Civile Sent. Sez. 3 Num. 25503 Anno 2016
Presidente: AMBROSIO ANNAMARIA
Relatore: ROSSETTI MARCO
Data pubblicazione: 13/12/2016

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

, considerata domiciliata ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato giusta procura in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

, elettivamente domiciliato in ROMA, , presso lo studio dell'avvocato , che lo rappresenta e difende giusta procura in calce al

2016

2003

controricorso;

- ***controricorrente*** -

avverso la sentenza n. 1778/2013 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 17/01/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/10/2016 dal Consigliere Dott. MARCO ROSSETTI;

udito l'Avvocato per delega;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. PIERFELICE PRATIS che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Nel 2010 convenne dinanzi al Tribunale di Ravenna , allegando che:

-) la propria madre, , aveva stipulato con nel 2007 un contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo;

-) non aveva mai pagato il canone.

Chiese pertanto la risoluzione del contratto ed il risarcimento del danno da illegittima occupazione.

La convenuta si costituì eccependo di non avere mai stipulato alcun contratto di locazione, ma solo di averne concordato la futura stipula.

2. Il Tribunale di Ravenna, con sentenza 6.6.2012 n. 1413, accolse la domanda.

3. La Corte d'appello di Bologna, adita dalla soccombente, rigettò il gravame ritenendo che:

(a) il contratto di locazione era stato concluso, ma era inefficace perché non registrato;

(b) l'inefficacia del contratto non esimeva l'occupante dall'obbligo di pagamento del canone pattuito, *"come corrispettivo della detenzione intrinsecamente irripetibile"*.

4. Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione , proponendo cinque motivi di ricorso.

Ha resistito con controricorso

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Questioni preliminari.

1.1. ha eccepito l'inammissibilità del ricorso per difetto di procura speciale. Sostiene che nella procura non è contenuto alcuno specifico riferimento al giudizio di merito, né altro elemento che consenta di stabilire se la procura sia stata effettivamente conferita per impugnare la sentenza oggetto del presente giudizio.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1.2. L'eccezione è infondata. E' orientamento pacifico e risalente di questa Corte quello secondo cui il mandato apposto in calce al ricorso per cassazione (come nel nostro caso) è, per sua natura, speciale, senza che occorra per la sua validità alcuno specifico riferimento al giudizio in corso od alla sentenza contro la quale si rivolge, poiché il carattere di specialità è deducibile dal fatto che la procura al difensore forma materialmente corpo con il ricorso al quale essa si riferisce (*ex multis,* da ultimo, Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 1205 del 22/01/2015, Rv. 634038).

1.3. Le ulteriori eccezioni di inammissibilità dei singoli motivi di ricorso, sollevate pur esse dal controricorrente e fondate sul difetto del requisito di specificità, debbono intendersi implicitamente rigettate, per effetto delle statuizioni che seguono e nei limiti ivi indicati.

2. Il primo motivo di ricorso.

2.1. Col primo motivo di ricorso la ricorrente sostiene che la sentenza impugnata sarebbe affetta da un vizio di violazione di legge, ai sensi dell'art. 360, n. 3, c.p.c.. E' denunciata, in particolare, la violazione degli artt. 1575 c.c.; 27 l. 27.7.1978 n. 392.

Il motivo, pur se formalmente unitario, contiene in realtà due censure:

(a) con la prima si invoca la nullità del contratto di locazione, perché mai registrato ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. 30.12.2004 n. 311;

(b) con la seconda si deduce che il contratto di locazione era comunque inesistente, perché non vi fu alcun accordo delle parti in tal senso. Si sostiene che nulla pertanto doveva ad , non essendo mai sorto tra la prima e la dante causa del secondo alcun vincolo giuridico.

2.2. Nella parte in cui lamenta che la Corte d'appello avrebbe erroneamente ritenuto esistente un contratto mai concluso, il motivo è inammissibile.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Lo stabilire infatti se vi sia stato o meno un incontro delle volontà che abbia dato vita ad un contratto è un accertamento di fatto, non sindacabile in questa sede.

2.3. Nella parte in cui lamenta che la Corte d'appello avrebbe trascurato di rilevare la nullità del contratto di locazione il motivo è fondato.
Non è in contestazione tra le parti che il contratto di locazione che la Corte d'appello ritenne stipulato tra e non fu mai registrato.
L'art. 1, comma 346, della l. 30.12.2004 n. 311, stabilisce che *"i contratti di locazione (...) sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati"*.
La chiara lettera della legge non consente alcun dubbio sul precetto che esprime: ovvero che un contratto di locazione non registrato è giuridicamente nullo.

2.4. La Corte d'appello di Bologna ha ritenuto che nella specie il contratto oggetto del giudizio fosse valido, ma inefficace, sul presupposto che la registrazione del contratto prevista dalla norma appena citata fosse una *condicio iuris* di efficacia del contratto.
Questa interpretazione dell'art. 1, comma 346, della l. 311/04, non può tuttavia essere condivisa.
Non solo per l'insuperabile argomento letterale, ma anche alla luce dell'autorevole lettura che della norma in esame ha dato la Corte costituzionale con la sentenza 5.12.2007 n. 420, ove si afferma che la norma in esame ha elevato *"la norma tributaria al rango di norma imperativa, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 cod. civ."*.

