

## Svolgimento del processo

Con ricorso al Pretore di Roma depositato il 31.5.1997 Maria Teresa Velardi e Pier Domenico D'Angelo, premesso che avevano concesso in locazione un appartamento in Roma, via Flaminia 61 a Nunzia Penelope; che la conduttrice si era resa morosa per il canone mensile di £. 3 milioni, oltre agli aggiornamenti, dall'aprile 1995 al maggio 1996; che non aveva provveduto al pagamento degli oneri accessori e delle utenze di gas, acqua, telefono ed energia elettrica; che l'appartamento era stato riconsegnato il 17.5.1996, con vari danni all'immobile ed all'arredamento; chiedevano che la Penelope fosse condannata al pagamento della complessiva somma di £. 90 milioni.

La Penelope non si costituiva.

Compariva in udienza un avvocato che dichiarava che la Penelope non aveva ricevuto alcuna notificazione.

Il difensore degli attori, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 346/1998, veniva autorizzato al rinnovo della notifica dell'atto introduttivo.

La Penelope non si costituiva e veniva dichiarata contumace.

La causa era quindi devoluta alla cognizione del Tribunale di Roma, a seguito della soppressione delle preture. Il Tribunale, con sentenza del 4.4.2001, condannava la convenuta al pagamento della somma di £. 66.068.453.

Proponeva appello Nunzia Penelope.



La Corte di appello di Roma, con sentenza depositata il 31.10.2002, rigettava l'appello.

Riteneva la corte di merito che il fatto che il plico contenente l'atto introduttivo del giudizio fosse stato indirizzato alla via Ogaden n. 14, piano 6 interno 6, in luogo di interno 16, effettivamente abitato dalla Penelope, non comportava nullità della notifica, effettuata con il servizio postale, poiché ai fini dell'indicazione della residenza non era necessaria anche l'indicazione dell'interno. Inoltre, secondo la corte territoriale, l'errore in questione non aveva prodotto alcuna conseguenza, in quanto sulla busta era scritto genericamente che l'agente postale aveva "suonato invano", senza indicare però a quale porta, per cui era da presumersi che esso avesse individuato, attraverso il citofono o altra forma, l'esatto uscio della Penelope, con conseguente validità della notifica. Osservava, inoltre, la Corte che era anche da porre in rilievo che il difensore degli attori, avvalendosi dei poteri di cui alla l. n. 53/1994 aveva inoltrato una raccomandata, aggiunta all'avviso spedito dall'agente postale, con cui si dava notizia del plico e dell'atto contenuto nello stesso, e che tale missiva era stata consegnata al coniuge della Penelope.

Riteneva poi la corte di merito, per la parte che ancora interessa, che il contratto in questione, essendo stato stipulato a norma dell'art. 11 del d.l. n. 359/1992, non era sottoposto alla disciplina di cui all'art. 24 l. n. 392/1978,

ai fini degli aggiornamenti, che , essendo previsti in contratto dall'art. 6, senza alcun onere a carico dei locatori, dovevano ritenersi automatici.

Avverso questa sentenza ha proposto ricorso per Cassazione Nunzia Penelope.

Resistono con controricorso gli attori.

Entrambe le parti hanno presentato memorie.

#### Motivi della decisione

1. Con il primo motivo di ricorso la ricorrente lamenta la violazione degli artt. 149, 112, 115 c.p.c., 8, c. II, l. n. 850/1982, e 2717 c.c., nonché insufficiente e contraddittoria motivazione ex art. 360 n. 3 e 5 c.p.c..

Secondo la ricorrente nella relata di notifica sia dell'atto di citazione che della rinnovazione della stessa risulta indicato che l'appartamento di essa Penelope fosse, in via Ogaden 14 piano VI int. 16, mentre esso era posto al piano II int. 6; che tale errore comportava, contrariamente a quanto ritenuto dalla sentenza impugnata ed in assenza di diversa indicazione da parte dell'agente postale, che essa fosse stata ricercata presso detto interno e che l'avviso fosse stato immesso in detto appartamento.

Assume la ricorrente che non poteva la sentenza impugnata, in assenza di ogni indicazione da parte dell'agente, ritenere che fosse stato individuato l'esatto appartamento in cui risiedeva la Penelope, dovendo, invece presumersi che la notifica fosse stata effettuata nel luogo indicato sul plico e che in ogni

caso l'agente postale avesse immesso l'avviso nell'appartamento, mentre secondo la disposizione normativa esso doveva essere affisso alla porta o immesso nella cassetta postale.

Secondo la ricorrente nella fattispecie la corte aveva deciso ultra petita, perché sul punto dell'esatta individuazione della residenza della Penelope da parte dell'agente postale non era stata effettuata alcuna eccezione né richiesta di prova.

