

Cass. civ. Sez. III, 28/03/2006, n. 7074

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DUVA Vittorio - Presidente

Dott. SABATINI Francesco - Consigliere

Dott. FANTACCHIOTTI Mario - Consigliere

Dott. CALABRESE Donato - Consigliere

Dott. SEGRETO Antonio - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

IMM. CRISTINA DI ALESSANDRIA PIERLUIGI S.N.C., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, sig. A.P.L., elettivamente domiciliata in ROMA VIA TACITO 74, presso lo studio dell'avvocato PERSICO MARIA TERESA, che la difende unitamente all'avvocato GIUSEPPE MARINETTI, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

SCATOLIFICIO RISSOLIO DI RAPALINO CINZIA S.N.C., in persona dei soci amministratori sigg.ri G.O.E. e R.C., elettivamente domiciliata in ROMA VIA CELIMONTANA 38, presso lo studio dell'avvocato PANARITI BENITO, che la difende unitamente all'avvocato MARIO RAVA, giusta delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1574/01 della Corte d'Appello di TORINO, quarta sezione civile, emessa il 22/11/2001, depositata il 06/12/2001, R.G. 1567/01;

udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del 15/12/2005 dal Consigliere Dott. Antonio SEGRETO;

udito l'Avvocato Maria Teresa PERSICO;

udito l'Avvocato Benito P. PANARITI;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. MARINELLI Vincenzo, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

Con ricorso depositato il 25.8.1995 la Scatolificio Rissolio di Papalino Cinzia & c., s.n.c., assumeva che l'1.12.1994 aveva stipulato con l'immobiliare Cristina di Alessandria Pierluigi e C. s.n.c. due contratti collegati: uno di locazione da parte della locatrice convenuta di una porzione di capannone di mq. 800, sita nel comune di Sommaria Perno per il canone mensile di L. 2.000.000, oltre IVA; uno di impegno della Immobiliare ad edificare un immobile contiguo al precedente ed a locarne all'attrice mq. 1.200 al canone mensile di L. 3 milioni, impegnandosi a stipulare la locazione entro il 31.8.1995; che nel maggio del 1995 la locatrice occupò con macchine ed utensili parte del capannone locato; che l'Immobiliare, a seguito delle proteste, sosteneva che il contratto di locazione originario era stato consensualmente modificato con la riduzione della superficie a mq. 500 e del canone a L. 1.200.000, oltre IVA;

che egualmente fu inadempiente la convenuta in merito al secondo contratto, risultando realizzato il nuovo locale, privo di numerosi elementi previsti; che i due contratti erano teleologicamente collegati, avendo essa la necessità di disporre di un unico capannone di mq. 2.000, per cui chiedeva che il Tribunale pronunziasse la risoluzione degli stessi e la condanna della convenuta al risarcimento dei danni da liquidarsi in separata sede.

Si costituiva la convenuta, che contestava la domanda, assumendo che le parti si erano accordate per la riduzione della superficie del locale già realizzato, concesso in locazione, con contestuale riduzione del canone; che nessuna mancanza di qualità presentava il nuovo locale realizzato. La convenuta chiedeva, in via riconvenzionale, la declaratoria dell'avvenuta modifica del contratto originario e la dichiarazione di risoluzione del preliminare di locazione per il nuovo locale, per effetto della diffida dell'1.8.1995, ovvero per fatto e colpa dell'attrice.

Il Tribunale di Alba, con sentenza del 10.5.2001, accoglieva la domanda principale e rigettava la riconvenzionale. Proponeva appello la convenuta, articolato in trentuno motivi. Resisteva l'appellata.

La Corte di Appello di Torino, con sentenza depositata il 6.12.2001, rigettava l'appello, salva la riforma dell'appellata sentenza in tema di IVA sui compensi al difensore.

