



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

RAFFAELE GAETANO ANTONIO      Presidente

FRASCA

EMILIO IANNELLO                      Consigliere

MARCO ROSSETTI                      Consigliere

MARCO DELL'UTRI                      Consigliere

STEFANIA TASSONE                      Consigliere Rel.

Oggetto:

LOCAZIONE	USO
DIVERSO	

Ud.18/09/2025 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 23771/2022 R.G. proposto da:

SOCIETA' IMMOBILIARE [REDACTED] - [REDACTED] SRL, in  
persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente  
domiciliata in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] presso lo studio  
dell'avvocato [REDACTED] [REDACTED] che la rappresenta e difende,  
domiciliata ex lege all'indirizzo Pec in atti.

-ricorrente-

contro

[REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro  
tempore, elettivamente domiciliato in [REDACTED], presso  
lo studio dell'avvocato [REDACTED] che lo rappresenta e  
difende, domiciliata ex lege all'indirizzo Pec in atti.

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di ROMA n.  
1613/2022 depositata il 21/03/2022.



Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 18/09/2025  
dal Consigliere dr.ssa STEFANIA TASSONE.

### **Rilevato che**

1. La s.r.l. Società Immobiliare [REDACTED] - [REDACTED] (in prosieguo, per brevità, soltanto [REDACTED] proponeva appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma n° 7029/2018 del 4 aprile 2018, con la quale - in accoglimento all'opposizione a precetto proposta dal [REDACTED] - era stato dichiarato che per l'importo eccedente la somma di euro 197.921,12 la [REDACTED] non aveva diritto di agire in via esecutiva. Con la stessa sentenza la [REDACTED] era stata condannata al pagamento delle spese di lite.

L'appellante proponeva censure avverso la sentenza di primo grado e chiedeva, in riforma della sentenza di prime cure, che, in via preliminare, venisse dichiarata inammissibile o rigettata l'opposizione del Consorzio, con condanna di quest'ultimo al pagamento della somma di euro 144.798,46 oltre interessi; in via principale che - una volta accertato che in data 10 febbraio 2016 si erano concluse le operazioni di rilascio effettivo a mezzo Ufficiale Giudiziario - il Consorzio fosse condannato al pagamento della somma suddetta, con vittoria di spese di entrambi i gradi di giudizio.

Si costituiva, resistendo al gravame, il [REDACTED]

2. Con sentenza n. 1613/2022 la Corte d'Appello di Roma rigettava l'appello.

3. Avverso tale sentenza la Società Immobiliare [REDACTED] - [REDACTED] s.r.l. propone ora ricorso per cassazione, affidato ad un unico motivo.

Resiste con controricorso il [REDACTED]

4. La trattazione del ricorso è stata fissata in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-bis.1, cod. proc. civ.

Il Pubblico Ministero non ha depositato conclusioni.

Nessuna delle parti ha depositato memoria.



## Considerato che

1. Con un unico motivo la società ricorrente denuncia:  
"Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti in relazione all'art. 360 n.5 c.p.c. – Conseguente violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.".

Deduce che la sentenza impugnata è erronea "per aver totalmente escluso l'indagine sulla sussistenza dell'art. 1590 c.c., qualificandola come domanda nuova" (*sic* p. 6 del ricorso), sulla base del rilievo per cui in primo grado la [REDACTED] si era limitata a chiedere l'inammissibilità o il rigetto dell'avversa opposizione a precetto, e non anche l'accertamento della data in cui si erano esaurite le operazioni di rilascio e neppure la condanna del [REDACTED] in maniera tale da impropriamente duplicare il titolo esecutivo costituito dalla sentenza azionata con l'atto di precetto opposto.

2. Rileva il Collegio in via preliminare che il ricorso è inammissibile per tardività.

Il giudizio in primo grado aveva ad oggetto solo l'opposizione all'esecuzione non ancora iniziata e, dunque, un'opposizione a precetto, per cui, in quanto tale, non era soggetto alla sospensione dei termini per il periodo feriale ex art. 3 l. n. 742 del 1969, in relazione all'art. 92 r.d. n. 12 del 1942.

