



REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Fideiussione  
prestata in  
favore del  
conduttore -  
Applicabilità  
dell'art.  
1938 c.c.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LIBERTINO ALBERTO RUSSO - Presidente - R.G.N. 10090/2008  
Dott. GIOVANNI CARLEO - Consigliere - R.G.N. 12973/2008  
Dott. FRANCO DE STEFANO - Consigliere - Cron. 5951  
Dott. RAFFAELLA LANZILLO - Consigliere - Rep. 1033  
Dott. MARCO ROSSETTI - Rel. Consigliere - Ud. 18/12/2013

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 10090-2008 proposto da:

RIOMAGGIORE DI GIORGIO PERRONE COMPAGNI & C SAS  
00660680489 in persona del socio accomandatario  
legale rappresentante Ing. GIORGIO PERRONE COMPAGNI,  
elettivamente domiciliata in ROMA, VIA G AVEZZANA 1,  
presso lo studio dell'avvocato MANFREDINI ORNELLA,  
rappresentata e difesa dall'avvocato MODENA FRANCO  
giusta delega in atti;

2013

2497

- **ricorrente** -

**contro**

SALVADERI SARA SLVSRA25R52D612H;

- **intimata** -

sul ricorso 12973-2008 proposto da:

SALVADERI SARA SLVSRA25R52D612H, elettivamente domiciliata in ROMA, CORSO VITTORIO EMANUELE II 18, presso lo studio dell'avvocato GREZ GIAN MARCO, rappresentata e difesa dall'avvocato LASCIALFARI LEONARDO giusta delega in atti;

- **ricorrente** -

**contro**

RIOMAGGIORE DI GIORGIO PERRONE COMPAGNI & C SAS 00660680489 in persona del socio accomandatario legale rappresentante Ing. GIORGIO PERRONE COMPAGNI, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA G. AVEZZANA, 1, presso lo studio dell'avvocato MANFREDINI ORNELLA, rappresentata e difesa dall'avvocato MODENA FRANCO giusta delega in atti;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1768/2006 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 22/02/2007, R.G.N. 861/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 18/12/2013 dal Consigliere Dott. MARCO ROSSETTI;

udito l'Avvocato FRANCO MODENA;

udito l'Avvocato LEONARDO LASCIALFARI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore

Generale Dott. AURELIO GOLIA che ha concluso per il  
rigetto del ricorso principale, assorbito il ricorso  
incidentale condizionato;

IL CASO.it *me*



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Nel 1989 la società Riomaggiore di Giorgio Perrone Compagni & C. s.a.s. concesse in locazione un proprio immobile alle sigg.re Virginia Apolona, Teresita Castillo e Graciana Aradanas.

Gli obblighi scaturenti dal contratto a carico delle tre conduttrici vennero garantiti con fideiussione dalla sig.a Sara Salvaderi.

2. Assumendo che le conduttrici si fossero rese inadempienti all'obbligo di pagamento dei canoni e degli accessori, la Riomaggiore - dopo avere sfrattato per morosità le tre conduttrici - chiese ed ottenne il 17.6.1992 dal Pretore di Firenze un decreto ingiuntivo nei confronti di esse e della sig.a Sara Salvaderi, per l'importo di circa 32 milioni di lire, oltre a quanto dovuto per canoni futuri fino all'effettivo rilascio dell'immobile.

3. La sig.a Sara Salvaderi si oppose al suddetto decreto con atto notificato il 24.9.1992, allegando la nullità del contratto di fideiussione (per indeterminatezza dell'ammontare massimo garantito) e la decadenza della Riomaggiore dalla garanzia (per avere continuato a far credito alle conduttrici nonostante ne conoscesse l'insolvenza).

4. L'opposizione venne rigettata dal Tribunale di Firenze (cui la causa era pervenuta a seguito della soppressione, *medio tempore*, degli uffici di Pretura) con sentenza 15.10.2004 n. 4121. Con la stessa sentenza il Tribunale determinò nella somma di 48.646,62 l'importo dovuto dalle conduttrici fino al rilascio dell'immobile, e garantito dalla sig.a Sara Salvaderi.