Riteneva la Corte di merito che il Giudice di appello aveva il potere-dovere di procedere ad integrare la motivazione del primo Giudice ove essa fosse insufficiente; che l'omessa pronunzia da parte del primo Giudice su alcune eccezioni comportava il rigetto delle stesse, con la conseguenza che la pronunzia in sede di appello poteva essere emessa solo nel caso di impugnazione sul punto; che era inammissibile il primo motivo di ricorso, relativo alla mancata trascrizione delle conclusioni nella sentenza di primo grado, atteso che il presente giudizio non era di annullamento, ma di cognizione di secondo grado, per cui trattasi solo di irregolarità; che nella specie tra i due contratti vi era collegamento negoziale emergente sia dal testo letterale del preliminare sia dall'interesse della parte conduttrice;

che detto collegamento era unilaterale e cioè che solo il preliminare era collegato al contratto definitivo e non viceversa;

che, dovendosi dichiarare la risoluzione del contratto definitivo per grave inadempimento della locatrice, ciò comportava anche effetti risolutivi del preliminare connesso.

Riteneva, poi, la Corte che la modifica (riduttiva) consensuale del contratto definitivo di locazione non era stata provata dall'appellante, in quanto i due testi da lei adottati si riferivano solo a mere discussioni, ma non alla conclusione di un accordo riduttivo come prospettato, ed inoltre che il teste R. era inattendibile; che il pagamento del canone in misura ridotta nel maggio 1995, era irrilevante, poiché dopo pochi giorni fu inoltrato il conguaglio e nel mese successivo fu pagato il canone intero; che la sottrazione al godimento della conduttrice di trecento mq. di immobile costituiva grave inadempimento da parte del locatore, con conseguente risoluzione del contratto definitivo di locazione e di quello collegato, il preliminare di locazione del costruendo locale;

che, essendo intervenuto detto inadempimento grave l'1.5.1995, era del tutto irrilevante discutere dell'offerta del nuovo locale nel luglio di quell'anno, poiché sia pure per effetto del collegamento, in quella data anche il preliminare era risolto.

Avverso questa sentenza ha proposto ricorso per Cassazione la s.n.c. Immobiliare Cristina di Alessandria Pier Luigi.

Resiste con controricorso l'attrice.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo di ricorso la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli *artt. 112, 132 e 161 c.p.c.*, nullità della sentenza, nonché omessa, contraddittoria ed insufficiente motivazione sul punto.

Ritiene la ricorrente che erratamente la sentenza impugnata non ha dichiarato la nullità della sentenza di primo grado per omessa trascrizione delle conclusioni, in quanto il Giudice di primo grado ha ommesso di motivare ed anche di pronunziarsi su tutte le istanze istruttorie formulate ed anche in relazione a parte delle domande di merito.

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

Osserva preliminarmente questa Corte che la mancata trascrizione delle conclusioni delle parti non costituisce di per sè motivo di nullità della sentenza, occorrendo a tale fine che l'omissione abbia in concreto inciso sull'attività del Giudice nel senso cioè di avere determinato o la mancata pronuncia sulle domande od eccezioni oppure un difetto di motivazione in ordine a punti decisivi prospettati (Cass. 28/07/2004, n. 14199; Cass. 01/07/2004, n. 12092).

Ciò comporta che - come questa Corte ha già rilevato l'esigenza d'indicare in sentenza le conclusioni delle parti (*art. 132 c.p.c.*, n. 3) deve intendersi riferita, in funzione del principio di cui *all'art. 112 c.p.c.*, alle istanze ed eccezioni relative alla materia da decidere con la sentenza (sia pure non definitiva) e non anche alle richieste istruttorie, aventi funzione strumentale rispetto alla decisione (Cass. 29/01/1985, n. 521).

Infatti il vizio di omessa pronuncia che determina la nullità della sentenza per violazione *dell'art. 112 c.p.c.*, si configura esclusivamente con riferimento a domande, eccezioni o assunti che richiedano una statuizione di accoglimento o di rigetto, e non anche in relazione ad istanze istruttorie per le quali l'omissione è denunciabile soltanto sotto il profilo del vizio di motivazione (Cass. S.U., 18/12/2001, n. 15982).

