Civile Ord. Sez. 3 Num. 18796 Anno 2026
Presidente: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO
Relatore: ROSSI RAFFAELE
Data pubblicazione: 09/06/2026

LOCAZIONE

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 18999/2023 R.G., proposto da

DI GIACOMO ANNA MARIA, rappresentata e difesa dall'Avv. Michelino Luise

– **ricorrente** –

contro

FABRICA IMMOBILIARE SGR S.P.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore,* rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Guaccero e dall'Avv. Francesco Papandrea

– **controricorrente** –

Avverso la sentenza della CORTE DI APPELLO DI ROMA n. 4348/2023, depositata il giorno 15 giugno 2023.

Udita la relazione sulla causa svolta nella camera di consiglio in data 5 maggio 2026 dal consigliere RAFFAELE ROSSI.

FATTI DI CAUSA

1. La Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., in qualità di gestore del fondo denominato «*Cicerone – Fondo Comune di Investimento*

Immobiliare di tipo chiuso riservato – Comparto Uno e Comparto Due» (in appresso, per brevità: Fabrica) intimò sfratto per finita locazione ad Anna Maria Di Giacomo, in relazione all'immobile sito in Roma, via Toscani n. 59, concesso in locazione ad uso abitativo dall'originaria proprietaria Cassa Nazionale di previdenza ed Assistenza Forense.

Nel resistere alla lite, Anna Maria Di Giacomo eccepì, tra l'altro, il difetto di legittimazione attiva dell'intimante, in quanto mera società di gestione del risparmio e non già proprietaria del cespite.

2. Disposto il mutamento di rito, all'esito del giudizio di prime cure l'adito Tribunale di Roma dichiarò la cessazione del rapporto locatizio e condannò Anna Maria Di Giacomo al rilascio dell'immobile.

3. La decisione in epigrafe indicata ha rigettato l'appello interposto dalla originaria intimata.

4. Ricorre per cassazione Anna Maria Di Giacomo, affidandosi a quattro motivi.

Resiste, con controricorso, Fabrica.

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

Parte controricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo, per violazione dell'art. 281-*sexies*, primo comma, cod. proc. civ., critica il mancato accoglimento dell'istanza di rinvio della udienza fissata (al 15 giugno 2023) per la discussione orale della controversia, istanza depositata il 3 giugno 2023, reiterata in udienza e motivata dalla necessità di «*maggiori approfondimenti e adeguata preparazione*» a seguito dell'acquisizione, soltanto poco tempo prima, del contratto di locazione in forma integrale.

1.1. Il motivo è infondato.

Nel modello decisorio semplificato disegnato dall'art. 281-*sexies* cod. proc. civ. è previsto un possibile iato temporale tra il momento

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

della precisazione delle conclusioni e la discussione orale della causa, qualora in tal senso sia formulata istanza di parte, in deroga alla regola per cui la discussione deve seguire immediatamente la precisazione delle conclusioni: il differimento della udienza è, in detta evenienza, rimesso alla discrezionalità dell'organo giudicante, titolare del potere di direzione del processo, ed incontra il solo limite della tutela dei diritti di difesa delle parti.

Specificamente sull'argomento, questa Corte ha chiarito che «*in caso di decisione della causa ai sensi dell'art. 281*-sexies *cod. proc. civ., la facoltà della parte di richiedere un differimento dell'udienza di discussione, che trova fondamento nella tutela del diritto di difesa, è parimenti soddisfatta dalla fissazione officiosa di apposita udienza per la trattazione orale, in esito alla quale la parte non ha diritto ad un ulteriore rinvio, a nulla rilevando la mancata acquisizione, all'udienza precedente, delle conclusioni rassegnate, in quanto l'omissione di tale attività processuale (che si compendia nella mera sintesi delle domande, delle difese e delle eccezioni proposte) può dar luogo ad una nullità processuale solamente qualora la parte interessata deduca la specifica lesione di un interesse sostanziale*» (così, testualmente, Cass. 25/09/2018, n. 22521).

Nel dare continuità all'orientamento, va ribadito che, fissata la discussione orale ad udienza diversa da quella di formulazione delle conclusioni, alle parti non compete alcun «*diritto*» ad un ulteriore rinvio o spostamento di detta udienza, pure in concreto praticabile ma su insindacabile valutazione del giudice e nell'estrinsecazione dei cennati poteri di direzione del processo.

Tanto esclude *in radice* la giuridica fondatezza della tesi di parte ricorrente, prospettante una nullità della sentenza per mancato rinvio della già fissata udienza per la discussione orale della controversia.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

D’altro canto – e soltanto per completezza argomentativa – non ci si può esimere dal rilevare come la doglianza in vaglio presenti vari profili di inammissibilità: per difetto di autosufficienza, mancando la trascrizione del contenuto della istanza di rinvio; per difetto di interesse, stante la generica allegazione della compromissione delle facoltà difensive per effetto della supposta nullità processuale; per difetto di esposizione del fatto processuale, non avendo la ricorrente precisato di aver sollevato l’eccezione di nullità all’udienza di discussione, come invece necessario onde evitare la sanatoria del vizio.