5. La sentenza venne appellata dalla soccombente.

La Corte d'appello di Firenze, con sentenza 22.2.2007 n. 1768, riformò la decisione di primo grado, stabilendo - per quanto in questa sede ancora rileva:

(a) che la locazione stipulata dalla Riomaggiore non era soggetta al regime vincolistico (c.d. "equo canone") di cui alla l. 27.7.1978 n. 392;



(b) che la fideiussione stipulata dalla sig.a Sara Salvaderi era valida per le obbligazioni delle conduttrici sorte prima del termine di scadenza della locazione, mentre era invalida per quelle sorte successivamente, delle quali non era possibile determinare *ex ante* l'entità;

(c) che il creditore garantito Riomaggiore non aveva tenuto alcuna condotta negligente od in mala fede in danno del fideiussore.

Il giudice d'appello pertanto, revocato il decreto ingiuntivo, rideterminò il credito della Riomaggiore nella minor somma di euro 27.530,10, e compensò parzialmente le spese del doppio grado di giudizio.

6. La sentenza della Corte d'appello di Firenze è stata impugnata per cassazione dalla Riomaggiore, sulla base di quattro motivi.

La sig.a Sara Salvaderi ha resistito con controricorso, e proposto ricorso incidentale condizionato fondato su cinque motivi.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

##### **1. Il primo motivo del ricorso principale.**

1.1. Col primo motivo di ricorso la società Riomaggiore sostiene che la sentenza impugnata è viziata da una violazione di legge, ai sensi dell'art. 360, n. 3, c.p.c..

Esponde la ricorrente che la Corte d'appello ha ritenuto nulla per indeterminabilità dell'oggetto, ai sensi dell'art. 1938 c.c., la fideiussione prestata dalla sig.a Sara Salvaderi a garanzia dei debiti delle tre conduttrici sorti successivamente alla scadenza del contratto: e ciò in quanto non sarebbe stato possibile prevedere per quanto tempo si sarebbe protratta la mora delle conduttrici nella restituzione dell'immobile.

Soggiunge tuttavia che l'art. 1938 c.c. (nel testo modificato dalla legge 154/92, cit.) sarebbe applicabile unicamente a chi rilasci fideiussioni in favore di istituti di credito, e non già ad ogni e qualunque fideiussione.

1.2. Il motivo è manifestamente infondato.

L'art. 1938 c.c. stabilisce che *"la fideiussione può essere prestata anche per un'obbligazione condizionale o futura con la previsione, in questo ultimo caso, dell'importo massimo garantito"*.



La cristallina lettera della norma non pone alcun limite all'ambito di applicabilità di essa. La suddetta previsione si applica dunque a qualsiasi fideiussione, *a quocumque et cuiquamque* rilasciata.

1.3. La circostanza che la previsione della nullità delle fideiussioni *omnibus* sia stata introdotta nel codice civile da una legge intitolata "*Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari*" non è di per sé sufficiente a ritenere che l'art. 1938 c.c. si applichi solo alle fideiussioni rilasciate a favore di banche o società finanziarie, per tre ragioni:

(a) la prima è che lo scopo della legge in tanto può venire in rilievo ai fini dell'interpretazione della norma, in quanto la lettera di quest'ultima sia ambigua (*ex multis*, Sez. L, Sentenza n. 2663 del 18/04/1983, Rv. 427548; Sez. L, Sentenza n. 2183 del 28/03/1983, Rv. 427036; Sez. L, Sentenza n. 5493 del 26/08/1983, Rv. 430429);

(b) il secondo è che in ogni caso "l'intenzione del legislatore" di cui è menzione nell'art. 12 disp. prel. c.c. va intesa - per risalente tradizione - come volontà oggettiva della norma (c.d. *voluntas legis*), e non certo come volontà dei singoli partecipanti al processo formativo di essa (c.d. *voluntas legislatoris*) (*ex multis*, Sez. 3, Sentenza n. 3550 del 21/05/1988, Rv. 458871; Sez. L, Sentenza n. 3276 del 08/06/1979, Rv. 399660; Sez. 2, Sentenza n. 1955 del 19/05/1975, Rv. 375656; Sez. 1, Sentenza n. 937 del 13/03/1975, Rv. 374322);

(c) il terzo è che, contrariamente a quanto allegato dalla ricorrente, nei lavori preparatori della legge n. 154/92 (oggi abrogata dall'art. 161 d. lgs. 1° settembre 1993, n. 385, fatta eccezione per l'art. 10) non solo non vi è alcuno spunto che corrobori la tesi da essa sostenuta, ma piuttosto se ne trovano in senso contrario. La legge 154/92 fu approvata infatti nella X Legislatura dalla VI Commissione (Tesoro e Finanze) in sede deliberante, dopo tre sole sedute (25.9.1991, 2.10.1991 e 23.1.1992). Nei resoconti stenografici di tali sedute (Senato della Repubblica, X Legislatura, resoconti stenografici nn. 129, 132 e 145) non solo nulla si dice in merito all'ambito d'applicazione della prevista modifica dell'art. 1938 c.c.; ma nell'esposizione del progetto di legge il relatore Sen. Sacconi, nella seduta del 23.1.1992



(resoconto stenografico n. 145, pag. 4) espressamente dichiarò, con riferimento all'ambito d'applicazione delle nuove norme: *"in primo luogo debbo ricordare che si tratta di un provvedimento valido erga omnes"*.