2.2. Ciò vale a maggior ragione nell'ipotesi che tale eccezione di nullità della sentenza per omessa trascrizione di conclusioni di istanze istruttorie sia effettuata nei motivi di appello avverso una sentenza di primo grado. Infatti il giudizio di secondo grado, a differenza di quello di legittimità, è un giudizio di merito, comportante la revisio *prioris instantiae* per quanto circoscritta alle questioni dedotte dall'appellante attraverso l'enunciazione di specifici motivi, con la conseguenza che un'eventuale carenza di motivazione della sentenza di primo grado può essere integrata dal Giudice di appello.

2.3. Quanto alla censura secondo cui l'omessa trascrizione delle conclusioni avrebbe avuto come effetto anche la mancata pronuncia su "parte delle domande di merito", essa è inammissibile per genericità, sotto il profilo dell'autosufficienza del ricorso.

Infatti nel motivo non è indicata quale sia quella parte delle domande di merito su cui il Giudice di primo grado non si sarebbe pronunciato.

Per giurisprudenza costante il principio dell'autosufficienza del ricorso per Cassazione impone al ricorrente di indicare tutte le circostanze e tutti gli elementi con incidenza causale sulla controversia, il cui controllo deve avvenire sulla base delle sole deduzioni contenute nell'atto, alle cui lacune non è possibile sopperire con indagini integrative (Cass. 23 aprile 1999, n. 4070).

3. Con il secondo motivo di ricorso la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione delle norme in tema di interpretazione dei contratti, di collegamento negoziale e nesso teleologico tra negozi giuridici, *dell'art. 2967 c.c.* e delle disposizioni in tema di onere probatorio. Omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione sul punto (*art. 360 c.p.c.*, n. 3, 4, 5).

Assume la ricorrente che, perché vi sia un collegamento negoziale tra due contratti, occorre che tale collegamento sia voluto da entrambe le parti, mentre la Corte di appello ha ritenuto che il collegamento negoziale del preliminare di locazione (quello relativo al locale da costruire) fosse unilaterale e quindi il collegamento fosse stato voluto da uno solo dei contraenti.

Ritiene, invece, la ricorrente che nessuna prova di tale collegamento era stata fornita ed anche che emergeva non esistere tale collegamento proprio dal contratto preliminare.

4.1. Ritiene questa Corte che il motivo è infondato e che lo stesso va rigettato.

Osserva preliminarmente questa Corte che le parti, nell'esplicazione della loro autonomia negoziale, possono, con manifestazioni di volontà espresse in uno stesso contesto, dar vita a più negozi distinti ed indipendenti ovvero a più negozi tra loro collegati. Le varie fattispecie in cui può configurarsi un negozio giuridico composto possono così distinguersi in contratti collegati, contratti misti (quando la fusione delle cause fa sì che gli elementi distintivi di ciascun negozio vengono assunti quali elementi di un negozio unico, soggetto alla regola della causa prevalente) e contratti complessi (contrassegnati dall'esistenza di una causa unica, che si riflette sul nesso intercorrente tra le varie prestazioni con un'intensità tale da precludere che ciascuna delle predette prestazioni possa essere rapportata ad una distinta causa tipica e faccia sì che le predette prestazioni si presentino tra loro organicamente interdipendenti e tendenti al raggiungimento di un intento negoziale oggettivamente unico).

4.2. Il collegamento contrattuale (che può risultare legislativamente fissato ed è quindi tipico, come accade nella disciplina della sublocazione contenuta nell'art. 1595 c.c. , ma può essere anche atipico in quanto espressione dell'autonomia contrattuale indicata nell'art. 1322 c.c.) nei suoi aspetti generali non dà luogo ad un autonomo e nuovo contratto, ma è un meccanismo attraverso il quale le parti perseguono un risultato economico unitario e complesso, che viene realizzato non per mezzo di un singolo contratto ma attraverso una pluralità coordinata di contratti, i quali conservano una loro causa autonoma, anche se ciascuno è finalizzato ad un unico regolamento dei reciproci interessi. Questo collegamento negoziale può essere bilaterale o unilaterale (cfr. Cass. 06/09/1991, n. 9388; Cass. 06/08/2004, n. 15190).

È bilaterale quando le vicende di un contratto reagiscono necessariamente sull'altro, per cui l'invalidità di uno, nel suo significato più generale, determina necessariamente l'invalidità dell'altro e reciprocamente. È unilaterale, quando tale reciprocità non sussiste ed un negozio può restare valido, anche in presenza dell'invalidità dell'altro.