2. Il secondo motivo, per violazione dell’art. 337 cod. proc. civ., si duole della mancata sospensione del giudizio in attesa della definizione della controversia di appello avverso altra sentenza (la n. 5940/2019 del Tribunale di Roma) avente carattere pregiudicante e che aveva dichiarato il difetto di legittimazione attiva di Fabrica.

2.1. Il motivo è inammissibile, per una duplice ragione.

In primo luogo, perché la sospensione del processo contemplata dall’art. 337, secondo comma, cod. proc. civ. (per l’ipotesi in cui sia invocata l’autorità di una sentenza non ancora passata in giudicato) ha carattere discrezionale e richiede, in caso di disposta sospensione o di diniego di essa, che il giudice motivi esplicitamente sulle ragioni (anche di mera opportunità) della decisione adottata (cfr. Cass. 29/05/2019, n. 14738; Cass. 08/07/2020, n. 14146).

Orbene, nella specie, il giudice territoriale ha adeguatamente dato conto del diniego della sospensione, giustificandolo con la diversità dell’oggetto delle due controversie e della derivante non configurabilità di un potenziale contrasto di giudicati.

Motivazione non sindacabile in sede di legittimità.

2.2. In secondo luogo, per sopravvenuta carenza di interesse.

Come documentato da parte controricorrente in sede di memoria illustrativa, la pronuncia del Tribunale di Roma n. 5940/2019, invocata

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dalla ricorrente, è stata annullata dalla Corte di appello di Roma la quale, con la sentenza del 28 novembre 2024, n. 7456 (allegata alla memoria), si è espressa in senso favorevole alla legittimazione attiva di Fabrica, in veste di società di gestione del Fondo Cicerone, a richiedere l'adempimento del contratto di locazione per cui è causa.

Risulta, per l'effetto, una situazione che avvalora ulteriormente la disposta non sospensione, stante la conformità tra le due decisioni: e l'oggetto della censura qui formulata è, dunque, venuto meno.

3. Il terzo motivo, per violazione degli art. 5, comma 1-*bis*, e 8, num. 4, del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, assume la improcedibilità della domanda giudiziale *ex adverso* proposta per nullità della mediazione.

Più specificamente, esso reca una duplice censura:

(i) *in primis,* si deduce che per il procedimento di mediazione la società intimante aveva rilasciato procura all'Avv. Selene Nati in data 14 ottobre 2021 per «*improrogabili impegni precedentemente assunti*» ma «*tali impegni potevano riferirsi al primo incontro fissato per il 15.11.2021 e non potevano certo riguardare la data del 6.12.2021*», sicché non sussistevano i «*giustificati motivi*» previsti dalla legge perché la parte possa farsi rappresentare in mediazione; si censura, in sostanza, la mancata presentazione del legale rappresentante;

(ii) in secondo luogo, si eccepisce che la richiamata procura è «*non valida nell'autentica della firma del delegante*» poiché non autenticata da pubblici ufficiali a ciò abilitati, non essendo tale l'avvocato difensore.

3.1. La prima doglianza è infondata.

Ai fini della partecipazione al procedimento di mediazione obbligatoria di cui al d.lgs. n. 28 del 2010, per il valido conferimento del potere di rappresentanza è necessario che il rappresentante sia munito di tutti i poteri sostanziali di disposizione dei diritti controversi e sia a conoscenza di tutte le circostanze di fatto rilevanti per l'utile esperimento del procedimento stesso, mentre non è necessario che la

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

procura contenga un espresso e specifico riferimento alla controversia oggetto di mediazione, né che venga conferita caso per caso (così Cass. 31/05/2025, n. 14676, alla cui diffusa motivazione si rinvia).

La procura sostanziale per la rappresentanza in sede di mediazione può essere conferita per plurime controversie, senza che operi un puntuale richiamo ad una specifica lite: *a maiori*, non richiede, ai fini della sua validità, l'esplicitazione di giustificati motivi relativi a ciascun singolo incontro della procedura di mediazione.

Si aggiunga che la legge non prevede una sanzione e comunque la stessa deduzione circa la mancanza di un legittimo impedimento risulta del tutto assertoria.

3.2. La seconda doglianza è invece inammissibile, in quanto non attinge criticamente, in maniera specifica, puntuale e pertinente, la *ratio decidendi* sul punto espressa dalla sentenza gravata.

