

Civile Sent. Sez. 3 Num. 34154 Anno 2019

Presidente: GRAZIOSI CHIARA

Relatore: GORGONI MARILENA

Data pubblicazione: 20/12/2019

SENTENZA

sul ricorso 12748-2017 proposto da:

ROSSELLI DEL TURCO GIAMPAOLO, ROSSELLI DEL TURCO
MARIA GIULIA, ROSSELLI DEL TURCO MARIA PREZIOSA,
ROSSELLI DEL TURCO PIO AUGUSTO, ROSSELLI DEL TURCO
MARIO, ROSSELLI DEL TURCO SIMONETTA, domiciliati ex
lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI
CASSAZIONE, rappresentati e difesi dall'avvocato
MARCO MERELLI;

- ricorrenti -

contro

REALE LUANA, SINOPOLI INES, elettivamente domiciliate

2019

1979



in ROMA, VIA FEDERICO CONFALONIERI 1, presso lo studio dell'avvocato MAURO MARCHIONE, rappresentate e difese dall'avvocato FRANCESCO VESSICHELLI;

- **controricorrenti** -

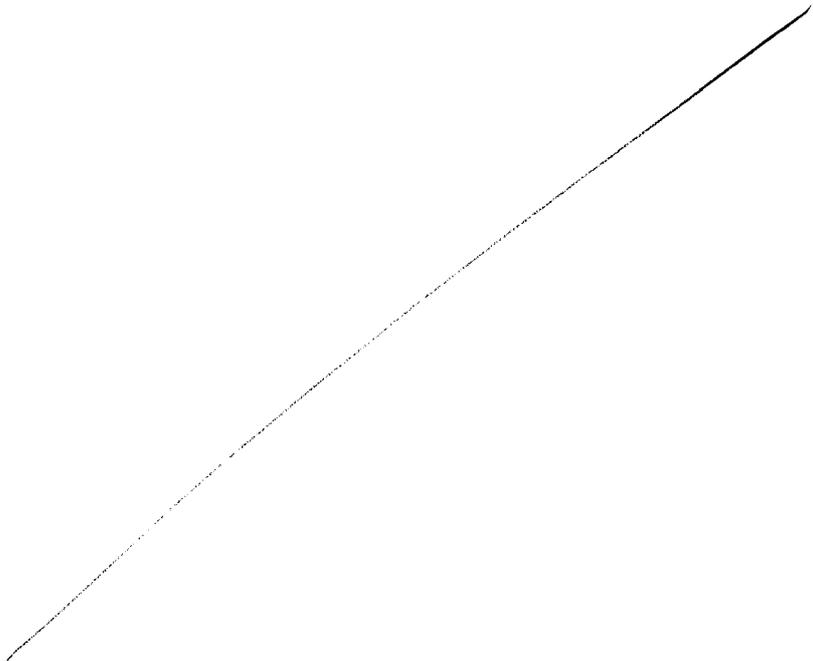
avverso la sentenza n. 1483/2016 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 03/11/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 02/10/2019 dal Consigliere Dott. MARILENA GORGONI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. MARIO FRESA che ha concluso per il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato GROSSI RICCARDO per delega;

udito l'Avvocato VESSICHELLI FRANCESCO;



FATTI DI CAUSA

Giampaolo, Pio Augusto, Maria Giulia, Simonetta e Mario Rosselli Del Turco ricorrono per la cassazione della sentenza della Corte d'Appello di Firenze, n. 1433/2016, depositata il 3 novembre 2016, avvalendosi di tre motivi, illustrati con memoria.

Resistono con controricorso, corredato di memoria, Luana Reale e Ines Sinopoli.

