimazione passiva rispetto alle domande svolte.

Il giudice dell'impugnazione, ritenuto che la conduttrice non potesse esercitare l'azione di esatto
adempimento nei confronti dell'ente, che _____ non potesse eliminare le infiltrazioni in quanto non
proprietario del lastrico solare e che i danni non patrimoniali lamentati dalla conduttrice non fossero
stati adeguatamente provati in atti, accoglieva l'appello riformando la sentenza impugnata.

Avverso tale pronuncia _____ ha proposto ricorso articolato in tre motivi. _____ e _____
s.p.a. hanno resistito con distinti controricorsi.

All'udienza del 17.2.2026 il Collegio ha rilevato che la notifica della fissazione dell'adunanza camerale
non risultava regolare ed ha quindi disposto rinvio onde consentire la rinnovazione della notifica.
Fissata l'odierna adunanza camerale, parte controricorrente _____ ha depositato memoria ex art.
378 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la ricorrente lamenta la «violazione dei diritti di difesa, in relazione alla errata applicazione dell'art. 281 sexies e 352 c.p.c.».

Si duole in particolare che l'udienza del 14 ottobre 2022 era stata fissata specificamente per la precisazione delle conclusioni (e, conseguentemente, per la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.) e che, al contrario, alla udienza del 14 ottobre 2022, in assenza sia di parte appellante che di parte appellata, il G.I. ha invitato le parti alla discussione ex art. 281 sexies c.p.c. pronunciando successivamente la sentenza gravata.

Il motivo è inammissibile.

Preliminarmente si osserva che tutti i motivi non risultano ancorati ad alcuna delle ipotesi di cui all'art. 360 c.p.c. con conseguente violazione del disposto di cui all'art. 366 n. 4 c.p.c. Essi infatti non sono argomentati con riferimento ad alcuno dei motivi di cui all'art. 360 c.p.c. in violazione del disposto di cui all'art. 366 n. 4 c.p.c., rammentandosi che il giudizio di cassazione è un «giudizio a critica vincolata, delimitato e circoscritto dai motivi di ricorso, che assumono una funzione identificativa condizionata dalla loro formulazione tecnica con riferimento alle ipotesi tassative formalizzate dal codice di rito; ne consegue che il motivo del ricorso deve necessariamente possedere i caratteri della tassatività e della specificità ed esige una precisa enunciazione, di modo che il vizio denunciato rientri nelle categorie logiche previste dall'art. 360 cod. proc. civ.» (ex multis, 19959/2014).

Anche volendo superare tale profilo e ritenendo che si assuma la commissione, da parte del giudice di merito, di un error in procedendo riconducibile al disposto di cui all'art. 360 n. 4 c.p.c., deve rilevarsi che parte ricorrente, con il primo motivo, nel lamentare che l'iter processuale non è stato seguito dal giudice d'appello non ha neppure dedotto lo specifico e concreto pregiudizio al proprio diritto di difesa come ritenuto violato.

Peraltro, la violazione neppure si ravvisa nella specie atteso che, come indicato dalla stessa ricorrente, l'udienza del 14.10.2022 era stata fissata per la precisazione delle conclusioni ed il giudice, in ossequio al disposto di cui all'art. 281 sexies c.p.c., benché in assenza della parte appellante e della odierna ricorrente (per scelta delle stesse), ha disposto la discussione orale in presenza di una sola parte. Né la norma prescrive la possibilità di disporre la discussione orale solo allorché le parti siano tutte presenti (Cass. n. 22120/2016, Cass. n. 22871/2015).

Infatti «considerati i poteri di direzione del procedimento attribuiti al giudice istruttore dall'art. 175 cod. proc. civ. e tenuto conto dei termini eventualmente fissati nel calendario del processo di cui all'art. 81 bis disp. att. cod. proc. civ., il giudice istruttore può disporre, sin dalla prima udienza, e comunque in ogni momento del processo, di rimettere la causa in decisione, invitando le parti a precisare le conclusioni dinanzi a lui alla stessa udienza. Questa regola non è derogata nemmeno quando la decisione sia adottata dal giudice a seguito di trattazione orale ai sensi dell'art. 281 sexies cod. proc. civ. La norma consente al giudice istruttore, che non disponga la trattazione scritta o mista, di fare precisare le conclusioni dinanzi a lui in qualunque momento del processo, senza necessità di fissare apposita udienza. Piuttosto, essa impone al giudice, quando una delle parti lo richieda, di fissare un'udienza successiva per la discussione orale e la pronuncia della sentenza al termine della discussione» (Cass. n. 22871/2015).

Ed è evidente che se una delle parti, per propria scelta, non compare per precisare le conclusioni, ciò non impedisce la prosecuzione del processo secondo le forme indicate dal giudice.

2. Con il secondo motivo il ricorrente censura la sentenza impugnata per la «Violazione ed errata applicazione degli artt. 1575, 1576 e 1578 c.c.».

Deduce che la conduttrice, a fronte delle lamentate infiltrazioni e conseguenti danni, non poteva rivolgersi ad altri che al proprio locatore, non avendo alcun potere di intervenire direttamente sulla cosa locata.