2.5. Dal mancato rilievo della nullità del contratto sono scaturiti altri due errori di diritto commessi dalla sentenza impugnata, ovvero:
(a) l'avere ritenuto applicabile al caso di specie l'art. 1458 c.c., norma che disciplina la risoluzione per inadempimento dei contratti di durata, e non gli effetti della nullità, i quali sono invece disciplinati dalle norme sull'indebito oggettivo, da quelle sul risarcimento del danno aquiliano (nel caso di

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

sussistenza degli altri presupposti dell'illecito extracontrattuale), ovvero da quelle sull'ingiustificato arricchimento, come misura residuale;
(b) l'avere equiparato l'obbligo di pagare il canone, scaturente dal contratto e determinato dalle parti, con l'obbligo di indennizzare il proprietario per la perduta disponibilità dell'immobile, scaturente dalla legge e pari all'impoverimento subito.

2.6. La sentenza impugnata va dunque cassata con rinvio alla Corte d'appello di Bologna, la quale nel riesaminare la vicenda si atterrà ai seguenti princìpi di diritto:

(a) il contratto di locazione non registrato è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. 30.12.2004 n. 311;
(b) la prestazione compiuta in esecuzione d' un contratto nullo costituisce un indebito oggettivo, regolato dall'art. 2033 c.c., e non dall'art. 1458 c.c.; l'eventuale irripetibilità di quella prestazione potrà attribuire al solvens, ricorrendone i presupposti, il diritto al risarcimento del danno ex art. 2043 c.c., od al pagamento dell'ingiustificato arricchimento ex art. 2041 c.c.

3. Il secondo ed il terzo motivo di ricorso.

3.1. Il secondo ed il terzo motivo di ricorso possono essere esaminati congiuntamente. V'e solo da precisare che la ricorrente – per evidente *lapsus calami* – indica tutti e due questi motivi con l'intitolazione "motivo secondo". Si tratta in ogni caso dei motivi illustrati, rispettivamente, ai fogli 10 e 13 del ricorso .
Con ambedue questi motivi la ricorrente sostiene che la sentenza impugnata sarebbe affetta da un vizio di violazione di legge, ai sensi dell'art. 360, n. 3, c.p.c.. E' denunciata, in particolare, la violazione degli artt. 1458 e 2041 c.c.. Deduce, al riguardo, che la Corte d'appello avrebbe errato nel determinare il corrispettivo, dovuto al locatore per l'illegittima occupazione dell'immobile, in misura pari al canone pattuito. Infatti quel danno doveva essere provato in concreto, e non poteva reputarsi *in re ipsa* per il solo fatto della mancata disponibilità dell'immobile.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

3.2. Il motivo non è assorbito dall'accoglimento del precedente.

Il primo motivo di ricorso, infatti, ha investito la questione degli effetti della mancata registrazione del contratto di locazione. Il secondo investe invece la diversa questione delle conseguenze patrimoniali della stipula d'un contratto nullo.

3.3. Nel merito il motivo è fondato.

La Corte d'appello ha confermato la sentenza di condanna di a pagare ad una somma pari al coacervo dei canoni concordati in virtù d'un contratto di locazione non registrato, per il periodo compreso tra la stipula e la riconsegna dell'immobile.

Ha giustificato tale decisione affermando che:

(a) gli importi pattuiti sono dovuti "*indipendentemente dall'efficacia del pregresso contratto verbale non registrato*";

(b) il corrispettivo al locatore è dovuto "*ai sensi dell'art. 1458 c.c. anche in ipotesi di riconosciuta nullità o inefficacia della locazione*";

(c) la nullità o inefficacia della locazione "*non legittima la parte conduttrice ad ottenere la restituzione della cauzione*" (così la sentenza impugnata, pp. 4-5).

3.4. Tutte e tre le affermazioni sopra riassunte disapplicano alcuni princìpi fondamentali del diritto dei contratti e del processo.

3.4.1. In primo luogo, al cospetto d'una domanda fondata su un contratto, il giudice ha il dovere di qualificare esattamente l'eventuale vizio da cui quel contratto è affetto: in particolare, se sia valido, nullo od inefficace: e ciò per l'ovvia ragione che diverse sono le conseguenze giuridiche dell'una o dell'altra ipotesi. Nel caso di specie, invece, la Corte d'appello prima ha qualificato il contratto come "inefficace" (p. 3); poi ha fatto riferimento alle ipotesi di "nullità ed inefficacia" (p. 5); ed infine ha confermato la condanna del conduttore al pagamento di una somma coincidente con quella dovuta in

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

virtù del contratto: e dunque nella sostanza ha fatto discendere dal contratto inefficace gli stessi effetti del contratto nullo.