Con decreto n. 3333/2010 emesso dal Tribunale di Firenze, su istanza degli odierni ricorrenti, eredi di Antonella Tadini Buoninsegni, veniva ingiunto a Luana Reale e Ines Sinopoli il pagamento di euro 104.928,07 per il mancato rilascio dell'immobile posto in Firenze, di proprietà di Antonella Tadini Buoninsegni, preso in locazione simulatamente, come accertato con sentenza passata in giudicato della Corte d'Appello di Firenze, da Leontina Perrin Reale, e nella disponibilità delle ingiunte.

Queste ultime, con separati atti, facevano opposizione, chiedendo la sospensione del giudizio in attesa della definizione di un altro procedimento ex art. 45 l. n. 392/1978, eccependo la prescrizione del credito azionato in via monitoria e la non debenza della somma ingiunta.

Il Tribunale fiorentino, riuniti i procedimenti, con sentenza n. 3727/2015, respingeva la richiesta di sospensione per l'asserita pregiudizialità, accoglieva le opposizioni, revocava il decreto ingiuntivo e condannava gli odierni ricorrenti al pagamento delle spese di procedura.

La Corte d'Appello di Firenze, con la sentenza qui impugnata, investita del gravame dagli eredi della locatrice, confermava la sentenza di prime cure e regolava le spese di lite.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., i ricorrenti deducono la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 2943 e 2945 c.c.

La censura consiste nel fatto che la Corte distrettuale, accogliendo, come già la sentenza di prime cure, l'eccezione di prescrizione del diritto alla penale giornaliera di indennità di occupazione, prevista dall'art. 14 del contratto, per il

periodo compreso tra il 15 aprile 1993, quando il contratto era cessato per disdetta della locatrice, e il 6 maggio 1998, data in cui erano state restituite le chiavi, non avrebbe tenuto conto che il contratto, sin dal 25 settembre 1992, era stato oggetto di giudizio dinanzi al Tribunale di Firenze per accertare che esso era stato stipulato a favore di Leontina Perrin Reale e che le odierne resistenti non avevano titolo per detenere l'immobile, con riserva di agire in altro giudizio per il risarcimento del danno da occupazione abusiva. Il Tribunale, investito della controversia, aveva dichiarato nullo il contratto, assorbendo ogni altra questione. Solo successivamente la Corte d'Appello, con sentenza passata in giudicato, aveva, invece, ritenuto simulato il contratto quanto all'identità della parte conduttrice ed alla tipologia, aveva dichiarato che il rapporto locativo era intercorso tra la locatrice e Luana Reale e Ines Sinopoli, che esso era riconducibile alla previsione di cui all'art. 26 lett. a, ultima parte della l. n. 392/1978, e, come tale, soggetto all'equo canone, aveva rigettato la domanda di risoluzione formulata dagli odierni ricorrenti e disposto la prosecuzione del giudizio con riferimento alle ulteriori domande nei confronti di Luana Reale e Ines Sinopoli.

La tesi dei ricorrenti è che la nullità del contratto dichiarata con sentenza provvisoriamente esecutiva dal giudice di prime cure avesse precluso loro, fino alla rimozione della nullità da parte della Corte d'Appello, di attivarsi per chiedere l'indennità di occupazione. In altri termini, la pendenza del giudizio avrebbe determinato l'interruzione del termine di prescrizione o comunque rappresentato un impedimento giuridico al decorrere, nell'arco temporale 2003-2009, del termine decennale di prescrizione del diritto all'indennità di occupazione, di cui all'art. 1591 c.c.

Invece, la Corte territoriale aveva ritenuto che, posto che l'indennità di occupazione era stata chiesta solo nel 2010, cioè successivamente alla pronuncia di appello nel giudizio che aveva riformato parzialmente la pronuncia di primo grado, non si fosse realizzata alcuna causa di interruzione-sospensione, perché la pronuncia di accertamento della nullità non avrebbe potuto considerarsi provvisoriamente esecutiva, e per questo e, in aggiunta, poiché il contratto nullo aveva prodotto i suoi effetti fino al passaggio in giudicato della sentenza che lo

aveva posto nel nulla, non aveva costituito un impedimento giuridico all'esercizio del diritto all'indennità di occupazione; né il fatto che la locatrice si fosse riservata di agire in giudizio per far valere il diritto alla penale giornaliera per occupazione era valso ad interrompere il termine di prescrizione.

