

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SESTA CIVILE  
SOTTOSEZIONE 3

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:  
Dott. AMENDOLA Adelaide - Presidente -  
Dott. DE STEFANO Franco - Consigliere -  
Dott. OLIVIERI Stefano - Consigliere -  
Dott. SCRIMA Antonietta - Consigliere -  
Dott. D'ARRIGO Cosimo - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 12257/2016 proposto da:

M.R., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA LUIGI RIZZO, 50, presso lo studio dell'avvocato EUGENIO POLITO, rappresentata e difesa dagli avvocati ROBERTO MEGALE, GIULIO MEGALE;

- ricorrente -

contro

C.F., elettivamente domiciliata in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato FERNANDO QUARANTA;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 4486/2015 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 27/11/2015;

letta la proposta formulata dal Consigliere relatore ai sensi degli artt. 376 e 380 bis c.p.c.;

letti il ricorso, il controricorso e le memorie difensive;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 20/04/2017 dal Consigliere Dott. Cosimo D'Arrigo.

Svolgimento del processo

La motivazione del presente provvedimento può essere redatta in forma semplificata.

M.R., nella qualità di locatrice, otteneva l'emissione di un decreto ingiuntivo nei confronti della C., co-conduttrice dell'immobile, per il pagamento di alcuni canoni di locazione richiesti a seguito del recesso senza preavviso di quest'ultima.

Il Tribunale di Napoli accoglieva l'opposizione proposta dalla C., la quale aveva dedotto di aver preavvisato oralmente la M. della sua intenzione di recedere il contratto e che, d'accordo con la stessa, aveva anche individuato il nominativo di un'altra persona che avrebbe preso il suo posto.

La Corte d'appello ha rigettato l'impugnazione proposta dalla M..

Quest'ultima ricorre avverso tale sentenza per due motivi. Resiste la C. con controricorso e successive memorie.

Motivi della decisione

Il ricorso è fondato e deve essere accolto.

Anzitutto va premesso che il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato senza la forma scritta L. n. 431 del 1998, ex art. 1, comma 4, è affetto da nullità assoluta, rilevabile da entrambe le parti e d'ufficio, attesa la ratio pubblicistica del contrasto all'evasione fiscale (Sez. U, Sentenza n. 18214 del 17/09/2015, Rv. 636227; Sez. 3, Sentenza n. 14364 del 14/07/2016, Rv. 640577).

Ciò posto, questa Corte ha ripetutamente affermato che la risoluzione consensuale di un contratto può avvenire anche con una manifestazione tacita di volontà, salvo che per il contratto da risolvere non sia richiesta la forma scritta ad substantiam (Sez. 3, Sentenza n. 3245 del 02/03/2012, Rv. 621455; Sez. 3, Sentenza n. 25126 del 27/11/2006, Rv. 595471).

Nella specie, il contratto da risolvere è soggetto all'obbligo della forma scritta ad substantiam e quindi deve essere quindi affermato il seguente principio di diritto:

"il contratto di locazione ad uso abitativo, soggetto all'obbligo di forma scritta ai sensi della L. n. 431 del 1998, art. 1, comma 4, deve essere risolto con comunicazione scritta, non potendo, in questo caso, trovare applicazione il principio di libertà delle forme, che vale solamente per i contratti in forma scritta per volontà delle parti e non per quelli per i quali la forma scritta sia prescritta dalla legge ad substantiam".

Conseguentemente, il patto dedotto dalla C., secondo la quale essa si sarebbe accordata oralmente con la M. circa la rinuncia al preavviso di recesso in forma scritta previsto dal contratto, è nullo. Con il secondo motivo si censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto che la domanda relativa ai canoni ulteriormente maturati fosse inammissibile perchè di natura riconvenzionale.

Il motivo è fondato, in quanto non si tratta di domanda riconvenzionale, bensì di domanda accessoria a quella principale. In conclusione, la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio.

P.Q.M.

accoglie il ricorso nei termini di cui in motivazione, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di appello di Napoli in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 20 aprile 2017.

Depositato in Cancelleria il 27 settembre 2017