Ve n'è dunque d'avanzo per concludere che né la lettera della legge, né la sua *ratio*, consentano di ritenere applicabile l'art. 1938 c.c. alle sole fideiussioni rilasciate a favore di banche.

## **2. Il secondo motivo del ricorso principale.**

2.1. Col secondo motivo di ricorso la Riomaggiore lamenta che la sentenza impugnata sia incorsa in una violazione di legge, ai sensi dell'art. 360, n. 3, c.p.c..

Espone, al riguardo, che anche a voler ammettere l'applicabilità dell'art. 1938 c.c. alle fideiussioni rilasciate a favore di soggetti diversi dalle banche, in ogni caso la nullità della fideiussione *omnibus* prevista da tale norma varrebbe solo per le fideiussioni prestate a garanzia di obbligazioni future, non per le fideiussioni prestate a garanzia di obbligazioni condizionate.

Nel caso di specie, tuttavia, l'obbligazione garantita (e cioè l'obbligo delle conduttrici di pagare il canone e gli accessori dalla scadenza del contratto sino al rilascio dell'immobile) non era una obbligazione futura, ma una obbligazione condizionata, rispetto alle quali l'evento condizionante era rappresentato dal mancato rilascio dell'immobile.

2.2. Il motivo di ricorso è concluso dal seguente quesito di diritto: *"è ravvisabile violazione o falsa applicazione di norme di diritto e specificamente dell'articolo 1938 codice civile - nel testo modificato dall'articolo 10 della legge 17 febbraio 1992<sup>1</sup> numero 154 - allorché la detta norma venga applicata anche a fideiussioni che garantiscono obbligazioni condizionali?"*.

2.3. Il secondo motivo di ricorso è inammissibile.

---

<sup>1</sup> Deve ritenersi un mero refuso l'indicazione nel ricorso del "1952" quale anno di promulgazione della legge.



La Corte d'appello, infatti, non ha affatto ritenuto che l'art. 1938 c.c. s'applichi alle obbligazioni condizionali: o, quanto meno, non ha affrontato il problema.

Essa ha implicitamente, ma inequivocabilmente, ritenuto che l'obbligo del conduttore di pagare l'indennità di occupazione per mancato tempestivo rilascio dell'immobile costituisca, al momento della stipula della fideiussione, una "obbligazione futura", e come tale fosse soggetta al regime dell'art. 1938 c.c..

Il quesito formulato dalla ricorrente non censura questa statuizione: non si duole, cioè, di un eventuale erroneo inquadramento o qualificazione dell'obbligazione garantita, ma chiede di stabilire se l'art. 1938 c.c. si applichi alle fideiussioni condizionali.

Si tratta dunque di un quesito non pertinente, perché quand'anche la Corte di cassazione vi desse risposta negativa, ciò comunque non travolgerebbe la sentenza impugnata, avendo essa ritenuto che l'obbligazione garantita dalla sig.a Sara Salvaderi era futura e non condizionale.

### **3. Il terzo motivo del ricorso principale.**

3.1. Col terzo motivo di ricorso la società Riomaggiore allega che la sentenza impugnata abbia nello stesso tempo sia violato la legge (ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c.), sia adottato una motivazione "omessa, insufficiente e contraddittoria" (ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c.).

#### 3.2. La denuncia di violazione di legge (art. 360, n. 3, c.p.c.).

Con riferimento al primo dei suddetti vizi, la ricorrente torna a dolersi della sentenza nella parte in cui ha ritenuto parzialmente nulla, ai sensi dell'art. 1938 c.c., la fideiussione prestata dalla sig.a Sara Salvaderi.

