



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

RAFFAELE GAETANO ANTONIO FRASCA Presidente

ANTONIETTA SCRIMA

Consigliere - Rel.

MARCO DELL'UTRI

Consigliere

STEFANO GIAIME GUIZZI

Consigliere

MARILENA GORGONI

Consigliere

LOCAZIONE  
ABITATIVA

Ud.  
10/11/2022  
PU  
Cron.  
R.G.N.  
36684/2019

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 36684/2019 proposto da:

(omissis)

elettivamente domiciliata in Roma P.le Clodio, 13 presso lo studio dell'avvocato OLGA GERACI, rappresentata e difesa dall'avvocato FABIO NICOTRA;

**- ricorrente -**

**contro**

(omissis)

;

**- intimata -**

avverso la sentenza n. 507/2019 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata in data 1/05/2019;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10 novembre 2022 dal Consigliere Dott. ANTONIETTA SCRIMA;  
lette le conclusioni scritte del P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FULVIO TRONCONE, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso.

### FATTI DI CAUSA

Con atto di intimazione di sfratto per morosità, (omissis)  
convenne in giudizio, dinanzi al Tribunale di Asti, la (omissis)  
(omissis) per sentir convalidare l'intimato sfratto per morosità nel pagamento dei canoni da agosto ad ottobre del 2017, in relazione all'immobile sito in (omissis) e condotto in locazione dall'intimata; quest'ultima si costituì opponendosi all'intimazione; chiese il rigetto della domanda e la declaratoria di nullità ovvero l'annullamento del contratto di locazione, con condanna della (omissis) alla restituzione di quanto percepito e al risarcimento dei danni, deducendo di aver appreso, dopo la stipula del contratto di locazione, che la locatrice non era proprietaria del bene locato ma lo deteneva soltanto in forza di un contratto preliminare di cui la medesima aveva chiesto la risoluzione.

Il Tribunale adito «dichiar[ò] *risolto il contratto di locazione*» per grave inadempimento della conduttrice; confermò l'ordinanza con cui era già stato disposto il rilascio immediato del bene locato, condannò l'intimata a corrispondere, a titolo di canoni dovuti, l'importo di euro 3.450,00, oltre gli ulteriori canoni percipiendi e gli interessi legali sino al saldo, nonché al pagamento delle spese di lite, disponendone la distrazione in favore dell'avv. Nicotra.

La soccombente propose appello, del quale la (omissis) costituendosi, chiese il rigetto.



La Corte di appello di Torino, con sentenza pubblicata in data 1<sup>o</sup> maggio 2019, in parziale accoglimento del gravame e in riforma dell'ultimo capo della sentenza impugnata, compensò integralmente tra le parti le spese del primo grado del processo, confermò ogni altra statuizione della sentenza appellata e compensò integralmente tra le parti anche le spese relative al secondo grado del giudizio.

Avverso la sentenza della Corte territoriale (omissis) ha proposto ricorso per cassazione, basato su un unico motivo.

L'intimata non ha svolto attività difensiva in questa sede.

Con ordinanza interlocutoria n. 18279/21, depositata il 25 giugno 2021, la Sezione VI-3 di questa Corte, ritenendo non sussistenti le condizioni di cui all'art. 375 cod. proc. civ. per la trattazione camerale del ricorso, ha rimesso la causa a questa Sezione civile, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 380-bis cod. proc. civ..

Fissato per l'udienza pubblica del 10 novembre 2022, il ricorso è stato trattato in camera di consiglio, in base alla disciplina dettata dall'art. 23, comma 8-bis, del decreto legge n. 137 del 2020, inserito dalla legge di conversione n. 176 del 2020, senza l'intervento del Procuratore Generale e dei difensori delle parti, non avendo nessuno degli interessati proposto rituale e tempestiva richiesta di discussione orale.

Il P.G., in prossimità della camera di consiglio, ha depositato conclusioni scritte, chiedendo l'accoglimento del ricorso e la ricorrente ha depositato memoria.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con l'unico motivo del ricorso, lamentando «*violazione e/o falsa applicazione degli artt. 91 e 92 cod. proc. civ, in relazione all'art. 360 co.1 nr. 3) cod. proc. civ.*», la ricorrente censura la motivazione della sentenza impugnata nella parte in cui la Corte di



appello di Torino ha ritenuto sussistenti i requisiti per l'integrale compensazione delle spese tra le parti con riferimento al primo e al secondo grado di giudizio, nonostante la totale soccombenza in quella sede della controparte. Al riguardo (omissis) rappresenta che, in parziale accoglimento del gravame proposto dalla (omissis)

