



ORIGINALE

07933-2018

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto

Locazione abitativa – Patto occulto di  
maggiorazione del canone – Nullità –  
Rilevabilità d'ufficio – Condizioni

Maria Margherita Chiarini - Presidente -  
Enrico Scoditti - Consigliere -  
Emilio Iannello - Consigliere Rel. -  
Pasquale Gianniti - Consigliere -  
Cosimo D'Arrigo - Consigliere -

Oggetto

R.G.N. 18338/2016

Cron. 7933

CC – 30/01/2018

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 18338/2016 R.G. proposto da

(omissis) e (omissis), rappresentati e difesi  
dall'Avv. (omissis), con domicilio eletto in (omissis)  
(omissis), presso lo studio dell'Avv. (omissis);  
- *ricorrenti* -

contro

(omissis), rappresentato e difeso dall'Avv. (omissis),  
con domicilio eletto in (omissis), presso lo studio  
dell'Avv. (omissis);  
- *controricorrente* -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli, n. 445/2016  
depositata il 4 febbraio 2016;

2018

311

5

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 30 gennaio 2018 dal Consigliere Emilio Iannello.

### **Rilevato in fatto**

1. In controversia promossa da (omissis) nei confronti di (omissis) e (omissis) per l'accertamento della nullità dell'accordo dissimulato con il quale tra le parti si determinava, per la locazione di immobile ad uso abitativo, un ammontare del canone maggiore rispetto a quello risultante dal contratto registrato, e per la condanna dei locatori, l'uno all'altra succedutisi nel rapporto, alla restituzione dei non dovuti importi versati in eccedenza, il Tribunale di Napoli pronunciava sentenza con la quale, per quel che ancora in questa sede interessa, condannava i predetti al pagamento in favore del primo, rispettivamente, della somma di euro 36.379,38 e di euro 43.223,82, oltre interessi legali dal 2/3/2012, a titolo di indebito oggettivo.

Il giudice di primo grado, premessa la validità dell'accordo simulatorio ed esclusa la violazione dell'art. 13 legge 9 dicembre 1998, n. 431, in quanto relativo solo ad accordi peggiorativi per il conduttore stipulati nel corso del rapporto, riteneva tuttavia inutilizzabile, nel caso concreto, il contratto dissimulato in quanto prodotto in copia fotostatica disconosciuta dal ricorrente, senza il deposito da parte dei resistenti dell'originale.

2. Interponevano gravame i locatori lamentando l'erroneità di tale decisione per non aver considerato che (primo motivo) l'originale del contratto era stato da essi depositato, per la registrazione, presso l'Ufficio del Registro e che, pertanto, per il suo ritiro, sarebbe occorso un provvedimento dell'autorità giudiziaria e che (secondo motivo) controparte aveva formulato il disconoscimento in maniera generica e, in ogni caso, la Corte avrebbe potuto procedere alla verifica della conformità all'originale della copia prodotta con ogni mezzo di prova, comprese le presunzioni, avendo peraltro, nella specie, lo stesso

conduttore ammesso di aver corrisposto fin dal primo mese di decorrenza della locazione il canone previsto dal contratto dissimulato.

3. Con la sentenza in epigrafe la Corte d'appello di Napoli ha rigettato l'appello osservando che, indipendentemente dall'irrilevante accertamento circa l'utilizzabilità o meno della sconosciuta copia del contratto prodotto in giudizio, è in ogni caso destinata ad operare la norma sanzionatoria di cui all'art. 13 legge n. 431 del 1998, con la conseguente nullità dell'accordo considerato in quel documento, in applicazione del principio affermato dalle Sezioni Unite della Cassazione, con sentenza n. 18213 del 17/09/2015, che, superando la diversa impostazione di Cass. n. 16089 del 2003, ha affermato che «in tema di locazione immobiliare ad uso abitativo, la nullità prevista dall'art. 13, comma 1, della legge n. 431 del 1998 sanziona esclusivamente il patto occulto di maggiorazione del canone, oggetto di un procedimento simulatorio, mentre resta valido il contratto registrato e resta dovuto il canone apparente».

3. Avverso tale decisione (omissis) e (omissis) propongono ricorso per cassazione, articolando cinque motivi, cui resiste (omissis), depositando controricorso.

### **Considerato in diritto**

1. Con il primo motivo di ricorso (omissis) e (omissis) (omissis) denunciano la nullità della sentenza, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 4, cod. proc. civ., per violazione dell'art. 101, comma secondo, cod. proc. civ., per avere la Corte d'appello, dopo la precisazione delle conclusioni, rilevato d'ufficio la nullità del contratto di locazione dissimulato, omettendo di sottoporre la questione preventivamente al vaglio delle parti costituite, così violando il contraddittorio, e per avere statuito successivamente al termine ultimo per la rilevabilità della questione di nullità.

2. Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano, in relazione all'art.