Ai fini della rappresentanza negoziale nel procedimento di mediazione, la Corte territoriale ha ritenuto la validità della procura rilasciata da Fabrica al proprio difensore, sul rilievo che «*involgendo la controversia un rapporto obbligatorio derivante dal contratto di locazione, non avrebbe comportato la necessità di stipulare scritture private autenticate*».

Il fondamento della decisione consiste, dunque, nella ravvisata sufficienza di una scrittura privata non autenticata: sicché è del tutto irrilevante la tematica, sviluppata nella censura in scrutinio, relativa all'esistenza o meno di poteri di autentica in capo al difensore.

Solo per completezza argomentativa, si evidenzia come la censura – là dove prospetta la necessità di una procura notarile, o comunque autenticata dal notaio, per la mediazione (come sembra fare evocando Cass. 27/03/2019, n. 8473) – è comunque infondata.

Non soltanto la legge non esige detta formalità (e, dunque, la loro necessità non la si può desumere come onere) ma sostenere tale idea

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

è palesemente ingiustificato perché, in assenza di una espressa previsione di legge, non è corretto rilievo alla (pur suggestiva) circostanza che il procedimento di mediazione viene esperito in pendenza di una controversia giudiziale, sì da esigere una sorta di omologia con l'autenticazione della procura alle liti.

Una procura notarile o per scrittura privata autenticata potrebbe al più esigersi – ma è rilievo che non pertiene alla lite in esame - *secundum eventum mediationis ratione litis*, cioè a dire quando la controversia abbia un oggetto che a livello sostanziale richiederebbe quelle forme, cosa che si comunicherebbe *ex necesse* alla definizione della lite cui è funzionale la mediazione.

4. Il quarto motivo, per violazione degli artt. 75 e 81 cod. proc. civ., denuncia, in maniera indistinta e sovente sovrapposta, la carenza di rappresentanza processuale e di legittimazione ad agire della società intimante, in quanto mera società di gestione del risparmio, cioè dei proventi derivanti dai fondi immobiliari.

Adduce, al riguardo, che la legittimazione attiva e la proprietà del bene locato controverso sono della Cassa Forense, che ha promosso l'istituzione del Fondo Cicerone, apportandovi gli immobili; per contro, Fabrica «*non ha la titolarità formale*» né «*alcun rapporto diretto con gli immobili del Fondo Cicerone, che risultano gestiti da Abaco team*».

4.1. Il motivo è inammissibile.

Sulla scorta delle emergenze documentali acquisite, la Corte di appello ha accertato, in fatto, e ritenuto, in diritto, che:

(i) il Fondo Cicerone è stato istituito non dalla Cassa Forense ma dalla società Fabrica;

(ii) con l'atto del 1° ottobre 2014, le quote del Fondo Cicerone sono state sottoscritte dalla Cassa forense a fronte dell'apporto di immobili, tra cui quello oggetto del contendere;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

(iii) il Fondo Cicerone è stato istituito dalla società Fabrica che ha il potere di agire in nome e per conto dello stesso, quale società di gestione, in conformità al disposto dell'art. 36, primo comma, T.U.F.;

(iv) il Fondo è privo di soggettività giuridica ed opera a mezzo della società di risparmio che lo ha istituito, di cui costituisce patrimonio separato: coloro che hanno conferito beni al Fondo rimangono proprietari sostanziali dei beni conferiti, mentre la legittimazione processuale relativa ai diritti di pertinenza del patrimonio del Fondo spetta alla società di gestione del risparmio che ha istituito il fondo.

Ha, per l'effetto, concluso, nel senso che «*non vi possono essere dubbi che la Fabrica, quale società di gestione del fondo, è legittimata ad agire in giudizio per ottenere la risoluzione per finita locazione dell'immobile per cui è causa, facente parte del patrimonio separato*».

Orbene, il motivo in disamina riposa e argomenta sulla base di circostanze fattuali (l'istituzione del Fondo Cicerone ad opera della Cassa forense, la gestione degli immobili da parte di Abaco) contrarie a quelle accertate nella sentenza impugnata.

Esso, pertanto, si risolve nel sollecitare la Corte di legittimità ad una rivalutazione del compendio istruttorio finalizzata ad una diversa ricostruzione della vicenda: attività, come è noto, del tutto estranee, per natura e per funzione, al giudizio per cassazione.

5. Il ricorso è rigettato.

6. Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza.

7. Atteso l'esito del ricorso, va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 - di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

P. Q. M.

Rigetta il ricorso.

Condanna parte ricorrente al pagamento in favore di parte controricorrente delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 2.800 per compensi professionali, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori, fiscali e previdenziali, di legge.

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

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile, il giorno 5 maggio 2026.

Il Presidente

Raffaele Gaetano Antonio Frasca

Corte di Cassazione - copia non ufficiale