Le questioni da affrontare sono dunque le seguenti: se, come sostenuto dai ricorrenti, il *thema decidendum* del giudizio, introdotto per ottenere la risoluzione del contratto per inadempimento, sia da ritenere allargato in virtù delle eccezioni e delle domande riconvenzionali delle conduttrici anche alla validità di specifiche clausole contrattuali, soprattutto la clausola n. 14 che prevedeva la corresponsione della penale giornaliera a titolo di indennità di occupazione, ed alla sussistenza dei presupposti per chiedere l'indennità di occupazione, sicché la proposizione della domanda giudiziale avrebbe dovuto essere ritenuta interruttiva del termine di prescrizione di tutti i diritti ricollegati con stretto nesso di causalità al rapporto giuridico fatto valere, e se ricorresse tale stretto nesso di causalità/pregiudizialità tra la validità della clausola contrattuale n. 14 e la domanda di pagamento della penale ivi prevista.

Come correttamente rilevato dal giudice *a quo*, la decisione di primo grado che aveva dichiarato la nullità del contratto di locazione non aveva efficacia provvisoriamente esecutiva, giacché costituisce *ius receptum* che una sentenza di primo grado ha efficacia provvisoriamente esecutiva limitatamente ai capi contenenti statuizioni di condanna, mentre i capi contenenti statuizioni con valore di accertamento o dichiarativo acquistano efficacia esecutiva soltanto con il passaggio in giudicato (Cass. 26/03/2009, n. 7369).

In aggiunta, ai sensi dell'art. 2943 c.c., perché un atto abbia efficacia interruttiva deve contenere, oltre alla chiara indicazione del soggetto obbligato, l'esplicitazione di una pretesa e l'intimazione o la richiesta scritta di adempimento, idonea a manifestare l'inequivocabile volontà del titolare del credito di far valere il proprio diritto nei confronti del soggetto indicato, con l'effetto sostanziale di costituirlo in mora. È pertanto ritenuta priva di efficacia interruttiva la riserva, contenuta in un atto di citazione, di agire per il risarcimento di danni diversi e ulteriori rispetto a quelli effettivamente lamentati, trattandosi di espressione che, per genericità ed ipoteticità, non può in alcun

modo equipararsi ad una intimazione o ad una richiesta di pagamento (Cass. 30/11/2006, n.25500; Cass. 03/12/2004, n.22751; Cass. 27/06/2002 n. 9738; Cass. 21/05/1985 n. 3096).

Quanto, invece, al rapporto di stretta dipendenza tra la richiesta di risoluzione del contratto e l'indennità giornaliera di occupazione che avrebbe esteso al diritto all'indennità giornaliera gli effetti interruttivi prodotti dalla domanda di risoluzione del contratto, va osservato che questa Corte è piuttosto rigorosa nell'accertamento di tale nesso, riservando la produzione per estensione degli effetti interruttivi non a quei fatti che siano meramente successivi rispetto allo svolgersi di altre vicende, ma solo a quelli che siano conseguenti, cioè ineluttabilmente discendenti da un altro che ne costituisce il necessario presupposto o a quelli che, rispetto al presupposto, ne rappresentino il logico sviluppo. Seguendo tale criterio si è escluso, ad esempio, che la proposizione di una domanda di adempimento in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto, ex art. 2932 c.c., spieghi efficacia interruttiva della prescrizione dell'autonoma azione volta ad ottenere la restituzione delle somme pagate in esecuzione del contratto preliminare poi dichiarato nullo (Cass. 15/07/2011, n.15669); che l'intervento del creditore ipotecario del processo di espropriazione promosso da altri nei confronti del proprietario del bene ipotecato che non sia anche il suo debitore interrompa la prescrizione del diritto di credito (Cass. 2/08/2001, n. 10608); che la domanda volta ad ottenere la sorte capitale incida, interrompendolo, sul termine di prescrizione del diritto agli interessi (Cass. 29/01/1980, n. 687).