4.3. Il "contratto collegato" non è, quindi, un tipo particolare di contratto, ma uno strumento di regolamento degli interessi economici delle parti, caratterizzato dal fatto che le vicende che investono un contratto (invalidità, inefficacia, risoluzione, ecc.) possono ripercuotersi sull'altro, seppure non in funzione di condizionamento reciproco (ben potendo accadere che uno soltanto dei contratti sia subordinato all'altro, e non anche viceversa) e non necessariamente in rapporto di principale ad accessorio.

E tuttavia, in ipotesi siffatte, se pure il collegamento dei contratti delineato dalle parti può determinare un vincolo di reciproca dipendenza tra di essi, così che le vicende relative all'invalidità, all'inefficacia o alla risoluzione dell'uno possano ripercuotersi sugli altri, detto collegamento non esclude che i singoli contratti si caratterizzino ciascuno in funzione di una propria causa e conservino una distinta individualità giuridica.

(cfr. Cass. 07/07/2004, n. 12454; 18/07/2003, n. 11240; Cass. 21/12/1999, n.14372; Cass. 25/08/1998, n.8410; Cass. 12/12/1995, n.12733; Cass. 27/04/1995, n.4645).

4.5. Accertare la natura, l'entità, le modalità e le conseguenze del collegamento negoziale realizzato dalle parti rientra nei compiti esclusivi del Giudice di merito, il cui apprezzamento non è sindacabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua ed immune da vizi logici e giuridici (Cass. 28/06/2001, n. 8844).

4.6. Nella fattispecie il Giudice di appello: non ha ritenuto, come assume la ricorrente che si trattasse di collegamento unilaterale, perché voluto solo dall'attrice, o in ogni caso solo da una parte, ma ha accertato l'unilateralità del collegamento del contratto preliminare di locazione, nel senso che questo solo era collegato al contratto di locazione del locale esistente (mq. 800), per cui, mentre quest'ultimo contratto poteva esistere anche senza che si fosse poi concluso il contratto definitivo per il costruendo locale di mq. 1200, il preliminare non poteva esistere senza il primo.

L'accertamento di tale collegamento negoziale, nel predetto senso unilaterale, è stato tratto dal Giudice di merito dal tenore letterale del contratto preliminare (pag. 47 sentenza).

4.7. La censura della ricorrente secondo cui sarebbe stata errata l'interpretazione data dal Giudice di appello a tale testo contrattuale è inammissibile per genericità.

Infatti la parte che denunci in cassazione l'erronea determinazione della volontà negoziale effettuata dal Giudice di merito in violazione degli artt. 1362 c.c., e segg. è tenuta ad indicare e dimostrare quali canoni o criteri interpretativi siano stati violati, non potendo limitarsi a richiamare genericamente le norme che ritiene siano state disapplicate o erroneamente applicate. In mancanza l'individuazione della volontà negoziale - che avendo ad oggetto una realtà fenomenica ed oggettiva, si risolve in un accertamento di fatto, istituzionalmente riservato al Giudice di merito - è censurabile non già quando le ragioni addotte a sostegno sono diverse da quelle della parte, bensì allorché esse sono insufficienti o inficiate da contraddittorietà logica o giuridica (Cass. 28.8.2001, n. 11289; Cass. 12.3.1994, n. 2415; Cass. 2.2.1996, n. 914; Cass. 25.2.1998, n. 3142).

Nella fattispecie la ricorrente non ha indicato quali canoni ermeneutici sarebbero stati violati dal Giudice di merito.

4.8. Quanto alla censura di vizio motivazionale, a parte la genericità della stessa, la ricorrente non riporta nel ricorso (trascrivendolo) il testo del contratto preliminare, che sarebbe stato erratamente interpretato dal

Giudice. Ciò determina l'inammissibilità della censura per mancato rispetto del suddetto principio di autosufficienza del ricorso.

