

GIURISPRUDENZA

Data udienza 26 settembre 2023

Integrale

Contratto di locazione - Nullità del contratto - Nullità assoluta - Vizio di forma - Ripetizione dell'indebito - Somme indebitamente corrisposte - Indebito oggettivo

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI CATANZARO

TERZA SEZIONE CIVILE

Riunita in camera di consiglio e composta dai signori magistrati:

dott. Alberto Nicola Filardo - Presidente

dott. Fabrizio Cosentino - Consigliere relatore

dott.ssa Teresa Barillari - Consigliere

nella causa civile iscritta al n. R.G. 1438/2021 An.Ci.C. vertente

TRA

Gi.Zi., nato a C. allo I. il (...) (C.F.: (...)), rappresentato e difeso dall'avv. Ga.Bl. del foro di Castrovillari ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Castrovillari, Via (...), in forza di procura a margine del ricorso.

appellante

E

An.Ci., nata a C. il (...) (C.F.: (...)), rappresentata e difesa dall'avv. An.Ci., del foro di Castrovillari ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Castrovillari, Via (...), in forza di procura a margine dell'atto

appellata

PRINCIPALI FATTI DI CAUSA

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c., An.Ci. conveniva in giudizio Gi.Zi. al fine di ottenere la restituzione delle somme da lui indebitamente percepite a titolo di canoni di locazione dell'immobile, sito in C., alla via P. P. da P., snc.

In particolare, chiedeva Euro 350,00 per ogni mensilità relativa al periodo da settembre 2006 a luglio 2009, perché versate in forza di un contratto di locazione verbale, ed Euro 150,00 per ogni mensilità relativa al periodo da agosto 2009 a dicembre 2016, somma versata in eccesso rispetto al canone di Euro 200,00, dichiarato nel contratto regolarmente scritto e registrato a luglio 2009 (per accordo delle parti, quindi, di fatto, la somma da versare era pari ad Euro 350,00).

A sostegno della domanda, la ricorrente assumeva che il contratto di locazione stipulato verbalmente per il periodo da settembre 2006 a luglio 2009 era nullo, in quanto mancante della forma scritta prevista dalla legge, con conseguente diritto alla restituzione dell'intero importo corrisposto; anche il patto intercorso tra le parti per il periodo successivo (agosto 2009 dicembre 2016) era da considerarsi nullo, perché avente ad oggetto il pagamento di un canone di locazione simulato, con conseguente restituzione delle somme corrisposte in eccedenza rispetto a quanto previsto dal contratto.

Si costituiva in giudizio Gi.Zi. eccependo, in via preliminare, la nullità della citazione per indeterminatezza e contraddittorietà dell'oggetto; in subordine, la prescrizione del credito e, in ogni caso, il rigetto della domanda, infondata in fatto e in diritto.

Il resistente, mediante la proposizione di domanda riconvenzionale, chiedeva la condanna al pagamento dei canoni scaduti e non corrisposti dalla C., pari alla somma di Euro 800,00 per l'anno 2014 ed Euro 2.400 per il periodo marzo 2016 e febbraio 2017.

Il Tribunale, rigettate le eccezioni preliminari, dichiarata inammissibile la domanda riconvenzionale, disattese nel merito le deduzioni difensive del resistente e rigettata la sua domanda ex art. 96 c.p.c., accoglieva la domanda della ricorrente; tenuto conto delle risultanze processuali, condannava Gi.Zi. a corrispondere, in favore di An.Ci., Euro 25.000,00 oltre interessi legali dalla data della domanda, e alla rifusione, in favore dell'erario, delle spese di giudizio, liquidate complessivamente in Euro 3.000,00 per compensi di avvocato, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge.

Avverso la sentenza interpone impugnazione Gi.Zi., con motivi sostanzialmente sovrapponibili alle eccezioni e deduzioni difensive avanzate nel corso del giudizio di primo grado, ad eccezione della domanda riconvenzionale, non riproposta in appello e per cui non è stata richiesta la riforma della pronuncia di inammissibilità statuita dal primo giudice.

Con comparsa di risposta, si è costituita in giudizio, per resistere al gravame, An.Ci., contestandone nel merito la fondatezza e chiedendone il rigetto.