Confrontando tali ipotesi con quelle in cui invece la giurisprudenza ha riconosciuto alla proposizione della domanda giudiziale effetto interruttivo non solo del diritto specificamente azionato, ma anche di quello ad esso collegato – valga per tutti il caso della domanda revocatoria di un atto dispositivo rispetto al diritto di credito risarcitorio (Cass. 18/01/2011, n. 1084) – si trae la conclusione, relativamente alla vicenda per cui è causa, che la Corte territoriale non sia affatto incorsa in errore negando che la proposizione della domanda volta ad ottenere la risoluzione del contratto avesse interrotto il termine di prescrizione anche per il diritto all'indennità di occupazione dell'immobile.



La fonte del diritto all'indennità, infatti, non è in rapporto con lo scioglimento del contratto per inadempimento, perché è fondata non sul presupposto che il contratto si risolva, ma sul fatto che, una volta venuto meno il titolo, il conduttore continui a trattenere il bene locato ritardandone la dovuta restituzione. La caducazione del titolo che giustifica il diritto all'indennità può essere determinata, infatti, da ipotesi fisiologiche, quali, appunto, come precisato dalla sentenza impugnata, lo spirare del termine di durata del rapporto. Pertanto, la proposizione della domanda di risoluzione, sia pure con la riserva espressa di intraprendere un autonomo giudizio per richiedere la penale giornaliera a titolo di indennità di occupazione, non è stata tale da rendere univocamente percepibile l'intendimento dei ricorrenti di esercitare il diritto all'indennità, di cui all'art. 14 del contratto. In tale comportamento non è infatti riconoscibile, né espressamente né indirettamente, una manifestazione della volontà di esercitare proprio quel diritto, benché in via indiretta e mediata mercé l'attivazione di altro giudizio, ad esso inscindibilmente connesso (Cass. 18/01/2011, n.1084). Ciò costituisce un ostacolo insormontabile al fine di attribuire il dispiegarsi dell'effetto interruttivo, rispetto ad una eventuale richiesta della penale per indennità di occupazione, all'atto con cui era stato iniziato un giudizio autonomo ed al primo non – necessariamente – collegato.

2. Con il motivo numero due i ricorrenti adducono la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1591 e dell'art. 2934 c.c. nonché, sotto ulteriore profilo, degli artt. 2943 e 2945 c.c., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.

L'errore attribuito al giudice *a quo* è quello di non aver tenuto conto che la pronuncia della Corte d'appello di Firenze n. 381/2009, una volta respinta la domanda di risoluzione, aveva mantenuto in vita il rapporto ed aveva determinato il risorgere dell'interesse a che tutto il contratto fosse adempiuto ovvero a che le conduttrici rilasciassero l'immobile alla prevista scadenza del 14 aprile 1993, con inizio di un nuovo termine di prescrizione del relativo diritto all'indennità giornaliera di occupazione; sicché, anche d'ufficio, il giudice *a quo* avrebbe dovuto rilevare l'effetto interruttivo e/o sospensivo sulla prescrizione del giudizio di risoluzione per inadempimento, iniziato con atto di citazione del 1992.