**2.1.**Ritiene questa Corte che il motivo sia infondato e che lo stesso vada rigettato.

La corte territoriale ha ritenuto, che, poiché era esatta l'indicazione dell'indirizzo (via Ogaden 14), l'errata indicazione dell'interno e del piano relativo all'appartamento non comportava un vizio della notifica, in quanto, non risultando indicato che la parte fosse stata ricercata, ai fini della notifica esclusivamente presso detto interno errato, era da presumersi che l'agente postale, attraverso l'ausilio del citofono, della targa sulla porta o di informazioni richieste in loco, avesse effettivamente individuato l'esatto appartamento in cui risiedeva la Penelope, effettuando presso lo stesso le operazioni di notificazione.

**2.2.**Osserva questa Corte che va condiviso il principio affermato dalla sentenza impugnata, secondo cui, ai fini della notificazione a mezzo servizio postale, è sufficiente



individuare la residenza attraverso l'indicazione della via e del numero civico, con la conseguenza che l'eventuale indicazione dell'interno o del piano errato è irrilevante, se l'agente postale ha tuttavia individuato nell'edificio l'esatto appartamento.

**2.3.** Nella fattispecie la sentenza impugnata, con valutazione di merito sulla ricostruzione dell'attività materiale compiuta dall'agente postale, immune dai vizi logici lamentati dalla ricorrente, ha ritenuto che effettivamente si dovesse presumere che l'agente postale avesse esattamente individuato l'interno in cui abitava la Penelope attraverso il citofono o attraverso la targa sull'uscio o attraverso informazioni apprese in loco, poiché si era limitato a scrivere di aver "suonato invano" senza indicare presso quale interno.

**3.1.** Infondata è anche la censura secondo cui l'agente postale avrebbe immesso l'avviso nell'appartamento, interno 16, in luogo dell'affissione o il deposito nella cassetta postale.

Infatti l'agente dà atto sul plico esclusivamente di aver "lasciato avviso", per cui non vi è motivo per ritenere che detto avviso sia stato "lasciato" in modo diverso da quello previsto dall'art. 8 della legge n. 890/1982.

**4.** Infondata è anche la censura di ultrapetizione da parte del giudice di appello.

Questi, infatti, si è limitato ad accertare e valutare l'attività compiuta dall'agente postale e ciò rientrava nel



thema decidendum , introdotto con il motivo di appello della Penelope in merito alla nullità della notificazione.

**5.** Con il secondo motivo di ricorso la ricorrente lamenta la violazione della l. 21.1.1994, n. 53 nonché dell'art. 156 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c..

Ritiene la ricorrente che illegittimamente la sentenza impugnata ha ritenuto che la comunicazione a mezzo della raccomandata, consegnata al sig. Tullio Fazzolari, coniuge della Penelope, fosse idonea a sanare la nullità della notificazione per raggiungimento dello scopo.

**6.1.** Ritiene questa Corte che il motivo di ricorso è inammissibile.

Anzitutto va rilevato che, contrariamente a quanto assunto dalla ricorrente, la sentenza impugnata ha ritenuto che la lettera indirizzata dal difensore degli attori alla Penelope ( e consegnata al coniuge Fazzolari) non è prevista dalla legge n. 53/1994, in aggiunta all'avviso spedito dall'agente postale, e quindi non ha ritenuto che essa potesse avere effetti sananti.

La sentenza impugnata si è limitata a dire : "La legge sopra citata non prevede una comunicazione siffatta, ma sembra del tutto irrazionale considerarla come insussistente sol perché non prevista".

Ne consegue che nella struttura argomentativa della sentenza impugnata la notificazione effettuata dall'agente postale era



già perfettamente valida ai fini della conoscenza legale dell'atto notificato da parte della Penelope.

Ciò già di per sé fonda autonomamente la decisione sul punto presa dal giudice di appello (ed esattamente, come sopra detto).

**6.2.**L'ulteriore affermazione in merito alla valenza da assegnare alla comunicazione effettuata dall'avvocato degli attori alla Penelope è solo rafforzativa di detta decisione.

Ne consegue che la riferita affermazione della sentenza impugnata ha natura di affermazione *ad abundantiam*, consistente cioè in argomentazione rafforzativa di quella costituente la premessa logica della statuizione contenuta nel dispositivo. Tali affermazioni vanno considerate di regola superflue e quindi giuridicamente irrilevanti ai fini della censurabilità qualora, come nella fattispecie, l'argomentazione rafforzata sia per sé sufficiente a giustificare la pronuncia adottata.

Infatti le argomentazioni *ad abundantiam* non sono suscettibili di impugnazione in sede di legittimità indipendentemente dalla loro esattezza o meno, se il dispositivo sia fondato su corretta argomentazione avente carattere principale ed assorbente.

