

Civile Ord. Sez. 3 Num. 27852 Anno 2025

Presidente: RUBINO LINA

Relatore: SPAZIANI PAOLO

Data pubblicazione: 20/10/2025



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 16400/2021 R.G.,

proposto da

rappresentato e difeso dall'Avv. Michele

Massella, in virtù di procura in calce al ricorso; con domiciliazione digitale *ex lege*;

-ricorrente-

nei confronti di

rappresentato e difeso dall'Avv. Leonardo

Scardigli, in virtù di procura su atto separato; con domiciliazione digitale *ex lege*;

-controricorrente-

per la cassazione della sentenza n. 2946/2020 della CORTE d'APPELLO di VENEZIA, pubblicata il 16 dicembre 2020;
udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 2 ottobre 2025 dal Consigliere Paolo Spaziani.

Rilevato che:

1. in data 22 agosto 2017 intimò a
lo sfratto per morosità, con contestuale citazione per la convalida dinanzi al Tribunale di Verona, dall'immobile che gli aveva concesso in locazione abitativa con contratto del 27 marzo 2015;

in data 5 settembre 2017, in mancanza di comparizione e di opposizione dell'intimato, il Tribunale emise l'ordinanza di convalida dello sfratto e ordinò il rilascio dell'immobile;

in data 11 novembre 2017, iniziò l'esecuzione forzata con la notifica all'intimato, da parte dell'ufficiale giudiziario, del preavviso di cui all'art. 608 cod. proc. civ.;

in data 22 novembre 2017 propose, avverso l'ordinanza di convalida, opposizione "successiva", ai sensi dell'art. 668 cod. proc. civ., sull'assunto di non avere avuto tempestiva conoscenza dell'intimazione;

costitutosi in giudizio l'intimante, dopo alcuni rinvii la causa fu decisa dal Tribunale di Verona con sentenza del 13 giugno 2019, con cui fu dichiarata la cessazione della materia del contendere per essere stato l'immobile rilasciato nelle more;

in applicazione della regola della soccombenza virtuale, rilevata la tardività dell'opposizione e ritenuto che essa fosse diretta ad ottenere la revoca dell'ordinanza di convalida di sfratto e non solo la rideterminazione del canone dovuto, il Tribunale condannò l'opponente

a rimborsare all'opposto le spese del giudizio, quantificandole sulla base del valore indeterminato della causa;

2. l'appello proposto avverso questa sentenza da

è stato rigettato dalla Corte territoriale di Venezia, con sentenza 16 dicembre 2020, n. 2946, sulla base delle seguenti considerazioni:

- I-** correttamente il giudice di primo grado aveva posto a base del giudizio di soccombenza virtuale dell'opponente la tardività dell'opposizione all'ordinanza di convalida di sfratto, per violazione del termine di dieci giorni dall'inizio dell'esecuzione stabilito dall'art. 668, secondo comma, cod. proc. civ.; questo termine, infatti, diversamente da quanto reputato dall'appellante – in seguito alla sostituzione del primo comma dell'art. 608 cod. proc. civ., ad opera dell'art. 2, comma 3, lett. e), n.37, del decreto-legge n. 35 del 2005, convertito, con modificazioni, nella legge n. 80/2005 – non decorre dal primo accesso dell'ufficiale giudiziario sull'immobile da rilasciare, bensì dalla notifica del preavviso con cui lo stesso ufficiale giudiziario comunica all'esecutato il giorno e l'ora in cui procederà; preavviso che, nel caso di specie, era stato notificato il giorno 11 novembre 2017, con conseguente tardività del ricorso in opposizione all'ordinanza di convalida di sfratto, depositato solo il 22 novembre successivo;
- II-** non era stato provato l'assunto – posto a fondamento della deduzione di illegittimità dell'ordinanza di convalida emessa

in assenza dell'intimato, ex art. 663 cod. proc. civ., nonché dell'opposizione proposta contro tale ordinanza, ai sensi dell'art. 668 cod. proc. civ., e della successiva richiesta di rimessione nei termini per proporla, avanzata in via subordinata con l'atto d'appello – che l'appellante non avesse avuto conoscenza dell'intimazione e non avesse ricevuto la contestuale citazione; tale assunto, anzi, da un lato risultava persino smentito all'esito del rituale perfezionamento della notifica dell'atto, evidenziata dall'attestazione di compiuta giacenza formulata dall'ufficiale giudiziario sulla relata; dall'altro lato, *«a fronte dell'attestazione dell'ufficiale postale di avere inserito l'avviso in cassetta»* (nonché della circostanza che risultava essere stata notificata per compiuta giacenza anche la comunicazione di cui all'art. 660, ultimo comma, cod. proc. civ.), non era credibile che *«plurime comunicazioni relative alla stessa vicenda [fossero] state tutte "smarrite"»*;