Espone, al riguardo, che tale nullità non poteva essere dichiarata per varie ragioni:

(a) perché il contratto di fideiussione non garantiva obbligazioni future ed indeterminate, ma obbligazioni certe e determinate, e cioè quelle scaturenti dal contratto di locazione a carico del conduttore;





(b) perché la fideiussione prestata dalla sig.a Sara Salvaderi era ben diversa da una fideiussione prestata in favore di un istituto di credito a garanzia di obbligazioni future: in questa, infatti, la banca può sempre decidere di sospendere l'erogazione del credito al debitore garantito; mentre nel caso di specie la Riomaggiore non avrebbe potuto in alcun modo far cessare la mora delle conduttrici;

(c) perché, infine, la fideiussione prestata dalla sig.a Sara Salvaderi garantiva non solo l'adempimento delle obbligazioni di pagamento del canone e degli accessori da parte del conduttore, ma garantiva altresì l'adempimento, da parte di quest'ultimo, dell'obbligo di rilasciare l'immobile alla scadenza del contratto: e tale ultima obbligazione da un lato era già sorta al momento della stipula del contratto di locazione, e dunque non poteva ritenersi "futura"; dall'altro aveva ad oggetto un "obbligo non patrimoniale" (così il ricorso, pp. 14-17).

Il motivo è concluso dal seguente quesito di diritto: *"è ravvisabile violazione o falsa applicazione di norme di diritto e specificamente dell'articolo 1936 e dell'articolo 1938 codice civile - nel testo modificato dall'articolo 10 della legge 17 febbraio 1992 numero 154 - allorché quest'ultima norma venga applicata anche a fideiussioni che garantiscono - tra l'altro ed in specie - obbligazioni di facere?"*.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'mm'.

3.3. Anche il motivo di ricorso in esame è manifestamente inammissibile, per due ragioni.

3.3.1. La prima ragione è che esso è concluso da un quesito di diritto non coerente con l'illustrazione con l'illustrazione in diritto dalla quale è preceduto.

In quest'ultima, infatti, si allega in buona sostanza che la fideiussione stipulata tra la Riomaggiore e la sig.a Sara Salvaderi, essendo diversa da una fideiussione bancaria, non poteva essere soggetta alle regole dettate per quest'ultima.

Invece col quesito formulato ai sensi dell'art. 366 *bis* c.p.c. (applicabile *ratione temporis* al presente giudizio) si chiede a questa Corte di stabilire *in*



*iure* se l'art. 1938 c.c. si applichi anche alle fideiussioni prestate a garanzia dell'adempimento di obblighi di fare: il che, come ognuno vede, è questione tutt'affatto diversa.

3.3.2. La seconda ragione è che, in ogni caso, il motivo non è pertinente rispetto alla concreta *ratio decidendi* adottata dalla Corte d'appello.

Quest'ultima, come già detto, ha ritenuto che la causa di nullità prevista dall'art. 1938 c.c. si applichi a qualsiasi tipo di fideiussione, da chiunque stipulata ed a favore di chiunque (cfr. la sentenza impugnata, p. 10, secondo capoverso).

La ricorrente Riomaggiore col motivo in esame allega nondimeno l'erroneità della sentenza per non avere considerato le differenze strutturali esistenti tra la fideiussione a favore di banche e quella oggetto del presente giudizio: censura dunque eterodossa rispetto al principio affermato dal giudice di merito. Ed infatti nulla rilevarebbe stabilire se la fideiussione stipulata dalla sig.a Sara Salvaderi fosse o meno assimilabile ad una fideiussione bancaria, posto che comunque la Corte d'appello ritenne - con statuizione del tutto corretta, per quanto già detto *supra*, § 1.2) - l'art. 1938 c.c. applicabile a qualunque tipo di fideiussione.

#### 3.4. La denuncia di vizio di motivazione (art. 360, n. 5, c.p.c.).

3.4.1. Nell'ambito del terzo motivo di ricorso la società Riomaggiore lamenta, oltre che una violazione di legge, anche un vizio di motivazione della sentenza impugnata, ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c..

Tale vizio sarebbe consistito nella "*omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione*" in merito all'accertamento di una circostanza di fatto: la Corte d'appello, secondo la ricorrente, avrebbe ommesso di rilevare che la sig.a Sara Salvaderi col contratto di fideiussione aveva garantito l'adempimento da parte delle conduttrici di una obbligazione di fare, e cioè dell'obbligo di rilasciare l'immobile alla scadenza del contratto, garanzia alla quale non sarebbe applicabile l'art. 1938 c.c..