(omissis), quella Corte ha riformato la sentenza di primo grado in relazione alle spese di giudizio, compensandole, e ha compensato anche le spese del secondo grado, così motivando sul punto: *«Residua soltanto lo scrutinio dell'ulteriore doglianza, di carattere processuale ed incentrata sulla regolamentazione delle spese, che può essere accolta soltanto per l'ipotesi che siano ravvisabili "gravi motivi" che giustifichino la compensazione delle stesse, integralmente, oppure in parte.*

*Indiscutibilmente la condotta tenuta da (omissis) in occasione della stipula del contratto locatizio, sebbene giuridicamente non censurabile come si è visto, è stata caratterizzata da alcune significative reticenze, 'in primis' per quel che concerneva la sua veste di detentrica e non (secondo l'id quod plerumque accidit) di proprietaria del bene, limitandosi la stessa appunto a qualificarsi come 'locatrice' in esordio della scrittura del (omissis)*

*Altresì, venne sottaciuta la pendenza di una causa che, qualora definita (come in effetti poi fu) con la pronuncia della risoluzione del preliminare da cui derivava alla promissaria la detenzione qualificata del bene e la titolarità a concedere in locazione il bene medesimo alla Cooperativa, avrebbe potenzialmente compromesso la durata, così come negoziabilmente concordata, del diritto di godimento di quest'ultima.*

*Trattavasi di un 'modus operandi' oltremodo silente, e cioè di un atteggiamento connotato da preordinata cautela nel rivelare il diritto*



*(non dominicale) della locatrice sull'immobile, che, appurato soltanto 'ex post' ed in corso di contratto, poteva ingenerare sconcerto ed allarme nella locataria, che aveva fatto affidamento in una disponibilità del bene della durata di almeno un quadriennio, salvo rinnovo per un eguale periodo.*

*Era pertanto in un certo qual modo comprensibile (vocabolo questo che viene impiegato senza alcuna valenza giuridica) il rifiuto opposto dalla (omissis) al pagamento dei canoni periodici maturati ed in epoca di poco posteriore e prossima alla conclusione del rapporto.*

*Si ritiene pertanto di dover compensare per intero le spese relative ad ambedue i gradi processuali"».*

La ricorrente, dopo aver richiamato le diverse modifiche che la formulazione dell'art. 92 cod. proc. civ. ha avuto dal 2009 in poi, censura la sentenza impugnata che, non tenendo totalmente conto di tale evoluzione legislativa e richiamando i "gravi motivi" non più previsti dalla detta norma sin dal 2009, ha giustificato l'operata compensazione delle spese del doppio grado di giudizio con «una motivazione ... non ... idonea ad integrare alcuna delle fattispecie di cui all'art. 92 cod. proc. civ.» nella formulazione applicabile alla fattispecie e sostiene che «né legittima la decisione del Giudice d'Appello» «l'intervento additivo della Corte Costituzionale del 2018 (sentenza C.C. 19/04/2018 n. 77)», sicché la decisione impugnata si porrebbe in aperto contrasto con il principio di cui all'art. 91 cod. proc. civ., secondo cui la parte soccombente deve essere condannata al rimborso delle spese di giudizio in favore della parte vittoriosa.

1.1. Il motivo è fondato.

Il giudizio in questione è iniziato in primo grado nel 2017 sicché allo stesso, quanto alla eventuale compensazione delle spese, risulta



applicabile l'art. 92 cod. proc. civ. nella sua formulazione attualmente vigente (come sostituita dall'art. 13 c. 1 del d.l. 12 settembre 2014, n. 132, convertito, con modificazioni, nella legge 10 novembre 2014, n. 162, che si applica, a norma dell'art. 13 dello stesso provvedimento, ai processi introdotti a decorrere dal trentesimo giorno successivo all'entrata in vigore della legge di conversione del detto decreto).

Pur se di regola il giudice, con la sentenza che chiude il processo davanti a lui, condanna la parte soccombente alle spese a favore dell'altra parte (v. art. 91, primo comma, cod. proc. civ.), il medesimo può, se vi è soccombenza reciproca ovvero nel caso di assoluta novità della questione trattata o di mutamento della giurisprudenza rispetto alle questioni dirimenti, compensare le spese fra le parti, parzialmente o per intero (v. art. 92, secondo comma, cod. proc. civ., nella formulazione *ratione temporis* applicabile al caso di specie).