III- correttamente, infine, il primo giudice aveva ritenuto la causa di valore indeterminato medio (peraltro, riducendo del 50% la liquidazione relativa alla fase decisoria), non essendo congruente, ai fini della determinazione del valore, il riferimento all'entità della morosità;

3. propone ricorso per cassazione Robert Dariusz Gondro, sulla base di cinque motivi;

risponde con controricorso Romano Brentegani;

la trattazione del ricorso è stata fissata in adunanza camerale;

il Pubblico Ministero presso la Corte non ha presentato conclusioni scritte;

entrambe le parti hanno depositato memoria.

Considerato che:

1. con il primo motivo viene denunciata «*Violazione e falsa applicazione dell'art. 668, secondo comma, c.p.c. con riferimento all'asserita intempestività dell'opposizione dopo la convalida, in relazione all'art. 360, comma 1, punti 3) e 5), c.p.c.*»;

il ricorrente censura la sentenza d'appello, di integrale conferma di quella di primo grado, sia nella parte in cui ha ritenuto tardiva l'opposizione proposta dall'intimato avverso l'ordinanza di convalida dello sfratto, per violazione del termine previsto dall'art. 668, secondo comma, cod. proc. civ.; sia nella parte in cui ha reputato comunque insussistenti *ab initio* i presupposti di esperibilità dell'opposizione "successiva" di cui all'art. 668, primo comma, cod. proc. civ., ritenendo non provato (e anzi persino smentito) l'assunto che l'intimato non avesse avuto conoscenza dell'intimazione;

1.1. con la prima censura il ricorrente sostiene che la Corte territoriale non avrebbe considerato la circostanza – da lui asseritamente evidenziata nel secondo e nel terzo motivo d'appello – che l'avviso di "sloggio" di cui all'art. 608 cod. proc. civ. era stato emesso sulla base di una ordinanza di rilascio illegittima e, in quanto affetto da invalidità derivata, avrebbe dovuto considerarsi improduttivo di ogni effetto, primo tra tutti quello di far decorrere il termine di dieci giorni per la proposizione dell'opposizione "successiva" all'ordinanza medesima, previsto dall'art. 668, secondo comma, cod. proc. civ.;

questa prima censura è manifestamente inammissibile;

1.1.a. in primo luogo, essa, in quanto tesa a denunciare l'omesso esame di una circostanza asseritamente decisiva (la circostanza relativa alla - dedotta - inefficacia per invalidità derivata dell'avviso di "sloggio" per mancanza di effettiva conoscenza, da parte del ricorrente, dell'intimazione di sfratto), oltre a non tener conto del fatto che il sindacato sulla validità di un atto processuale implica la soluzione di una questione giuridica e non il mero esame di un fatto storico, si infrange sulla regola (già posta dall'art. 348-ter, ultimo comma, cod. proc. civ., applicabile *ratione temporis*, e ora dal "nuovo" art. 360, quarto comma, cod. proc. civ., introdotto dal d.lgs. n.149 del 2022) che esclude la possibilità di ricorrere per cassazione ai sensi del numero 5 dell'art. 360 dello stesso codice, nell'ipotesi in cui la sentenza d'appello impugnata rechi l'integrale conferma della decisione di primo grado (c.d. "doppia conforme"); in proposito, questa Corte ha da tempo chiarito che la predetta esclusione si applica, ai sensi dell'art. 54, comma 2, del decreto-legge n. 83 del 2012, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 134 del 2012, ai giudizi d'appello introdotti con ricorso depositato o con citazione di cui sia stata richiesta la notificazione dal giorno 11 settembre 2012, e che il presupposto di applicabilità della norma risiede nella c.d. "doppia conforme" *in facto*, sicché il ricorrente in cassazione, per evitare l'inammissibilità del motivo di cui al n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ., ha l'onere – nella specie non assolto – di indicare le ragioni di fatto poste a base della decisione di primo grado e quelle poste a base della sentenza di rigetto dell'appello, dimostrando che esse sono tra loro diverse (Cass.