Deduce altresì che è stata erroneamente richiamata dal giudice del gravame la norma di cui all'art. 1578 c.c. poiché essa è chiaramente applicabile solo alle locazioni appena avviate, allorché il conduttore evidenzia, al momento della consegna dell'immobile, la presenza di vizi che pregiudicano l'uso cui l'immobile è destinato. Invece, allorché i problemi afferenti l'utilizzabilità dell'immobile sorgano in corso di contratto, e per fatti sopravvenuti, il conduttore non può avvalersi di altro che del diritto che gli deriva dall'art. 1575 c.c., e dei conseguenti obblighi che sussistono a carico del locatore.

Il motivo è infondato.

Premesso che, essendo stata dichiarata cessata la materia del contendere dal giudice di prime cure, le censure attengono esclusivamente al capo delle spese liquidate secondo il criterio della soccombenza virtuale, si rileva che parte ricorrente assume che «nel caso di specie vi è stato un fatto che ha privato la cosa locata delle caratteristiche che doveva avere, essendosi verificate infiltrazioni dal lastrico solare che hanno reso praticamente inagibile sia il locale cucina che il locale bagno» e che pertanto la conduttrice aveva titolo per richiedere l'intervento solo al proprio locatore e non a terzi.

Si rileva che, secondo quanto riporta lo stesso ricorrente (pag. 9 ricorso), il giudice di prime cure ha dato atto che le infiltrazioni hanno determinato una vera e propria compromissione del godimento del bene. Tale giudizio peraltro attiene ad una valutazione fattuale, insindacabile in questa sede.

Si osserva allora che, in primo luogo, parte ricorrente allorché invoca l'applicazione degli artt. 1575 e 1576 c.c. non si confronta adeguatamente con quanto ha rilevato il giudice del gravame il quale, in forza della predetta allegazione, ha fatto buon governo del principio secondo il quale «costituiscono vizi della cosa locata, agli effetti dell'art. 1578 cod. civ. (la cui presenza non configura un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ai sensi dell'art. 1575 cod. civ., ma altera l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sulla idoneità all'uso della cosa stessa e consentendo la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del corrispettivo, ma non la esperibilità dell'azione di esatto adempimento) quelli che investono la struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se eliminabili e manifestatisi successivamente alla conclusione del contratto di locazione» (Cass. n. 11198/2007, Cass. n. 29329/2019).

L'obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo, di cui all'art. 1576 c.c., riguarda infatti gli inconvenienti eliminabili nell'ambito delle opere di manutenzione, e, pertanto, non può essere invocato per rimuovere guasti aventi causa in fenomeni non transitori o deterioramenti rilevanti rispetto ai quali la tutela del locatario resta affidata alle disposizioni dettate dagli artt. 1578 e 1581 c.c. per i vizi della cosa locata (Cass. 25/05/2010, n. 12712).

D'altra parte, neppure è fondato il rilievo secondo cui la norma dell'art. 1578 c.c. «è applicabile solo alle locazioni appena avviate» atteso che i vizi che alterano l'equilibrio delle prestazioni corrispettive nel rapporto locatizio prescindono dal relativo carattere originario (salvo che esso fosse conosciuto), ben potendo manifestarsi successivamente alla conclusione del contratto di locazione, come si evince dall'equiparazione sancita dall'art. 1581 c.c. (Cass. n. 29329/2019, Cass. n. 18854/2008, Cass. n. 8729/91).

Seppur poi sbrigativamente, parte ricorrente lamenta che nessuna pretesa avrebbe potuto rivolgere la conduttrice nei confronti di terzo soggetto eventualmente responsabile della creazione del vizio.

Tuttavia, anche tale rilievo è infondato atteso che, come evidenziato dal giudice del gravame, nel caso in cui un terzo arrechi, col proprio comportamento illecito, pregiudizio al godimento del conduttore, senza accampare diritti sul bene, la molestia è di fatto e il conduttore può agire direttamente contro il terzo ai sensi del secondo comma dell'art. 1585 cod. civ. (Cass. n. 11514/2008, Cass. n. 25219/2015, Cass. n. 23447/2014).

3. Con il terzo motivo la ricorrente si duole dell'«errore macroscopico del Tribunale nell'avere individuato il soggetto responsabile dei fatti dannosi e destinatario di una azione di risarcimento del danno in un soggetto inesistente. Errore in procedendo».

Evidenzia che allorché l'atto introduttivo del giudizio è stato notificato non esisteva ancora il condominio e lo stabile era interamente di proprietà dell'_____.

Il motivo è inammissibile atteso che introduce un tema la cui allegazione non risulta dalle doglianze ed argomentazioni svolte innanzi al giudice del gravame e volto ad indurre questa Corte ad una inammissibile valutazione dei fatti dedotti in causa, peraltro non fornendo alcun idoneo elemento dal quale desumere la data effettiva di costituzione del condominio, tratta, in ricorso, meramente dalla data di svolgimento della relativa prima assemblea e della redazione del regolamento condominiale.

Il ricorso deve dunque essere dichiarato inammissibile.

Le spese processuali, liquidate come da dispositivo seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna parte ricorrente a rifondere a ciascuna parte controricorrente le spese processuali liquidate in euro 3.000,00 per compensi, oltre euro 200,00 per esborsi ed oltre rimborso forfettario ed accessori di legge.

Sussistono i presupposti per il versamento ex art. 13 c. 1 quater d.p.r. 115/2002 per il versamento da parte della medesima ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma il 17.9.2026 nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile.

Il Presidente Dott. Lina Rubino