Alla prima udienza di comparizione dell'8.3.2022, viste le note depositate dalle parti, la Corte ha rinviato la causa al 22.11.2022 e poi al 23.5.2023 per la discussione; stante l'assenza del consigliere relatore, trasferito ad altro ufficio, è stato disposto un ulteriore rinvio all'udienza del 26.9.2023.

All'esito dell'udienza di discussione del 26.9.2023, svoltasi mediante il deposito di note di trattazione scritta, secondo le modalità indicate negli artt. 127 bis e ter c.p.c., viste le note depositate dalle parti nel termine assegnato, la causa è stata decisa, con contestuale deposito e pubblicazione del dispositivo.

RAGIONI DELLA DECISIONE

In via preliminare, con il primo motivo di appello, Gi.Zi. eccepisce la violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato, ex art. 112 c.p.c.; il primo giudice, con una interpretazione soggettiva del quantum, aveva liquidato una somma maggiore rispetto ai 23.300,00 Euro richiesti con il ricorso introduttivo, senza considerare che le presunte anomalie riscontrate nelle quietanze di pagamento e poste a fondamento della simulazione del prezzo del contratto, erano in realtà volte a sanare le morosità relative alle sei mensilità del 2013 e alle quattro del 2014.

L'eccezione è infondata.

Va osservato che "la violazione del principio della corrispondenza fra il chiesto ed il pronunciato, fissato dall'art. 112 c.p.c., sussiste quando il giudice attribuisca, o neghi, ad alcuno dei contendenti un bene diverso da quello richiesto e non compreso, nemmeno virtualmente, nella domanda, oppure ponga a fondamento della decisione fatti e situazioni estranei alla materia del contendere, introducendo nel processo un titolo nuovo e diverso da quello enunciato dalla parte a sostegno della domanda; tale violazione, invece, non ricorre quando il giudice non interferisca nel potere dispositivo delle parti e non alteri nessuno degli elementi obiettivi di identificazione dell'azione" (Ordinanza Cassazione Civile n. 906/2018, Rv. 647126 - 01).

Nel caso in esame, valutati gli atti del processo, risulta che il primo giudice non ha modificato il petitum e la causa petendi, al contrario, ha correttamente considerato l'assetto del rapporto contrattuale nella sua concreta attuazione e, rilevato un mero errore materiale nei conteggi delle mensilità da parte della ricorrente (che aveva però esattamente individuato nel ricorso introduttivo i periodi da calcolare, da settembre 2006 a luglio 2009 e da agosto 2009 a dicembre 2016), ha provveduto alla determinazione corretta del quantum, anche in base alle risultanze istruttorie, senza alterare gli elementi obiettivi di identificazione dell'azione.

La tesi di Zi., secondo cui gli esuberanti riscontrati in alcune quietanze di pagamento erano in realtà volte a sanare passate morosità, è smentita dalle risultanze processuali; come rilevato dal primo giudice, le presunte sei mensilità del 2013 e le quattro del 2014 "da sanare" risultano già corrisposte poiché, dall'analisi delle ricevute di

pagamento allegate in atti da entrambe le parti, emerge che, al mese di gennaio 2015, tutti i canoni erano stati interamente versati (vedi fascicolo di parte di An.Ci., allegato n. 3 e fascicolo di parte di Zi.Gi. da pagina 12 a 20).

Nessuna morosità, quindi, doveva essere sanata.

Con il secondo motivo, sempre in via preliminare, l'appellante eccepisce carenza dei requisiti di legge e assenza di motivazione, ex art. 132 c.p.c.; la sentenza, priva delle conclusioni delle parti, avrebbe generato un difetto di motivazione sui punti decisivi prospettati dalla difesa e sull'iter logico-giuridico operato dal primo giudice.

L'eccezione è infondata.

La sentenza impugnata, parte integrante del verbale di causa del 28.5.2021 perché depositata dal giudice di primo grado in pari data e all'esito dell'udienza di discussione in modalità cartolare, presenta tutti i requisiti previsti dalla legge.

Contrariamente a quanto affermato dall'appellante, si evince chiaramente dal verbale di causa che, mediante il deposito telematico di note di trattazione scritta, le parti si sono riportate alle proprie conclusioni e ai propri scritti difensivi; il giudice, preso atto del loro contenuto, nell'intestazione della sentenza ha rimandato agli atti e verbali di causa e, dopo una breve esposizione dello svolgimento dei fatti e del processo, ha indicato i motivi della decisione, pronunciandosi su tutte le eccezioni preliminari, domande e deduzioni difensive (nullità della citazione, domanda riconvenzionale, eccezione di prescrizione e decadenza, risultanze istruttorie, richiesta di condanna ex art. 96 c.p.c.).

Non si ravvisa, pertanto, alcuna nullità del provvedimento impugnato.

Con il terzo motivo, sempre in via preliminare, l'appellante deduce improcedibilità del ricorso ex art. 447 bis c.p.c., per avvenuta decadenza dell'azione. Nel gennaio 2017, la C. aveva formalizzato la disdetta del contratto di locazione e nel febbraio 2017 aveva lasciato l'immobile; considerato che il ricorso veniva depositato in data 23.11.2017, il provvedimento di fissazione dell'udienza di discussione del Tribunale di Castrovillari emesso il 6.12.2017 e notificato il 7.3.2018, sarebbe stato abbondantemente oltrepassato il termine semestrale previsto dall'art. 79 comma 2 L. n. 392 del 1978 ("il conduttore con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previste dalla presente legge").

L'appellante sostiene poi di non aver ricevuto alcuna comunicazione dell'avvio del procedimento di mediazione.

L'eccezione è infondata.

Va premesso che l'eccezione è stata già esattamente qualificata in primo grado come eccezione di decadenza: "il termine semestrale di decadenza, previsto dall'art. 79, comma 2, L. n. 392 del 1978 ("ratione temporis" applicabile), per l'esercizio dell'azione di ripetizione delle somme sotto qualsiasi forma corrisposte dal conduttore in violazione dei limiti e dei divieti previsti dalla stessa legge, fa sì che, se l'azione viene esperita oltre il detto termine, il conduttore è esposto al rischio dell'eccezione di prescrizione dei crediti per i quali essa è già maturata, mentre il rispetto del termine di sei mesi gli consente il recupero di tutto quanto indebitamente è stato corrisposto fino al momento del rilascio dell'immobile locato, il che si traduce nella inopponibilità di qualsivoglia eccezione di prescrizione" (Ordinanza Corte di Cassazione n. 31321/2022; successiva conforme n. 9937/2023).

Ciò posto, la tesi difensiva non può essere accolta; in data 27.3.2017, entro il termine semestrale (rilascio dell'immobile avvenuto il 28.2.2017 e ricorso depositato il 27.11.2017), An.Ci. ha introdotto un procedimento di mediazione, che ha interrotto il decorso del termine di decadenza.

L'assunto difensivo, secondo cui Zi.Gi. non avrebbe ricevuto alcuna comunicazione sull'avvio del procedimento di mediazione, avanzato per la prima volta in appello (dalla sentenza impugnata emerge che tale circostanza non è mai stata contestata durante il giudizio di primo grado), risulta comunque smentito dagli atti processuali. Nella missiva del 12.7.2017 inviata dalla difesa della C. e allegata dallo stesso Zi., emerge chiaramente che, informato dell'avvio della procedura di mediazione, Zi.Gi. non vi ha aderito (cfr. il relativo passaggio in sentenza e fascicolo di parte).

Con il quarto motivo, l'appellante deduce errata valutazione delle prove ed errato conteggio delle mensilità, richieste dalla ricorrente in misura inferiore rispetto a quanto statuito nella sentenza impugnata; dall'istruttoria, non adeguatamente valorizzata dal primo giudice, sarebbe chiaramente emerso che An.Ci. era in arretrato con il pagamento dei canoni e Zi. risulta condannato alla restituzione anche di quelle somme non percepite (da agosto 2016 a febbraio 2017).

Il motivo di appello è infondato.

Le prove testimoniali hanno confermato che, nel periodo compreso tra settembre 2006 e luglio 2009, le parti hanno stipulato un contratto di locazione verbale (vedi verbale di udienza del 14.3.2019, teste di parte ricorrente M. (coniuge della C.): "confermo quanto mi si legge, precisando che la mia famiglia ha vissuto nell'appartamento sito in C. alla via S.P. P. da P. di proprietà di Zi.Gi. e da questo concesso in locazione fin dal mese di Settembre 2006 al 28.2.2017. L'accordo sulla locazione inizialmente è stato verbale. Io provvedevo al pagamento del canone di locazione pattuito, pari a Euro 350,00 al mese nelle mani del signor Zi.Gi., padre di Zi.Gi."; vedi verbale di udienza del 5.6.2019, teste

di parte resistente Zi.Gi. (padre del locatore), sulla mancata redazione del contratto scritto, risponde "posso dire che il M. mi ha chiesto la cortesia di non stipulare il contratto di locazione, stante la temporaneità delle esigenze di occupare l'immobile").

L'accordo verbale intercorso tra le parti, proprio in quanto tale, rende il contratto viziato da nullità assoluta per inosservanza della forma prescritta dalla legge. In merito, la Suprema Corte a Sezioni Unite, nella pronuncia n. 18214/2015, ha statuito che "Il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato senza la forma scritta ex art. 1, comma 4, della L. n. 431 del 1998 è affetto da nullità assoluta, rilevabile da entrambe le parti e d'ufficio, attesa la "ratio" pubblicistica del contrasto all'evasione fiscale".

Ne deriva che, in presenza di nullità assoluta per vizio di forma, il conduttore ha diritto all'intera ripetizione delle somme indebitamente corrisposte, trattandosi di indebito oggettivo ex art. 2033 c.c. ("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." Cassazione civile n. 25503/2016).

Il primo giudice, in applicazione dei suddetti principi, ha quindi esattamente liquidato Euro 12.250,00 per il primo periodo da settembre 2006 a luglio 2009 non coperto da scrittura privata (350 Euro per 35 mensilità).

Quanto al periodo successivo alla stipula del contratto di locazione scritto e registrato e al pagamento di una somma superiore rispetto al canone dichiarato, va osservato che al conduttore "l'azione di ripetizione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato, gli consente il recupero di tutto quanto indebitamente è stato corrisposto fino al momento della riconsegna dell'immobile locato" (Cassazione civile n. 9937/2023).

Il primo giudice, riscontrate le anomalie nelle quietanze di pagamento da febbraio a dicembre 2015 e da gennaio a luglio 2016, con versamenti di Euro 350 anziché Euro 200, prive di alcuna giustificazione e inattendibili (la tesi difensiva di Zi., come già argomentato sotto il primo motivo di appello, non può essere accolta), in applicazione del principio sancito dalla Suprema Corte, secondo cui "non viola il divieto di "praesumptio de praesumpto" il giudice di merito il quale, essendo stato provato, con documenti e prova testimoniale, il versamento di somme maggiori del canone contrattuale per intervalli o per periodi di tempo non corrispondenti all'intera durata del rapporto, ritiene presuntivamente provato il versamento, in tutti i mesi intermedi, di un canone mensile dello stesso importo di quello risultante dai documenti" (Cass. n. 12866/2015), ha quindi correttamente liquidato una prima somma di Euro 12.750,00 (150 Euro per 85 mensilità, da agosto 2009 ad agosto 2016 per il periodo del contratto registrato).

Il predetto importo, sommato al precedente di Euro 12.250,00 per i canoni versati in assenza di un contratto scritto, consente di ritenere esatta la liquidazione di Euro 25.000,00 determinata dal primo giudice.

Va osservato che, contrariamente a quanto sostenuto dall'appellante, il primo giudice non ha provveduto alla liquidazione del periodo da settembre 2016 a febbraio 2017, ma si è arrestato ad agosto 2016, mese in cui, per stessa ammissione della C., è stato versato l'ultimo canone.

Non si ravvisa, quindi, alcun errore nei conteggi, come prospettato dall'appellante.

Occorre, infine, precisare che, in ordine al pagamento della irripetibilità della prestazione seguita dal locatore, ossia al fatto che al locatore spetta un compenso per l'ingiustificato arricchimento del conduttore nel periodo compreso tra la consegna e la restituzione dell'immobile, la domanda di pagamento dell'indennizzo per ingiustificato arricchimento ex art. 2041 c.c. deve essere espressamente formulata e, nel caso in esame, non risulta che lo sia stata (non è neppure stata riproposta la domanda riconvenzionale, né richiesta l'eventuale riforma della statuizione di inammissibilità da parte del primo giudice).

Con il quinto motivo, l'appellante deduce infine errata statuizione sulla quantificazione delle spese del giudizio; atteso che An.Ci. era ammessa al patrocinio a spese dello Stato, la condanna doveva essere proporzionata ai criteri dettati in materia.

Il motivo di appello è infondato, poiché la difesa omette di considerare che l'ammissione al gratuito patrocinio non implica alcuna deroga alla quantificazione e determinazione delle spese processuali, attesa anche l'indipendenza dei due rapporti esistenti, uno tra le parti e regolato dalla sentenza che lo conclude, e un secondo tra la parte ammessa al beneficio e lo Stato.

Il primo giudice ha quindi correttamente liquidato le spese secondo i criteri e le tariffe di cui al D.M. 10 marzo 2014, n. 55, in rapporto allo scaglione di riferimento e all'effettivo valore della causa.

In merito, va osservato che "la parte non ammessa al patrocinio spese dello Stato che sia stata condannata, all'esito del giudizio, al pagamento delle spese di lite direttamente in favore della parte ammessa al beneficio non può contestarne la quantificazione, sul presupposto che l'Erario erogherebbe alla parte beneficiata un importo inferiore a quello liquidato, giusta la disposizione degli artt. 82 e 130 del D.P.R. n. 115 del 2002, attesa l'indipendenza dei due rapporti rispettivamente esistenti, il primo, tra le parti del giudizio e regolato dalla sentenza che lo conclude, ed il secondo, tra la parte ammessa al beneficio e lo Stato, disciplinato dal citato decreto e caratterizzato dal diritto di rivalsa, esercitabile dall'Erario nelle forme e nei casi di cui ai successivi artt. 133 e 134" (Cassazione n. 18223/2020. Successiva conforme Cassazione n. 13666/2023).

Dal complesso delle esposte considerazioni discende la statuizione di rigetto dell'appello e di conferma della sentenza impugnata.

Le spese del grado seguono la soccombenza dell'appellante e, attesa l'ammissione dell'appellata al patrocinio a spese dello Stato, sono liquidate in favore dell'erario come da dispositivo, in base alle tabelle vigenti e ai parametri minimi, attesa la non particolare difficoltà della causa, calcolati in base alla competenza della Corte di appello, commisurati al valore (scaglione da Euro 5.201 ad Euro 26.000) e alle tre fasi di studio, introduttiva e decisionale.

Sussistono, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della L. n. 228 del 2012, i presupposti per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione, a norma del comma 1-bis del medesimo art. 13.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Gi.Zi. avverso la sentenza n. 608/2021 resa dal tribunale di Castrovillari in data 28.5.2021, così provvede:

- 1) RIGETTA l'appello e per l'effetto conferma la sentenza impugnata;
- 2) CONDANNA l'appellante al pagamento in favore dello Stato delle spese sostenute da An.Ci., liquidate le stesse in complessivi Euro 1984,00 oltre 15% rimborso forfettario spese generali, iva e cap in misura di legge;
- 3) DICHIARA sussistenti i presupposti di cui all'art. 13 comma 1quater D.P.R. n. 115 del 2002 per porre a carico dell'appellante l'obbligo del versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la proposizione dell'appello.

Così deciso in Catanzaro il 26 settembre 2023.

Depositata in Cancelleria il 19 ottobre 2023.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 26 settembre 2023

Massima redazionale

Contratto di locazione - Nullità del contratto - Nullità assoluta - Vizio di forma - Ripetizione dell'indebito - Somme indebitamente corrisposte - Indebito oggettivo

In tema di contratti di locazione, in presenza di nullità assoluta per vizio di forma, il conduttore ha diritto all'intera ripetizione delle somme indebitamente corrisposte, trattandosi di indebito oggettivo ex art. 2033 c.c.