18/12/2014, n. 26860; Cass. 22/12/2016, n. 26774; Cass. 06/08/2019, n. 20994);

1.1.b. in secondo luogo, la censura in esame, in quanto tesa a denunciare la violazione della legge processuale, introduce in sede di legittimità una questione nuova, che non risulta essere stata sollevata nel giudizio di merito;

dalla sentenza impugnata risulta, infatti, che la questione della illegittimità della ordinanza di convalida di sfratto – per essere asseritamente stata emessa senza che Robert Dariusz Gondro avesse avuto conoscenza dell'intimazione – era stata sollevata specificamente in funzione dell'accertamento della sussistenza dei presupposti dell'opposizione "successiva" alla convalida medesima, ai sensi dell'art.668, primo comma, cod. proc. civ. (nonché della richiesta subordinata di rimessione in termini per l'opposizione), non anche ai diversi fini della posizione dell'ulteriore questione dell'invalidità derivata e della conseguente inefficacia del preavviso di "sloggio", in funzione dell'accertamento della mancata decorrenza del termine di cui all'art.668, secondo comma, cod. proc. civ.; la tempestività del ricorso in opposizione – in quanto proposto nel termine di dieci giorni dall'inizio dell'esecuzione – era stata infatti sostenuta dal ricorrente (allora appellante) non già sul presupposto che questo termine non fosse neppure iniziato a decorrere per inefficacia del decreto di "sloggio", bensì sul diverso presupposto che il termine medesimo fosse iniziato a decorrere *«dall'accesso dell'ufficiale giudiziario sul luogo, che costituisce il primo atto dell'esecuzione in forma specifica per il rilascio»* (pag. 6 della sentenza impugnata);

il carattere di novità della questione relativa alla (asserita) invalidità derivata e alla conseguente inefficacia del preavviso di "sloggio" ai fini della decorrenza del termine di cui all'art. 668, secondo comma, cod. proc. civ., trova poi conferma nella dedotta trascrizione (alle pagg.8-9 del ricorso) dei motivi d'appello, asseritamente ripetitivi di quelli del ricorso in opposizione: sebbene il ricorrente affermi che con questi motivi (asseritamente, il secondo e il terzo) aveva censurato la decisione del Tribunale per avere fatto decorrere quel termine non ostante il carattere illegittimo e inefficace del preavviso di "sloggio", dalla loro trascrizione in ricorso risulta, ben diversamente, che egli aveva invece argomentato solo sull'illegittimità dell'ordinanza di convalida (per essere stata emessa, in assenza dell'intimato, senza che questi avesse avuto conoscenza della citazione), ai fini dell'accertamento della violazione del dovere giudiziale di ordinarne il rinnovo, ex art.663, primo comma, cod. proc. civ., e della conseguente sussistenza dei presupposti dell'opposizione "successiva", ex art. 668, primo comma, cod. proc. civ.;

il carattere di novità della questione relativa all'invalidità derivata dell'avviso di "sloggio" ne implica la manifesta inammissibilità;

invero, i motivi del ricorso per cassazione devono investire, a pena d'inammissibilità, questioni che siano già comprese nel tema del decidere del giudizio di appello, non essendo prospettabili per la prima volta in sede di legittimità questioni nuove o nuovi temi di contestazione non trattati nella fase di merito (*ex multis*, Cass. 30/03/2007, n.7981; Cass. 9/07/2013, n. 25319; Cass. 25/110/2017,

n. 25319; Cass. 13/08/2018, n. 20712; Cass. 29/02/2024, n. 5370; Cass. 1/07/2024, n. 18018);

1.1.c. giova peraltro puntualizzare, sia pure *ad abundantiam*, che, se la ragione di manifesta inammissibilità non ne avesse impedito la deliberazione nel merito, la censura in esame sarebbe stata manifestamente infondata;

questa Corte ha infatti chiarito che in tema di opposizione tardiva alla convalida di sfratto ex art. 668 cod. proc. civ., il termine, previsto a pena di inammissibilità, di dieci giorni dall'inizio dell'esecuzione va fatto decorrere, nel caso di esecuzione per consegna o rilascio, dalla data della notifica del preavviso previsto dall'art. 608 cod. proc. civ., il quale, a seguito delle modifiche apportate alla norma dalla legge n. 80 del 2005, costituisce l'inizio dell'esecuzione per rilascio e non, come nella formulazione antecedente, mero atto ad essa prodromico (v., recentemente, Cass. 16/06/2025, n. 16067);