5. Con il terzo motivo di ricorso la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione delle disposizioni di cui *all'art. 2697 c.c., art. 116 c.p.c.*, di quelle in tema di onere probatorio e valutazione delle prove, nonché di quelle in materia di confessione, risoluzione per inadempimento e sua gravità. Omessa, contraddittoria ed insufficiente motivazione sul punto.

Assume la ricorrente che la sentenza impugnata avrebbe erratamente valutato la prova testimoniale nella parte in cui i testi riferivano dell'avvenuta modifica del contratto definitivo di locazione del locale di mq. 800; che erratamente aveva ritenuto il teste R. L. inattendibile.

Inoltre secondo la ricorrente avrebbe errato il Giudice di merito nel non ritenere che era stata la stessa legale rappresentante dello Scatolificio Rissolio a confessare di aver disposto il pagamento ridotto per il mese di maggio, addossando poi la responsabilità alla segretaria.

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

Osserva preliminarmente questa Corte che la deduzione di un vizio di motivazione della sentenza impugnata con ricorso per Cassazione conferisce al Giudice di legittimità non il potere di riesaminare il merito della intera vicenda processuale sottoposta al suo vaglio, bensì la sola facoltà di controllo, sotto il profilo della correttezza giuridica e della coerenza logico - formale, delle argomentazioni svolte dal Giudice del merito, al quale spetta, in via esclusiva, il compito di individuare le fonti del proprio convincimento, di assumere e valutare le prove, di controllarne l'attendibilità e la concludenza, di scegliere, tra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad esse sottesi, dando, così, liberamente prevalenza all'uno o all'altro dei mezzi di prova acquisiti (salvo i casi tassativamente previsti dalla legge). Ne deriva, pertanto, che alla cassazione della sentenza, per vizi della motivazione, si può giungere solo quando tale vizio emerga dall'esame del ragionamento svolto dal Giudice del merito, quale risulta dalla sentenza, che si rilevi incompleto, incoerente e illogico, e non già quando il Giudice del merito abbia semplicemente attribuito agli elementi valutati un valore e un significato difformi dalle aspettative e dalle deduzioni di parte. (Cass. S.U. 27/12/1997, n.13045, Cass. 14/02/2003, n.2222; Cass. 25.8.2003, n.12467; Cass. 15.4.2000, n. 4916).

6.2. Nella fattispecie non si ravvisa detto vizio motivazionale.

Infatti la Corte di merito, valutando le deposizioni dei due testi (R. e F.) adottati dalla convenuta, ha osservato che gli stessi si riferivano solo a discussioni tra le parti in merito ad una possibile modifica del contratto definitivo relativo al primo locale, ma che nulla avevano potuto riferire in merito al punto se tale modifica sia avvenuta meno.

6.3. Ritenuta l'irrelevanza del teste R., la motivazione della Corte in merito anche alla sua inattendibilità risulta essere posta ad *abundantiam*, con la conseguenza che la censura sul punto è inammissibile.

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).

6.4. In merito alla censura secondo cui il Giudice di appello non avrebbe valutato la "confessione" della P.C., in merito al fatto che fu essa a disporre l'ordine di bonifico per il pagamento del canone ridotto e non la segretaria per errore, la stessa è inammissibile per non essere stato riportato, nel rispetto del principio di autosufficienza del ricorso, integralmente la dichiarazione della P. quanto meno sull'intero capo in questione del capitolato, riportando solo un passo atomisticamente avulso dalla restante dichiarazione, tanto più che la controricorrente, riportando nel suo controricorso la dichiarazione dell'intero capo, fa emergere che la P. dichiarò che non era assolutamente vero quanto riportato nel capitolato e che essa si limitò a firmare in bianco l'ordine di bonifico presentatole dalla sua segretaria, come faceva normalmente per tutti gli ordini di bonifici.

Osserva in proposito questa Corte che, quando alla confessione si accompagna la dichiarazione di altri fatti o circostanze tendenti ad infirmare l'efficacia del fatto contestato ovvero a modificarne o ad estinguerne gli effetti, se la controparte contesta le dichiarazioni, il confitente ha l'onere di provare i fatti e le circostanze aggiunte, restando affidato al Giudice, in difetto di tale prova, l'apprezzamento secondo le circostanze dell'efficacia probatoria delle dichiarazioni stesse (Cass. 27/09/2000, n. 12803).