La Corte Costituzionale, con la sentenza del 7 marzo 2018, n. 77, ha affermato che *«contrasta con il principio di ragionevolezza e con quello di eguaglianza (art. 3, primo comma, Cost.) l'aver il legislatore del 2014 tenuto fuori dalle fattispecie nominate, che facoltizzano il giudice a compensare le spese di lite in caso di soccombenza totale, le analoghe ipotesi di sopravvenienze relative a questioni dirimenti e a quelle di assoluta incertezza, che presentino la stessa, o maggiore, gravità ed eccezionalità di quelle tipiche espressamente previste dalla disposizione censurata»* e che una rigida *«predeterminazione»* di ipotesi *«tipiche»* di compensazione rechi un *«vulnus»* agli artt. 24 e 111 della Carta fondamentale, atteso che *«la prospettiva della condanna al pagamento delle spese di lite anche in qualsiasi situazione del tutto imprevista e imprevedibile per la parte che agisce*



*o resiste in giudizio può costituire una remora ingiustificata a far valere i propri diritti».*

Ha affermato la Consulta che *«le ipotesi illegittimamente non considerate dalla disposizione censurata possono identificarsi in quelle che siano riconducibili a tale clausola generale e che siano analoghe a quelle tipizzate nominativamente nella norma, nel senso che devono essere di pari, o maggiore, gravità ed eccezionalità. Le quali ultime quindi - l'«assoluta novità della questione trattata» ed il «mutamento della giurisprudenza rispetto alle questioni dirimenti» - hanno carattere paradigmatico e svolgono una funzione parametrica ed esplicativa della clausola generale».* Ha quindi dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 92, secondo comma, cod. proc. civ. *«nella parte in cui non prevede che il giudice, in caso di soccombenza totale, possa non di meno compensare le spese tra le parti, parzialmente o per intero, anche qualora sussistano altre analoghe gravi ed eccezionali ragioni»*, con la precisazione che *«l'obbligo di motivazione della decisione di compensare le spese di lite, vuoi nelle due ipotesi nominate, vuoi ove ricorrano altre analoghe gravi ed eccezionali ragioni, discende dalla generale prescrizione dell'art. 111, sesto comma, Cost., che vuole che tutti i provvedimenti giurisdizionali siano motivati».*

Nella fattispecie all'esame, tuttavia, nella sentenza impugnata, pur facendosi riferimento a *«gravi motivi»*, non viene offerta, come pure evidenziato dal P.G., alcuna valida argomentazione idonea a ritenere che il comportamento "silente" dell'attuale ricorrente in relazione al titolo di detenzione dell'immobile locato abbia dato luogo al contenzioso di cui si discute, pur essendo esso giuridicamente non censurabile.



Pertanto, la compensazione risulta nella specie disposta con una ragione giustificatrice che, per un verso, contraddice la stessa motivazione sul merito della controversia e, per altro verso, è del tutto eccentrica rispetto all'ambito di applicazione del criterio indicato dalla Corte Costituzionale con la richiamata sentenza.

Sotto il primo profilo si rileva che la possibilità del venir meno della disponibilità del bene in capo alla parte locatrice in ragione dell'esito della controversia inerente al contratto preliminare di acquisto del bene stesso potesse esporre la parte conduttrice alla pretesa del rilascio dell'immobile anticipato rispetto alla scadenza pattuita non escludeva che, fino al rilascio, comunque i canoni dovessero essere corrisposti. Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, infatti, chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederla in locazione, comodato, o costituirvi altro rapporto obbligatorio (Cass., ord., n. 21853 del 9/10/2020; Cass., ord., n. 30550 del 20/12/2017), salvo l'obbligo di risarcire i danni conseguenti per il venir meno del contratto prima della scadenza.

Sotto il secondo profilo, risulta, infatti, che non si versa in una delle ipotesi in cui in base alla norma dell'art. 92 cod. proc. civ. applicabile *ratione temporis* (oltre al caso della soccombenza reciproca, assoluta novità della questione trattata o mutamento della giurisprudenza rispetto alle questioni dirimenti) ed alla luce della sentenza della Corte Costituzionale già richiamata (ipotesi di sopravvenienze relative a tali questioni e di assoluta incertezza che presentino la stessa, o maggiore, gravità ed eccezionalità delle situazioni tipiche espressamente previste dal secondo comma dell'art. 92 cod. proc. civ., Cass., ord., n. 4696 del 18/022019; Cass., ord., n.

Ric. 2019 n. 36684 sez. 53 - ud. 10-11-2022



3977 del 18/02/2020), il giudice possa operare la compensazione totale o parziale delle spese.

2. Il ricorso deve essere, pertanto, accolto; la sentenza impugnata va cassata e la causa va rinviata alla Corte di appello di Torino, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

3. Stante l'accoglimento del ricorso, va dato atto della insussistenza dei presupposti processuali per il versamento, se dovuto, da parte della ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, 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, pari a quello eventualmente dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

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

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte di appello di Torino, ad altra sezione e comunque in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 10 novembre 2022.

Il Consigliere estensore

Il Presidente