il preavviso di "sloggio", pertanto, fa decorrere il termine per la proposizione dell'opposizione dopo la convalida in quanto momento iniziale dell'esecuzione (art.668, secondo comma, cod. proc. civ.), senza che assuma rilevanza, sotto tale profilo, l'eventuale illegittimità del provvedimento da eseguire, la quale è sindacabile proprio con il rimedio impugnatorio per il cui esperimento quello stesso termine è concesso; d'altra parte, se l'illegittimità della convalida in assenza dell'intimato (in quanto emessa senza che questi ne abbia avuto conoscenza per irregolarità della notificazione, caso fortuito o forza maggiore) costituisce il presupposto dell'esperimento dell'opposizione "successiva" (arg. ex art. 668, primo comma, cod. proc. civ.), sarebbe

irragionevole ritenere che il termine per proporre tale opposizione presupponga, al contrario, la legittimità dell'ordinanza medesima;

1.2. Con la seconda doglianza articolata con il primo motivo – diretta a censurare la sentenza d'appello nella parte in cui ha reputato legittima l'ordinanza di convalida emessa in assenza dell'intimato ex art.663 cod. proc. civ., e dunque insussistenti *ab initio* i presupposti di esperibilità dell'opposizione "successiva" di cui all'art. 668, primo comma, cod. proc. civ. – il ricorrente ribadisce che egli non aveva avuto effettiva conoscenza dell'intimazione di sfratto, sicché, invece di emettere l'ordinanza di convalida, il giudice adito avrebbe dovuto ordinare il rinnovo della citazione; sostiene che questa circostanza sarebbe provata dall'attestazione di compiuta giacenza apposta dall'ufficiale giudiziario sulla relata di notifica dell'atto; puntualizza che tale mancata conoscenza sarebbe stata causata dall'indebito contegno della moglie del locatore, la quale, senza esservi autorizzata, in molteplici occasioni aveva prelevato le comunicazioni a lui destinate dalla cassetta postale; conclude che quest'ultima circostanza (che escludeva la possibilità di ritenerlo in colpa per il mancato rinvenimento degli avvisi di tentata notifica e che dunque integrava un'ipotesi di caso fortuito ai sensi dell'art. 668, primo comma, cod. proc. civ.), pur rappresentata nell'atto d'appello, non era stata presa in considerazione dalla Corte di merito, che si era limitata a ritenere non credibile lo "smarrimento" delle comunicazioni;

1.2.a. anche la seconda censura articolata con il primo motivo è manifestamente inammissibile;

come si è veduto, l'assunto che l'appellante non avesse avuto conoscenza dell'intimazione e non avesse ricevuto la contestuale citazione (posto a fondamento della deduzione di illegittimità dell'ordinanza di convalida, dell'esperito rimedio dell'opposizione "successiva" e della richiesta subordinata di rimessione in termini), lungi dall'essere stato provato dall'opponente – gravato dal relativo onere ai sensi dell'art. 668, primo comma, cod. proc. civ. –, è stato ritenuto persino smentito dalla Corte d'appello, la quale, per un verso, ha accertato la regolarità della notifica dell'atto, evidenziata dall'attestazione di compiuta giacenza formulata dall'ufficiale giudiziario sulla relata; per altro verso, *«a fronte dell'attestazione dell'ufficiale postale di avere inserito l'avviso in cassetta»* (nonché della circostanza che risultava essere stata notificata per compiuta giacenza anche la comunicazione di cui all'art. 660, ultimo comma, cod. proc. civ.), ha reputato non credibile che *«plurime comunicazioni relative alla stessa vicenda [fossero] state tutte "smarrite"»* (pag.7 della sentenza impugnata); in tal senso, la Corte di merito ha escluso che fosse provato lo "smarrimento" delle dette comunicazioni per causa non imputabile al destinatario (causa che può identificarsi, oltre che in un fatto naturale, anche nel fatto del terzo) e che quindi fosse stata data la prova del caso fortuito o della forza maggiore richiesta dall'art. 668, primo comma, cod. proc. civ. ai fini dell'esperibilità dell'opposizione successiva alla convalida;

vertendosi in ipotesi di un accertamento di merito fondato sulla motivata valutazione degli elementi probatori forniti dall'onerato, esso

non è sindacabile in sede di legittimità, con conseguente manifesta inammissibilità della censura in esame;