7. Con il quarto motivo di ricorso la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 2697 e 116 c.p.c., delle disposizioni in tema di onere della prova ed in materia di risoluzione per inadempimento e sua gravità, nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3, 4 e 5. Anzitutto assume la ricorrente che non è vero che essa non aveva contestato la ritenuta gravità dell'inadempimento; che in ogni caso, anche se fosse così, essa non aveva un obbligo di contestare ogni situazione di fatto dedotta dalla controparte.

Lamenta poi la ricorrente che la Corte di merito abbia ritenuto grave l'inadempimento pur in mancanza di prove sul punto.

8.1. Ritiene questa Corte che anche questo motivo è infondato.

Anzitutto, correttamente interpretata la sentenza impugnata, che espressamente recita a pag. 55: "la ritenuta gravità dell'inadempimento e la sua prioritaria cronologia non sono state oggetto di alcuna censura", si intende che il Giudice di appello ha ritenuto che l'assenza di censure sul punto attenesse a censure avverso la sentenza di primo grado. Quindi erratamente la ricorrente ritiene che il Giudice di appello si riferisca a mancata contestazione degli assunti di controparte.

8.2. In ogni caso, ove anche quello indicato dalla ricorrente fosse il senso del suddetto passo della sentenza di appello, va osservato che la ricorrente si limita ad assumere l'esistenza delle contestazioni sul punto della gravità dell'inadempimento, ma in violazione del principio di autosufficienza del ricorso non indica in quali termini ed in quale atto processuale essa abbia mosso tali contestazioni, con conseguente inammissibilità della censura.

8.3. Neppure è esatto l'assunto della ricorrente secondo cui essa non aveva un onere di contestazione dei fatti come prospettati dalla controparte.

Premesso che la causa in questione è iniziata il 28.5.1995, e quindi allorché era già in vigore l'attuale formulazione dell'art. 167 c.p.c., va osservato che le S.U. di questa Corte, con sentenza 23 gennaio 2002, n. 761, hanno chiarito che l'art. 167 c.p.c., comma 1, imponendo al convenuto di prendere posizione in comparsa di risposta sui fatti posti dall'attore a fondamento della sua domanda, fa della non contestazione un comportamento univocamente rilevante ai fini della determinazione dell'oggetto del giudizio, con effetti vincolanti per il Giudice, che dovrà astenersi da qualsivoglia controllo probatorio del fatto non contestato e dovrà ritenerlo sussistente, proprio per la ragione che l'atteggiamento difensivo delle parti, valutato alla stregua dell'esposta regola processuale, espunge il fatto stesso dall'ambito degli accertamenti richiesti.

Sicché la mancata contestazione, a fronte di un onere esplicitamente imposto dal dettato legislativo, rappresenta, in positivo e di per sé, l'adozione di una linea incompatibile con la negazione del fatto e quindi rende inutile provarlo, perché non controverso (è stato testualmente affermato che "il fatto non controverso non ha bisogno di prova, perché le parti ne hanno disposto vincolando il Giudice a tenerne conto senza alcuna necessità di convincersi della sua esistenza").

8.4. Quanto al punto, secondo cui la Corte di merito avrebbe ritenuto la gravità dell'inadempimento, pur in assenza di prove, la censura è inconferente e, come tale, inammissibile. Infatti la Corte di merito si è limitata a prendere atto della decisione del primo Giudice (che aveva ritenuto grave inadempimento il comportamento del locatore che aveva sottratto al godimento del conduttore 350 mq dell'immobile locato di mq. 850) e della mancanza di censura in merito, con la conseguenza che essa non poteva riesaminare questo punto della decisione di primo grado.

9. Il ricorso va pertanto rigettato e la ricorrente va condannata al pagamento delle spese del giudizio di Cassazione sostenute dalla resistente.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di Cassazione sostenute dalla resistente, liquidate in Euro 2600,00, di cui Euro 100,00 per spese, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 15 dicembre 2005.
Depositato in Cancelleria il 28 marzo 2006