360, comma primo, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., violazione e/o falsa applicazione dell'art. 13, comma 6, legge n. 431 del 1998, come novellato dalla legge finanziaria del 2016, che — sostengono — «di fatto smentisce il *dictum* delle sezioni unite» circa la nullità sancita dal comma 1 del medesimo articolo 13 l. cit..

Lamentano altresì la violazione dei principi scaturenti delle pronunce della Corte cost. n. 420 del 5 dicembre 2007; n. 242 del 2004; n. 333 del 2001 e delle norme di cui agli artt. 1414 ss. cod. civ. e 10, num. 3, legge 27 luglio 2000, n. 212.

3. Con il terzo motivo deducono violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1, nn. 1 e 2, e degli artt. 2 e 10, ultimo periodo, legge n. 212 del 2000, nonché dell'art. 13 legge n. 431 del 1998 e dell'art. 12 delle preleggi, in relazione all'art. 360, comma primo, nn. 3 e 5, cod. proc. civ..

4. Con il quarto motivo deducono nullità della sentenza, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 4, cod. proc. civ., per violazione dei principi processuali in tema di *overruling* processuale, quali sanciti dalla Suprema Corte a sezioni unite con sentenza n. 15144 del 2011, per avere la Corte di merito dichiarato d'ufficio e con efficacia retroattiva la nullità del contratto di locazione aderendo al sopravvenuto principio innovativo sancito da Cass. Sez. U. n. 18213 del 2015.

Lamentano altresì l'«omesso rilievo degli effetti della acquiescenza espressa dall'appellato» sul punto, nonché del «giudicato progressivo» formatosi a seguito dell'adesione del giudice di primo grado al precedente orientamento giurisprudenziale, così travalicando i limiti della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato ex art. 112 cod. proc. civ..

5. Con il quinto motivo i ricorrenti denunciano infine violazione dei principi dell'ordinamento comunitario in tema di legittimo affidamento, nutrito dalle parti nei confronti del consolidato

precedente orientamento giurisprudenziale.

6. Rilievo preliminare e assorbente assume la censura con la quale, nel quarto motivo, si denuncia violazione del giudicato interno formatosi sull'affermazione, contenuta nella sentenza di primo grado, relativa alla inapplicabilità, nella specie, dell'art. 13 legge 9 dicembre 1998, n. 431.

La stessa è fondata.

Il Tribunale ha deciso in effetti sul presupposto della validità del contratto, esplicitamente anzi affermata alla stregua di un antecedente logico necessario della pronuncia (di rigetto della domanda per altro motivo: difetto di idonea prova scritta del patto dissimulato).

Il (omissis) si è difeso in appello senza riproporre la questione della nullità del patto occulto di maggior canone: questione che, pur non richiedendo un appello incidentale della parte interamente vittoriosa, avrebbe dovuto essere sollevata, ai sensi dell'art. 346 cod. proc. civ., nel primo atto difensivo del giudizio di gravame, il che non è stato.

Occorre al riguardo ribadire il principio secondo cui «il giudicato, formatosi con la sentenza intervenuta tra le parti, copre il dedotto ed il deducibile in relazione al medesimo oggetto, e cioè non soltanto le ragioni giuridiche e di fatto fatte valere in giudizio, ma anche tutte le possibili questioni, proponibili sia in via di azione, sia in via di eccezione, le quali, sebbene non dedotte specificamente, costituiscono precedenti logici essenziali e necessari della pronuncia. (In applicazione del suddetto principio, si è ritenuta l'eccezione di nullità di un contratto di associazione in partecipazione preclusa dal giudicato, avendo il riconoscimento dell'esistenza di un valido contratto ex art. 2549 cod. civ. costituito il presupposto logico-giuridico della decisione)»(Cass. 28 ottobre 2011, n. 22520; v. anche Cass. 16/08/2012, n. 14535).

Non avendo dunque il (omissis) riproposto la relativa eccezione ai sensi dell'art. 346 cod. proc. civ., sulla non nullità del patto deve considerarsi determinato un giudicato interno (cfr. Cass., Sez. U. n. 26242 del 2014, pagg. 76 e 77) che ostava al nuovo esame della questione (cfr. anche Cass. n. 21460 del 2016; Cass. n. 23235 del 2013; Cass. n. 18540 del 2009).

7. La sentenza impugnata va pertanto cassata, restando assorbito l'esame delle restanti censure, e la causa rinviata al giudice *a quo*, affinché proceda all'esame dei motivi di gravame non esaminati.

Al giudice del rinvio va altresì demandato il regolamento delle spese del presente giudizio di legittimità.

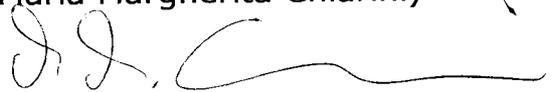
**P.Q.M.**

accoglie il quarto motivo di ricorso nei termini di cui in motivazione; dichiara assorbiti i rimanenti; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto; rinvia alla Corte di appello di Napoli in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso il 30/1/2018

Il Presidente

(Maria Margherita Chiarini)



Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Ogg: 30 MAR 2018  
Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