2. con il secondo motivo viene denunciata l'«*illegittimità per assenza di pronuncia sull'istanza di rimessione nei termini, in relazione all'art. 360, comma 1, punto 5*»;

il ricorrente lamenta che la Corte d'appello «*non abbia dedotto alcunché in merito alla richiesta subordinata di rimessione in termini per proporre l'opposizione dopo la convalida*», fondata sulla deduzione della sua incolpevole inconsapevolezza dell'intimazione di sfratto;

2.1. anche questo motivo, in quanto veicolato ai sensi dell'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., è inammissibile per la già evidenziata preclusione alla possibilità di formulare detta censura in relazione a fattispecie di doppia conformità tra le sentenze dei gradi di merito;

in ogni caso, la censura sarebbe manifestamente infondata poiché la Corte d'appello ha espressamente dato atto che Robert Dariusz Gondro aveva formulato la richiesta subordinata di essere rimesso in termini per proporre opposizione (pag.6 della sentenza impugnata) e ha espresso il giudizio di legittimità dell'ordinanza di convalida (escludendo la prova dell'asserita incolpevole mancata conoscenza dell'intimazione di sfratto) anche ai fini del rigetto di tale richiesta subordinata (pag.7, 10° rigo, della sentenza impugnata);

3. con il terzo motivo viene denunciata «*violazione e falsa applicazione dell'art.447 bis e dell'art. 420 V comma, c.p.c. con riferimento al mancato accoglimento delle istanze istruttorie, in relazione all'art. 360, comma 1, punto 3) c.p.c.*»;

il ricorrente lamenta che sia stato ritenuto *«poco credibile»* quanto da lui dedotto in ordine alla *«mancata conoscenza degli atti del procedimento di sfratto»* (pag.15 del ricorso), senza che venissero ammesse le prove da lui richieste, in particolare quelle testimoniali;

3.1. anche questo motivo è manifestamente inammissibile, involgendo il giudizio di rilevanza dei mezzi istruttori richiesti dalla parte ai fini della loro ammissione; giudizio che costituisce prerogativa esclusiva del giudice del merito (Cass. 6/11/2023, n.30810);

4. con il quarto motivo viene denunciata *«violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., con riferimento all'omesso esame della questione concernente la compensazione delle spese, in relazione all'art. 360, comma 1, punti 3) e 5) c.p.c.»*;

il ricorrente – ricordato che il giudice di primo grado, dichiarata la cessazione della materia del contendere, aveva fatto applicazione del principio della soccombenza virtuale, ponendo a suo carico le spese di lite, senza verificare la sussistenza dei presupposti per la loro compensazione – si duole che la Corte d'appello abbia omesso di esaminare il motivo di gravame con cui, in relazione a tale statuizione, era stata da lui dedotta la violazione degli artt. 91 e 92 cod. proc. civ.;

4.1. anche questo motivo è manifestamente inammissibile;

la Corte territoriale ha dato atto che l'appellante, oltre ad impugnare la statuizione sulle spese (per essere state le stesse quantificate dal giudice di primo grado sulla base della erronea qualificazione della causa come di valore indeterminato), aveva anche chiesto che ne fosse disposta la compensazione (pag.6 della sentenza impugnata);

peraltro, nel reputare corretta la detta quantificazione, ha ritenuto, sia pur implicitamente, che il Tribunale avesse correttamente escluso la compensazione, facendo corretta applicazione del principio della soccombenza virtuale;

la censura in esame, dunque, è manifestamente inammissibile sia perché non è configurabile, neppure alla stregua delle allegazioni del ricorrente, un'omessa pronuncia sui motivi d'appello (vizio che avrebbe dovuto essere denunciato ai sensi dell'art. 360 n. 4 cod. proc. civ.) sia, soprattutto, perché costituisce *ius receptum*, nella giurisprudenza di questa Corte, il principio per cui la regola che deve guidare il giudice del merito nella regolazione delle spese processuali è quella fondata sulla soccombenza (art.91 cod. proc. civ.), mentre la compensazione, parziale o totale, al verificarsi delle ragioni previste dall'art.92, secondo comma, cod. proc. civ. (nella formulazione applicabile *ratione temporis*), è riservata al prudente apprezzamento del giudice e trova quindi fondamento in un potere di natura discrezionale, il cui esercizio è di norma incensurabile in sede di legittimità e trova il suo unico limite nell'impossibilità di porre le spese a carico della parte totalmente vittoriosa (Cass. 24/06/2003, n. 10009; Cass. 26/11/2020, n. 26912);