3.4.2. Anche questa censura è inammissibile, per due ragioni diverse.



La prima ragione è che essa è stata formulata in violazione del principio di autosufficienza. La Riomaggiore si duole infatti - nella sostanza - dell'omessa considerazione od erronea interpretazione d'un testo contrattuale, ma non ne riproduce la clausola che si assume violata o malamente interpretata, né indica in quale fase processuale sia stato prodotto il relativo contratto, né a quale fascicolo si trovi allegato e con quale numero. Tale omissione rende inammissibile il motivo di ricorso, come ripetutamente affermato da questa Corte (*ex permultis*, in tal senso, Sez. L, Sentenza n. 15489 del 11/07/2007, Rv. 598731; Sez. 3, Sentenza n. 5444 del 14/03/2006, Rv. 587882; Sez. 2, Sentenza n. 3075 del 13/02/2006, Rv. 586462; Sez. 3, Sentenza n. 2128 del 31/01/2006, Rv. 587557).

3.4.3. La seconda ragione è che sotto le viste del vizio di motivazione, la ricorrente pone in realtà una questione squisitamente di diritto: e cioè se l'art. 1938 c.c. si applichi o meno alle fideiussioni stipulate a garanzia di obbligazioni di fare. Ma è noto che il vizio di motivazione di cui all'art. 360 n. 5 c.p.c. non è mai configurabile rispetto alle *quaestiones iuris*, con riferimento alle quali è concepibile unicamente un vizio di violazione o falsa applicazione di legge.

#### **4. Il quarto motivo del ricorso principale.**

4.1. Col quarto motivo del ricorso principale la società Riomaggiore lamenta che la sentenza impugnata sia viziata da nullità (ai sensi dell'art. 360, n. 4, c.p.c.), per omessa pronuncia su una domanda.

Espone, al riguardo, che nel giudizio di merito aveva domandato la condanna del fideiussore al pagamento di quanto dovuto dalle debentrici garantite non solo a titolo di capitale, ma anche:

- (a) a titolo di interessi moratori convenzionali, nella misura stabilita dall'art. 24 del contratto di locazione;
- (b) a titolo di indennità di mora, nella misura prevista dall'art. 25 del medesimo contratto.



La Corte d'appello tuttavia avrebbe esaminato ed accolto unicamente la domanda *sub* (a), mentre avrebbe omesso di pronunciarsi su quella *sub* (b).

4.2. Anche questo motivo è inammissibile, per due distinte ed indipendenti ragioni.

La prima è che esso non è corredato dal prescritto quesito di diritto, di cui all'art. 366 *bis* c.p.c., applicabile *ratione temporis* al presente giudizio.

La seconda è che esso comunque viola il principio di autosufficienza, in quanto nel ricorso non si trascrive la domanda del cui omesso esame la ricorrente si duole, e non si indica in quale atto e fase processuale sia stata formulata (al contrario di quanto prescritto ripetutamente dalla giurisprudenza di questa Corte: cfr., in tal senso, Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 5344 del 04/03/2013, Rv. 625408; Sez. 2, Sentenza n. 6361 del 19/03/2007, Rv. 596820; Sez. 3, Sentenza n. 978 del 17/01/2007, Rv. 596924; Sez. U, Sentenza n. 15781 del 28/07/2005, Rv. 583090).

#### **5. Il ricorso incidentale.**

Il ricorso incidentale della sig.a Sara Salvaderi, proposto in via condizionata, resta assorbito dal rigetto di quello principale.

*mv*

#### **6. Le spese.**

Le spese del giudizio di legittimità (il cui regime è soggetto al testo dell'art. 92 c.p.c. nel testo anteriore alle modifiche introdotte dapprima dall'art. 21, lettera (a), della l. 28 dicembre 2005, n. 263, e quindi dall'art. 45, comma 11, della l. 18 giugno 2009, n. 69) possono essere compensate in considerazione sia della non totale infondatezza della originaria pretesa azionata della società Riomaggiore; sia della vetustà della lite, la quale sconsiglia l'adozione di provvedimenti teoricamente idonei a perpetuare i contrasti tra le parti.

#### **P.q.m.**

la Corte di cassazione, visto l'art. 383, comma primo, c.p.c.:

-) rigetta il primo motivo del ricorso principale; dichiara inammissibili il secondo, il terzo ed il quarto motivo del ricorso principale;



- ) dichiara assorbito il ricorso incidentale condizionato;
- ) compensa integralmente tra le parti le spese del presente grado di giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione civile della Corte di cassazione, addì 18 dicembre 2013.

Il consigliere estensore

(*Marco Rossetti*)

Il Presidente

(*Libertino Alberto Russo*)

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 14 MAR 2014

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

IL CASO.it