E' quindi inammissibile il motivo di ricorso per cassazione che censura un'argomentazione della sentenza impugnata svolta "ad abundantiam", e pertanto non costituente "ratio decidendi" della medesima, non avendo nessuna influenza sul dispositivo

e, quindi, non producendo effetti giuridici (Cass. 4 agosto 2000, n. 10241; Cass. 10 giugno 1999, n. 5714; Cass. 23 luglio 1987, n. 6431; Cass. 13 giugno 1987, n. 5231).

**7.** Con il terzo motivo di ricorso la ricorrente lamenta la violazione dell'art. 11 della l. n. 359/1992 e dell'art. 24 l. n. 392/1978, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c..

Assume la ricorrente che erratamente la sentenza impugnata ha ritenuto che per le locazioni relative ad immobili abitativi stipulate a norma dell'art. 11 della l. 359/1992, in deroga alla l. n. 392/1978 non sia applicabile l'art. 24 della stessa legge.

**8.1.** Il motivo è fondato e va accolto.

La sentenza impugnata, infatti, dopo aver ritenuto che le locazioni stipulate a norma dell'art. 11 del d.l. n. 333/1992, conv. in l. n. 359/1992, non fossero soggette all'art. 24 l. n. 392/1978, ha osservato che, poiché l'art. 6 del contratto prevedeva l'aggiornamento annuale del canone, senza stabilire alcun onere a carico della locatrice, ciò comportava un'applicazione automatica dell'aggiornamento.

**8.2.** Ciò è errato in diritto.

Infatti l'art. 11, c. 2, ultima parte, del d.l.n. 333/1992, come modificato in sede di conversione dalla l. 8.8.1992, n. 359, statuisce che: "Resta ferma l'applicazione, per i contratti indicati nel presente comma, degli articoli 24 e 30 della citata legge n. 378 del 1978".



Ne consegue che anche ai contratti di locazione in deroga, di cui alla l. n. 359/1992, si applica, in tema di aggiornamento del canone, la disciplina di cui all'art. 24 della l. n. 378/1992.

Infatti, poiché l'art. 24 della legge n. 392/1978 fa decorrere l'aggiornamento variabile dei canoni abitativi in regime ordinario dal mese successivo a quello della richiesta, ciò comporta che la legge esclude ogni automaticità di detto aggiornamento ed impone invece la ripetizione annuale della richiesta medesima ( a differenza dall'art. 68 della stessa legge, diversamente strutturato, per la locazione d'immobile per uso non abitativo in corso alla data di entrata in vigore della legge e soggetta a proroga ) ( cfr. Cass. 14/03/1991, n.2693, Cass. 15/12/1987, n.9283; Cass. 7/04/1987, n.3364).

**8.3.** Così interpretato l'art. 24 della l. n. 392/1978, una clausola contrattuale che prevedesse detta automaticità dell'aggiornamento del canone, senza una specifica richiesta da parte del locatore, sarebbe nulla (*in parte qua*) a norma dell'art. 79 della stessa legge, perché attribuirebbe un vantaggio al locatore in contrasto con le disposizioni della legge stessa e detta nullità sarebbe rilevabile d'ufficio (cfr. Cass. n. 10676/1991, in tema di rilevabilità d'ufficio delle nullità ex art. 79).

Ne consegue che è errata in diritto la sentenza impugnata nella parte in cui ritiene che il contratto in questione, essendo stato stipulato in deroga a norma dell'art. 11 del



d.l. n. 333/1992 non fosse soggetto alla disciplina di cui all'art. 24 l. n. 392/1978, e che la clausola contrattuale n. 6 ,prevedente l'aggiornamento del canone, andava interpretata nel senso dell'automaticità di detto aggiornamento, nel silenzio di particolari oneri a carico del locatore.

9. In definitiva vanno rigettati i primi due motivi di ricorso e va accolto il terzo.

Va cassata l'impugnata sentenza, in relazione al motivo accolto, con rinvio, anche per le spese del giudizio di cassazione ad altra sezione della Corte di appello di Roma, che si uniformerà al principio di diritto esposto al punto 8.2..

P.Q.M.

Rigetta i primi due motivi di ricorso ed accoglie il terzo. Cassa in relazione al motivo accolto, l'impugnata sentenza, con rinvio, anche per le spese del giudizio di Cassazione ad altra sezione della corte di appello di Roma.

Così deciso in Roma, lì 4 novembre 2004.

Il cons. est.

*Antonio Segreto*

Il Presidente

*Antonio Segreto*

IL CANCELLIERE C1  
Dott.ssa Maria Aiello

Depositata in Cancelleria



14 FEB 2005  
IL CANCELLIERE C1  
Dott.ssa Maria Aiello