la compensazione delle spese non costituisce, dunque, oggetto di un diritto della parte ma integra una facoltà discrezionale del giudice di merito, il quale non è tenuto a dare ragione con una espressa motivazione del mancato uso di tale sua facoltà, con la conseguenza che la pronuncia di condanna alle spese, anche se adottata senza prendere in esame l'eventualità di una compensazione, non può essere censurata in cassazione, neppure sotto il profilo della mancanza di

motivazione (Cass., Sez. Un., 15/07/2005, n. 14989; Cass. 31/03/2006, n. 7607; Cas.26/04/2019, n. 11329);

non sussistendo, dunque, un diritto della parte (anche virtualmente) soccombente ad ottenere la compensazione delle spese, non è sindacabile la statuizione del giudice di appello che – come nella fattispecie – abbia confermato la statuizione di primo grado di condanna della parte (virtualmente) soccombente al rimborso delle spese sostenute da quella vittoriosa nel grado medesimo, oltre ad accertare il medesimo diritto con riguardo al grado d'appello;

5. con il quinto motivo viene denunciata *«violazione e falsa applicazione dell'art.5, comma 1, del D.M. 10 marzo 2014, n.55 e dell'art. 12 c.p.c. con riferimento all'errata individuazione del valore della causa in relazione all'art. 360, comma 1, punto 3), c.p.c.»*;

il ricorrente censura la statuizione con cui la Corte d'appello ha reputato corretta la quantificazione delle spese operata dal primo giudice, sul presupposto che la causa avesse valore indeterminato;

sostiene che, esclusa nella fattispecie l'applicabilità dei criteri di cui all'art. 5 del D.M. n. 55/2014, il valore della causa avrebbe dovuto essere determinato ai sensi dell'art.12 cod. proc. civ., facendo riferimento alla parte del rapporto in contestazione, ovvero sia all'ammontare dei soli canoni maturati e non pagati fino alla domanda di risoluzione del contratto, pari ad Euro 778,59;

aggiunge che la circostanza che avverso l'intimazione fosse stata proposta opposizione non attribuiva alla causa valore indeterminabile, sia perché nessuna norma prevedrebbe, in tal caso, una eccezione alle

regole codicistiche, sia perché l'opposizione avrebbe natura di mezzo di impugnazione;

5.1. anche il quinto motivo è inammissibile;

l'accertamento del valore della causa ai fini della quantificazione delle spese è stato operato dal giudice del merito sulla base di corrette premesse *in iure*;

questa Corte ha statuito che, ai fini della liquidazione delle spese di lite nel giudizio di impugnazione dell'ordinanza di rilascio, adottata ex art. 665 cod. proc. civ., a seguito dell'opposizione del conduttore, il valore della causa non è dato dall'ammontare della morosità su cui si fonda l'intimazione di sfratto, ma è costituito dal valore di quella parte del rapporto controverso tra le parti, ossia dal valore dei canoni scaduti e da scadere *per tutta la rimanente durata della locazione*;

questo principio può essere applicato anche alla fattispecie in esame, data l'analogia tra l'opposizione "successiva" ad ordinanza emessa in assenza dell'intimato (artt. 663 e 668 cod. proc. civ.) e l'impugnazione dell'ordinanza emessa a seguito di comparizione dell'intimato e di rigetto dell'opposizione "preventiva" con eccezioni non fondate su prova scritta (art. 665 cod. proc. civ.);

poiché il ricorrente non ha precisato se fosse stata specificamente dedotta, ai fini delle spese, la durata originaria della locazione conclusasi con lo spontaneo rilascio del bene in data 1° agosto 2018, non è censurabile la statuizione del giudice del merito, il quale, ritenuto correttamente non congruente, in funzione della determinazione del valore, il riferimento all'entità della morosità, ha reputato la causa di valore indeterminabile;

6. in definitiva, il ricorso va dichiarato inammissibile;

7. le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo;

9. sussistono inoltre i presupposti processuali di cui all'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Per Questi Motivi

La Corte dichiara inammissibile il ricorso;

condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 5.500,00, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge;

a norma dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art.13, ove dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 2 ottobre 2025.

Il Presidente
Lina Rubino