A parte l'evidente contraddizione tra la prospettazione a supporto di questo motivo (p. 22) e le ragioni dedotte con il motivo precedente, discendente dal riconoscimento che, ove fosse stata accolta la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento i ricorrenti non avrebbero avuto interesse a richiedere la penale-indennità di occupazione ex art. 1591 c.c., perché il diritto all'indennità di occupazione avrebbe trovato causa nel ritardato rilascio per intervenuta risoluzione del contratto e cioè in una diversa *causa petendi* – indice dell'autonomia della domanda volta a percepire l'indennità di occupazione per finita locazione rispetto a quella derivante dalla efficacia retroattiva della domanda di risoluzione, anche ai fini dell'interruzione del termine di prescrizione che rappresenta l'unica questione sottoposta allo scrutinio di legittimità – le argomentazioni dei ricorrenti fanno leva su una giurisprudenza, la quale, appunto, riconoscendo che il rigetto della domanda di risoluzione per inadempimento fa rivivere il diritto di chiedere l'adempimento, con decorrenza di un autonomo termine di prescrizione, specifica i termini in cui opera la preclusione processuale introdotta dall'art. 1453 c.c.; infatti, precisa che tale preclusione viene meno una volta che, domandata la risoluzione del contratto e quindi dopo aver dimostrato di non avere interesse per il mantenimento in vita del contratto, tale richiesta sia stata respinta dal giudice.

Il ragionamento alla base di queste affermazioni è infatti quello secondo cui la sentenza che respinge la domanda risolutoria non fa venire meno il rapporto contrattuale che continua tra le parti e che l'azione di risoluzione del contratto e quella di adempimento costituiscono due diversi rimedi giuridici a tutela del diritto che dal rapporto sostanziale deriva al contraente non inadempiente; infatti, pur presentando diversità di *petitum*, entrambe mirano a soddisfare lo stesso interesse del creditore insoddisfatto (consistente nell'evitare il pregiudizio derivante dall'inadempimento della controparte) e sono dirette alla tutela del medesimo diritto alla prestazione (e non ai diritti all'adempimento ed alla risoluzione). Ad essere soggetto alla prescrizione è il diritto sostanziale alla prestazione, sicché le azioni di risoluzione e di adempimento possono essere sempre promosse finché di tale diritto non sopravvenga l'estinzione (Cass. 15/01/2001, n. 1571).



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Ciò di cui i ricorrenti dimostrano di non tener conto è che il rigetto della domanda di risoluzione del contratto ha fatto "rivivere", con un nuovo esordio del termine di prescrizione, il loro diritto a pretendere il pagamento dei canoni, ma non anche il diritto mai richiesto alla penale giornaliera per indennità di occupazione; non solo: l'eventuale diritto di far valere la scadenza del contratto avrebbe fatto rivivere la richiesta del pagamento dei canoni dovuti per il periodo successivo alla scadenza del contratto, ma non anche il diritto all'indennità di occupazione nei termini pretesi dalla parte ricorrente.

Come riconoscono finanche gli eredi di Antonella Tadini Buoninsegni, che lo definiscono dicotomico, l'art. 1591 c.c. – il cui contenuto percettivo esprime un principio applicabile a tutti i tipi di contratto con cui viene concessa l'utilizzazione del bene dietro corrispettivo, per l'ipotesi in cui il concessionario continui ad utilizzare il bene oltre la scadenza del termine finale del rapporto senza averne più il titolo – si compone di due parti: l'una relativa all'obbligo, a carico del conduttore in mora nella restituzione del bene locato, di corrispondere al locatore, fino alla riconsegna, una somma a titolo di indennità, determinata forfettariamente assumendo come parametro di riferimento minimo il canone locativo precedentemente convenuto; l'altra, eventuale, relativa al risarcimento del maggior danno patito dal conduttore.