In appello venne introdotta una domanda – di accertamento della data di effettivo rilascio dell'immobile da parte del Consorzio conduttore (per le ovvie diverse conseguenze in tema di ammontare della indennità di occupazione) - che venne dichiarata inammissibile dalla corte territoriale.

Tale domanda era estranea al disposto del citato art. 3 e, dunque, *in thesi* era soggetta alla sospensione feriale.

Si trattò, dunque, di domanda introdotta inammissibilmente in appello in una controversia che, secondo il *thema decidendum*



originario di primo grado, era soggetta alla sospensione.

Il ricorso per cassazione concerne solo la statuizione su tale domanda.

2.1. Tanto premesso, tuttavia, non si può ritenere che l'introduzione di una domanda nuova, con l'appello proposto in un giudizio non soggetto alla sospensione feriale, determini un mutamento sul regime della controversia.

La ragione è evidente: un soggetto che si è visto decorrere in una causa non soggetta alla sospensione il termine per impugnare, potrebbe, per superare la decadenza, introdurre una domanda soggetta alla sospensione.

Deve quindi essere affermato il seguente principio di diritto: *"la causa introdotta in primo grado come non soggetta a sospensione dei termini per il periodo feriale, qualora con l'appello venga inammissibilmente introdotta una nuova domanda, resta soggetta alla sospensione, sicché l'impugnazione della sua declaratoria di inammissibilità in cassazione non soggiace alla sospensione"*.

2.2. Il ricorso, dunque, è stato proposto tardivamente ed è, pertanto, inammissibile.

3. In ogni caso, l'unico motivo dedotto è inammissibile, per le ragioni che seguono.

In primo luogo, lo è perché, di fronte ad una decisione che ha ritenuto inammissibile la domanda di cui trattasi per violazione dell'art. 437 e 345 c.p.c., cioè per novità, deduce erroneamente il vizio di cui all'art. 360 n. 5 c.p.c., mentre avrebbe dovuto dedurre quello ai sensi dell'art. 360 n. 4, cioè sostenere che erano state erroneamente applicate quelle norme del procedimento, ai fini dell'accertamento delle quali nello scrutinio, com'è notorio nel regime del detto n. 4, è compreso l'accertamento del fatto processuale.

Se, poi, dando rilievo agli insegnamenti di Cass., Sez. Un. n.



17931 del 2013, si volesse comunque valutare la **prospettazione** del motivo alla stregua del n. 4 del 360, il motivo non cesserebbe di essere inammissibile, giacché la corte territoriale, a fondamento della ritenuta novità della domanda proposta con il ricorso in appello, dopo avere detto inammissibile la stessa (o le stesse) per novità, ha anche aggiunto un'ulteriore *ratio decidendi* sempre giustificativa dell'inammissibilità, cioè quella di cui alla terza proposizione a pag. 2 dei motivi della decisione. Questa *ratio decidendi* viene ignorata e, dunque, si consolida, rendendo inammissibile quella censurata.

Comunque, in aggiunta si deve rilevare che, se il motivo fosse stato ammissibile e scrutinabile nel senso giusto, sarebbe stato palesemente infondato, atteso che sostiene l'ammissibilità della domanda o delle domande nuove sulla base dei fatti che, senza svolgere domanda, erano stati allegati nella comparsa di costituzione in primo grado. Fatti che potevano rilevare solo come eccezioni e difese contro l'atto di opposizione all'esecuzione.

4. In conclusione, il ricorso deve essere dichiarato inammissibile.

5. Le spese del giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

### **P.Q.M.**

La Corte dichiara inammissibile il ricorso.

Condanna la società ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 6.000,00 per compensi, oltre spese forfetarie nella misura del 15 per cento, esborsi, liquidati in euro 200,00, ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il



versamento, da parte della società ricorrente, al competente ufficio di merito, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione il 18 settembre 2025.

Il Presidente

RAFFAELE GAETANO ANTONIO FRASCA