3.4.2. In secondo luogo, la Corte d'appello ha malamente applicato l'art. 1458 c.c., norma che disciplina gli effetti della risoluzione per inadempimento.

Ma le norme sulla risoluzione dei contratti (artt. 1453 e ss. c.c.) non vengono in rilievo al cospetto d'un contratto nullo, il quale in nessun caso può produrre effetti, nemmeno nel caso di contratto di durata.

Né è concepibile che un contratto di locazione nullo abbia prodotto i suoi effetti perché il rapporto si è svolto "di fatto": infatti le ipotesi in cui il legislatore attribuisce rilievo giuridico allo svolgersi d'un rapporto contrattuale nullo (come nel caso del lavoro dipendente di fatto) sono eccezionali. Da un lato, pertanto, da esse non può ricavarsi in via interpretativa l'esistenza d'un generale principio secondo cui i rapporti contrattuali di fatto sarebbero equiparati a quelli di diritto; dall'altro lato proprio l'esistenza di quelle ipotesi rende evidente che solo l'esistenza d'una norma espressa consente di attribuire rilievo ad un rapporto di fatto, norma che in tema di locazione manca.

3.4.3. Ove, poi, la Corte d'appello avesse voluto intendere (con l'ambiguo riferimento alla "irripetibilità della prestazione seguita dal locatore") che al locatore spettasse un compenso per l'ingiustificato arricchimento del conduttore nel periodo compreso tra la consegna e la restituzione dell'immobile, va ricordato che la domanda di pagamento dell'indennizzo per ingiustificato arricchimento ex art. 2041 c.c. deve essere espressamente formulata, e dalla sentenza impugnata non risulta che lo sia stata.

3.5. Anche su questo punto la sentenza impugnata va dunque cassata con rinvio alla Corte d'appello di Bologna, la quale:

(a) in primo luogo qualificherà formalmente la domanda attorea (come domanda di adempimento, risoluzione, nullità, ingiustificato arricchimento, ecc.);

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

(b) dopo avere qualificato la domanda, provvederà su essa applicando i princìpi stabiliti *supra,* al § 1.6 della presente motivazione.

4. Il quarto motivo di ricorso.

4.1. Col quarto motivo di ricorso (indicato come "terzo motivo" a p. 14 del ricorso) la ricorrente sostiene che la sentenza impugnata sarebbe affetta da un vizio di violazione di legge, senza peraltro indicare la norma che si assume violata.

Nell'illustrare il motivo deduce che la Corte d'appello avrebbe errato nello stabilire che non avesse l'obbligo di restituire l'assegno versato dalla conduttrice al momento della stipula della locazione, in quanto tale obbligo sarebbe dovuto scaturire dalla nullità del contratto.

4.2. Il motivo è assorbito dall'accoglimento dei primi tre: spetterà infatti al giudice di merito, alla luce della ritenuta nullità del contratto, stabilirne gli effetti, secondo i princìpi già indicati nei §§ precedenti: vuoi in termini di restituzioni, vuoi in termini di risarcimento, vuoi in termini di ingiustificato arricchimento; ovviamente sempre che le relative domande siano state correttamente formulate, e debitamente provate.

5. Il quinto motivo di ricorso.

5.1. Col quinto motivo di ricorso (indicato come "quarto motivo" a p. 15 del ricorso) la ricorrente sostiene che la sentenza impugnata sarebbe affetta da un vizio di violazione di legge, senza peraltro indicare la norma che si assume violata.

Nell'illustrazione del motivo sostiene che la Corte d'appello avrebbe erroneamente rigettato la domanda riconvenzionale da essa proposta, volta ad ottenere la rifusione delle spese sostenute per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

5.2. Il motivo è inammissibile.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

La Corte d'appello ha rigettato la domanda riconvenzionale proposta da ritenendola non provata: e dunque sulla base di un accertamento di fatto, non d'una valutazione in diritto.

A fronte di questa statuizione, la ricorrente ha impugnato la sentenza d'appello denunciando la violazione di non meglio precisate *"norme di diritto"*; e per di più chiudendo il proprio motivo di ricorso con la richiesta a questa Corte di condannare la controparte al pagamento delle somme pretese.

Ci troviamo dunque al cospetto d'un motivo di ricorso da un lato totalmente aspecifico, e quindi inammissibile ai sensi dell'art. 366, n. 3, c.p.c.; e dall'altro eterogeneo rispetto alla effettiva *ratio decidendi*, ovvero il difetto di prova.

6. Le spese.

6.1. Le spese del presente grado di giudizio saranno liquidate dal giudice del rinvio.

Per questi motivi

la Corte di cassazione:

(-) accoglie il primo, il secondo ed il terzo motivo di ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte d'appello di Bologna, in diversa composizione;

(-) dichiara assorbito il quarto motivo di ricorso;

(-) dichiara inammissibile il quinto motivo di ricorso;

(-) rimette al giudice del rinvio la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione civile della Corte di cassazione, addì 7 ottobre 2016.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale