

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. VITTORIA Paolo - Presidente -

Dott. FANTACCHIOTTI Mario - Consigliere -

Dott. TRIFONE Francesco - rel. Consigliere -

Dott. LEVI Giulio - Consigliere -

Dott. SCARANO Luigi Alessandro - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso proposto da: S. SRL, in persona dell'Amministratore Unico avv. L. G., elettivamente domiciliata in ROMA VIA COLA DI RIENZO 297, presso lo studio dello avvocato ROSSI STEFANO, che la difende, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

B.M., elettivamente domiciliato in ROMA VIA CRESCENZIO 16, presso lo studio dell'avvocato CERUTTI GILBERTO, che lo difende, giusta delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 213/02 della Corte d'Appello di ROMA, quarta sezione civile, emessa il 12/12/01, depositata il 16/01/02, R.G. 713/01;

udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del 08/11/06 dal Consigliere Dott. Francesco TRIFONE;

udito l'Avvocato Stefano ROSSI;

udito l'Avvocato Gilberto CEROTTI;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. APICE Umberto, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione innanzi al tribunale di Roma del 12 gennaio 1993 B.M., conduttore di un immobile urbano destinato ad abitazione, assumendo che era simulata e nulla la clausola del contratto relativa alla natura transitoria delle sue esigenze abitative, conveniva in giudizio la società locatrice S. srl per

ottenere la determinazione dell'equo canone e la restituzione delle somme in eccedenza versate rispetto al canone dovuto per legge.

La società locatrice contrastava la domanda e in riconvenzione agiva per la risoluzione del contratto ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 80, nella considerazione che, avendo il conduttore destinato l'immobile a sua normale e stabile abitazione, ne aveva mutato l'uso abitativo contrattualmente previsto per esigenze abitative di natura transitoria.

Il tribunale accoglieva la domanda principale, dichiarava che il conduttore doveva versare il corrispettivo della locazione nella misura dell'equo canone e condannava la società locatrice a restituire le somme corrisposte in eccesso.

Il gravame della società soccombente era rigettato dalla Corte d'appello di Roma con sentenza pubblicata il 16 gennaio 2002, che condannava l'appellante alle spese del grado.

I giudici d'appello, premesso che la esigenza abitativa di natura transitoria del conduttore comporta una sua permanenza nell'immobile soltanto precaria e sussidiaria, consideravano, secondo l'analoga osservazione del giudice di primo grado, che, al fine della qualificazione del rapporto, era determinante la circostanza che le parti avessero prevista una durata quadriennale del contratto e la possibilità del tacito suo rinnovo per uguale periodo, in ciò ravvisando la concorde e consapevole volontà di eludere la disciplina cogente del canone obbligatorio di legge mediante simulazione della diversa tipologia della locazione abitativa di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 26.

Rilevavano che a diversa conclusione non poteva pervenirsi per il fatto che la società locatrice abitualmente destinava gli immobili di sua proprietà a locazioni sottratte alla disciplina dell'equo canone; che i relativi contratti venivano stipulati per il tramite di suoi incaricati; che in precedenza l'appartamento concesso in godimento a B.M. fosse stato l'oggetto di una locazione per uso d'ufficio. Aggiungevano che la comune volontà simulatoria delle parti riceveva indiretta conferma dal fatto che il conduttore aveva taciuto (se non addirittura negato) sia di esercitare a Roma un'attività lavorativa stabile e continuativa, sia di avere intenzione di occupare l'appartamento con la futura consorte.

Quanto alla domanda riconvenzionale della società (diretta ad ottenere la risoluzione del contratto per avere il conduttore destinato l'immobile a sua abitazione stabile, così mutandone unilateralmente il diverso uso pattuito di locazione per esigenze abitative transitorie) il giudice del merito riteneva che il predetto mutamento non costituiva il tipo di uso diverso da quello pattuito che rientrava nella previsione della norma della L. n. 392 del 1978, art. 80.

Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso la società S. srl, che ha affidato l'accoglimento dell'impugnazione a quattro motivi, illustrati anche con successiva memoria.

Ha resistito con controricorso B.M.. La società ricorrente ha presentato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo d'impugnazione - deducendo la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto in relazione agli art. 2697 c.c., artt. 115 e 116 c.p.c. nonché l'omessa motivazione su punti decisivi della controversia - la società ricorrente critica l'impugnata sentenza in quanto il giudice del merito, ai fini della dimostrazione che la dichiarata locazione per esigenze abitative dissimulava una locazione abitativa per le stabili esigenze del conduttore, non aveva ritenuto necessaria la prova anche della conoscenza da parte del locatore che il conduttore avrebbe destinato l'immobile a stabile sua dimora.

Assume che le situazioni di fatto occultate dal conduttore e la eventuale sua riserva mentale di volere fare dell'immobile un uso abitativo stabile costituiscono circostanze non idonee da sole a dimostrare la dissimulazione di una locazione abitativa ordinaria.

Con il secondo motivo - deducendo l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi della controversia - la ricorrente lamenta che il giudice del merito aveva ignorato la dimostrata sua assoluta indisponibilità a concedere in locazione l'immobile ad uso abitativo stabile del conduttore.

Con il terzo motivo d'impugnazione - deducendo la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto in relazione agli art. 2727 c.c. e art. 116 c.p.c. nonché l'omessa motivazione su un punto decisivo della controversia - la società ricorrente denuncia che il giudice di merito aveva errato nel ritenere che la stipulazione di una locazione abitativa della durata di quattro anni (e la prevista rinnovazione tacita del rapporto per eguale periodo), in quanto attuativa dello schema contrattuale tipico della locazione per esigenze stabili e primarie del conduttore, potesse costituire prova per presunzione semplice idonea ad escludere l'ipotizzabilità del diverso tipo contrattuale disciplinato dalla L. n. 392 del 1978, art. 26, comma 1, lett. a).

Con il quarto mezzo di doglianza - deducendo la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto in relazione all'art. 1414 c.c. nonché la contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia - la ricorrente critica l'impugnata sentenza nella parte in cui il giudice del merito ha tratto conferma della comune volontà simulatoria dal fatto che il conduttore aveva taciuto (se non addirittura negato) non solo il proprio intento di volere abitare stabilmente l'appartamento che chiedeva in locazione, ma anche la circostanza di esercitare in Roma un'attività lavorativa stabile e continuativa.

I quattro motivi del ricorso, che vanno esaminati congiuntamente in quanto essi sotto diversi profili attengono all'unica censura diretta a contrastare la ritenuta simulazione della locazione per esigenze abitative transitorie del conduttore non dipendenti da motivi di lavoro, debbono essere accolti perchè

le critiche formulate dalla società ricorrente in rapporto sia alla dedotta violazione di legge che al vizio di motivazione sono fondate per quel che di seguito si precisa.

Il contratto di locazione per uso abitativo, stipulato con la falsa indicazione della transitorietà dell'uso da parte del conduttore (L. n. 392 del 1978, art. 26) al fine di eludere la sanzione di nullità delle clausole concernenti la durata e la misura del canone contrarie al regime giuridico rigidamente prestabilito per esse, integra gli estremi di una fattispecie simulatoria relativa in frode alla legge, che, sotto l'apparenza di una convenzione a regime legale del rapporto così instaurato, nasconde una locazione abitativa ordinaria pattiziamente regolata in difformità del regime inderogabile dell'equo canone, con la conseguenza che il conduttore, che reclama in giudizio l'applicazione dei limiti sanciti, per le parti, dall'art. 1417 c.c., attesa l'illiceità del contratto simulato per contrasto con norme imperative, avrà l'onere di dimostrarne l'esistenza della simulazione stessa, con la facoltà di avvalersi a tal fine della prova per testi e per presunzioni.

A tal fine la giurisprudenza di questa Corte (ex plurimis: Cass., 4802/99; 10797/97; Cass., n. 6145/97) ha chiarito che ricorre la fattispecie normativa della simulazione relativa (art. 1414 c.c.) in relazione ad un contratto di locazione ad uso abitativo meramente transitorio qualora sussista, e venga positivamente dimostrata, la consapevolezza condivisa di entrambi i contraenti in ordine alla effettiva destinazione dell'immobile ad un uso diverso da quello indicato dal contratto, e cioè ad abitazione stabile ed ordinaria, dovendosi riconoscere a tale condivisa consapevolezza la medesima natura e funzione dell'accordo simulatorio tacito, necessariamente richiesto per la predicabilità dell'esistenza di una fattispecie di simulazione, e non anche quella di doppia (irrilevante) riserva mentale.

Quanto poi alla valutazione in sede processuale della ragionevole apprezzabilità da parte del locatore della inesistenza di esigenze transitorie formalmente rappresentate dal conduttore (che costituisce indagine su base indiziaria, volta a stabilire che il locatore fosse, comunque, consapevole delle effettive esigenze del conduttore e che, quindi, il contratto così concluso integrava, al di là della formale apparenza, gli estremi di una locazione abitativa ordinaria) questo giudice di legittimità ha anche chiarito che la transitorietà non ha bisogno di essere specificamente individuata (Cass., n. 4004/2004; Cass., n. 2868/97) e che situazioni occultate o riserve mentali del conduttore non possono venire in rilievo (Cass., n. 328/2000; Cass., n. 6145/97; Cass., 7923/97; Cass., n. 4001/95).

Più in particolare, inoltre, la giurisprudenza di legittimità ha specificato (Cass., n. 2371/92; Cass., n. 5755/87; Cass., n. 3730/84; 7200/83) che la natura transitoria delle esigenze abitative del conduttore non può essere esclusa per il semplice fatto che le parti abbiano stabilito che il relativo rapporto abbia durata corrispondente a quella minima prevista per la locazione ordinaria, dovendo essa risultare da una valutazione complessiva che tenga conto del sistema di vita del conduttore, della disponibilità altrove di un alloggio ovvero dell'attività di lavoro con riguardo alla località ove è situato l'immobile.

Ha precisato (Cass., n. 4472/2001; Cass., n. 6990/97; Cass., n. 6145/97), infine, che la locazione per esigenze transitorie non è incompatibile con l'istituto della rinnovazione tacita ex art. 1597 c.c., se dalle circostanze di fatto non risulti, tra le parti, una volontà novativa rispetto all'originaria convenzione negoziale, con relativa modificazione della fattispecie legale tipica da locazione transitoria a locazione abitativa primaria.

Orbene, nel caso di specie la sentenza impugnata, contrariamente a quel che ha sostenuto il P.M. alla odierna udienza a sostegno della sua richiesta, non ha proceduto alla dovuta valutazione complessiva nei termini di cui innanzi, ma ha basato la ritenuta esclusione della locazione per esigenze abitative transitorie del conduttore sulle sola circostanza che le parti avevano previsto una durata quadriennale del contratto e la possibilità del tacito suo rinnovo per uguale periodo, in ciò ravvisando la concorde e consapevole volontà di eludere la disciplina cogente del canone obbligatorio di legge.

La Corte territoriale, poi, non ha spiegato adeguatamente perchè il fatto che il resistente B. aveva taciuto (se non addirittura negato) sia di esercitare a Roma un'attività lavorativa stabile e continuativa, sia di avere intenzione di occupare l'appartamento con la futura consorte costituiva elemento presuntivo idoneo a dimostrare la necessaria consapevolezza condivisa di entrambi i contraenti in ordine alla effettiva destinazione dell'immobile alla stabile esigenza primaria abitativa del conduttore, sembrando contraddittoria l'argomentazione che da una situazione occultata al locatore si possa fare discendere che di essa il locatore abbia avuto consapevolezza.

Con il quinto motivo dell'impugnazione - deducendo la violazione e la falsa applicazione della norma di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 80 - la società ricorrente si duole perchè il giudice di merito aveva respinto la sua domanda riconvenzionale diretta ad ottenere la risoluzione del contratto una volta constatata la mutata destinazione dell'immobile dal previsto uso per esigenze abitative di natura transitoria al diverso uso abitativo stabile e continuativo proprio della locazione abitativa ordinaria.

Anche detta censura è fondata.

L'affermazione in diritto della Corte territoriale - secondo cui la destinazione dell'immobile locato per esigenze abitative di natura transitoria del conduttore. al diverso uso della primaria sua normale e stabile abitazione - contrasta con la corretta esegesi della norma di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 80, che è stata data da questa Corte, che sulla questione ha ritenuto (Cass., n. 8716/98; Cass., n. 11952/92) che la norma suddetta, essendo diretta ad evitare che venga elusa la disciplina fissata per le diverse tipologie locative, deve essere riferita a tutti i casi in cui la variazione comporti l'applicazione di una diversa disciplina e, quindi, non solo ai casi di passaggio da una destinazione ad uso non abitativo ad una utilizzazione abitativa dell'immobile o viceversa, ma anche ai casi di mutamento nell'ambito del medesimo tipo locativo se da esso derivi il passaggio da un regime giuridico regolato dalla legge sull'equo canone ad un altro regime giuridico della medesima legge,

come nel caso di locazione per esigenze abitative transitorie, disciplinata dall'art. 26, comma 1, lett. a), utilizzata per destinazione abitativa stabile e viceversa, o di altre leggi, restando estranei alla norma in questione solo quei cambiamenti d'uso che non comportino innovazione della disciplina giuridica del rapporto ed in relazione ai quali è configurabile solo un inadempimento contrattuale legittimante il ricorso alla ordinaria azione di risoluzione prevista dall'art. 1453 c.c..

Al suddetto indirizzo questo Collegio aderisce, privilegiando l'interpretazione del giudice di legittimità alla diversa opinione in dottrina secondo cui non sussisterebbe, nel caso indicato, vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, ma soltanto una mutata intensità del medesimo uso abitativo.

In conclusione, in accoglimento del ricorso, l'impugnata sentenza deve essere cassata con rinvio per nuovo esame ad altra sezione della medesima Corte d'appello di Roma.

Il giudice del rinvio svolgerà motivazione adeguata sul punto relativo al ruolo - quale fattore di consapevolezza condivisa del locatore in ordine alla effettiva destinazione dell'immobile ad un uso diverso da quello indicato in contratto - del silenzio (se non del diniego) del conduttore circa il suo intento di volere abitare stabilmente l'appartamento circa il suo esercizio in Roma di attività lavorativa stabile e continuativa.

Per il resto si atterrà ai seguenti principi di diritto:

"In relazione ad un contratto di locazione ad uso abitativo meramente transitorio (L. n. 392 del 1978, art. 26) la simulazione relativa (art. 1414 c.c.) sussiste qualora sia dimostrata la consapevolezza condivisa di entrambi i contraenti in ordine alla effettiva destinazione dell'immobile all'uso, diverso da quello indicato in contratto, di abitazione stabile ed ordinaria, dovendosi riconoscere a tale condivisa consapevolezza la valenza dell'accordo simulatorio tacito." "L'indagine, su base anche indiziaria, volta a stabilire che il locatore fosse, comunque, consapevole delle effettive esigenze di stabile e normale abitazione del conduttore e che, quindi, il contratto concluso come locazione per esigenze abitative transitorie integrava, al di là della formale apparenza, gli estremi di una locazione abitativa ordinaria, non può ritenersi positivamente risolta per il semplice fatto che le parti abbiano stabilito che il relativo rapporto abbia durata corrispondente a quella minima prevista per la locazione ordinaria e che per esso abbiano previsto la tacita rinnovazione ex art. 1597 c.c., dovendo essa risultare da una valutazione complessiva, che tenga conto di altre univoche situazioni (sistema di vita del conduttore, disponibilità altrove di un alloggio, attività di lavoro con riguardo alla località ove è situato l'immobile ecc.) e che consideri se con la rinnovazione le parti abbiano o meno espresso la volontà novativa di modificare la fattispecie legale tipica da locazione transitoria a locazione abitativa primaria." "La norma della L. n. 392 del 1978, art. 80, essendo diretta ad evitare che venga elusa la disciplina fissata per le diverse tipologie locative, deve essere riferita a tutti i casi in cui la variazione

comporti l'applicazione di una diversa disciplina e si applica anche al mutamento che trasforma l'uso di immobile previsto per le esigenze abitative transitorie del conduttore, disciplinate dall'art. 26, comma 1, lett. a), in quello diverso di abitazione utilizzata per destinazione abitativa stabile e viceversa." Al giudice del rinvio è rimessa anche la pronuncia sulle spese del presente giudizio di legittimità (art. 385 cod. proc. civ., comma 3).

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte d'appello di Roma.

Così deciso in Roma, il 8 novembre 2006.

Depositato in Cancelleria il 17 gennaio 2007