Il primo è un obbligo che sorge automaticamente per effetto della mora, perché risulta manifesto che al vantaggio che consegue il concessionario da tale utilizzazione consegue un danno per il concedente, che ha come misura certa il corrispettivo periodico che era stato stabilito nel contratto; il secondo, invece, non sorge automaticamente, ma deve essere provato rigorosamente dal locatore secondo le regole ordinarie – come affermato finanche dalla giurisprudenza costituzionale (sent. 09/11/2000, n. 482) – sia in ordine alla sua sussistenza che al suo concreto ammontare, sul presupposto che l'obbligo risarcitorio non sorge anteriormente in base al valore locativo presumibilmente riconoscibile dall'astratta configurabilità dell'ipotesi di locazione o vendita del bene, ma vada accertato in relazione alle concrete condizioni e caratteristiche dell'immobile stesso, alla sua ubicazione, alla sua possibilità di utilizzo, onde fare emergere il verificarsi di una lesione patrimoniale effettiva e reale del patrimonio del



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

locatore. Trattandosi di un danno emergente, la sua sussistenza va desunta dalla ricostruzione ideale di quanto il creditore avrebbe conseguito per normale successione di eventi, in base ad una ragionevole fondata attendibilità, qualora l'obbligazione fosse stata adempiuta.

Né giova ai ricorrenti la pronuncia di questa Corte n. 11933/2013 che si riferisce alla prescrizione del diritto al risarcimento del danno derivante dalla nullità del contratto, distinguendo il caso in cui l'azione di nullità sia esercitata da chi aveva interesse alla caducazione del contratto e fosse nella condizione di chiedere immediatamente il risarcimento del danno da quello in cui agisca per chiedere il risarcimento del danno chi aveva interesse alla conservazione del contratto, precisando che solo nel primo caso il termine di prescrizione del diritto risarcitorio inizia a decorrere dalla conclusione del negozio nullo. Nella vicenda per cui era causa, il diritto al risarcimento del danno era sorto solo in ragione dell'azione di nullità avviata dalla controparte, e questa Corte precisava che se il termine di prescrizione fosse iniziato a decorrere per il contraente danneggiato dalla conclusione del contratto il diritto al risarcimento si sarebbe estinto prima ancora che sorgesse l'interesse a farlo valere.

Si tratta evidentemente di una ipotesi nient'affatto sovrapponibile a quella in esame, anche solo per il fatto che i ricorrenti non avevano manifestato alcun interesse alla conservazione del rapporto, tant'è che avevano scelto di non chiedere l'adempimento della prestazione, bensì lo scioglimento del vincolo contrattuale, e che il diritto al percepimento dell'indennità di occupazione giornaliera era stato fondato sul ritardo nella restituzione del bene alla scadenza del contratto.

3. Con il terzo ed ultimo motivo i ricorrenti deducono la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1591, 2934 e 2945 c.c., ex art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.

In via subordinata e/o alternativa all'accoglimento del motivo precedente, i ricorrenti chiedono, ove la penale – indennità di occupazione ex art. 1591 c.c. per ritardato rilascio a seguito di risoluzione del contratto e quella per finita locazione previste dall'art. 14 vengano ritenute identiche per natura e *causa petendi*, di accertare l'ulteriore errore in cui sarebbe incorsa la Corte D'Appello

nel non rilevare anche d'ufficio che nel giudizio promosso nel 1992, dinanzi al Tribunale di Firenze, era stata chiesta la condanna di Ines Sinopoli e Luana Reale alla perdita del deposito cauzionale e al pagamento dei canoni-indennità di occupazione non pagati, pari, alla data del 6 maggio 1998, ad euro 38.496,39, detratti gli acconti versati fino a quel momento, al netto di rivalutazione ed interessi, salva la penale prevista contrattualmente ed il risarcimento di tutti i danni ulteriori da chiedersi in altro giudizio. La somma di euro 38.496,39 avrebbe dovuto essere considerata parte della più ampia indennità di occupazione ex art. 1591 c.c. richiesta con decreto ingiuntivo, specificamente la penale avrebbe dovuto corrispondere ad una liquidazione convenzionale del maggior danno di cui all'art. 1591 c.c., maggiore rispetto ai canoni non corrisposti. La conseguenza che i ricorrenti pretendono di trarne è che con la richiesta di una parte dell'indennità di occupazione *sine titulo* essi avessero provocato l'interruzione del termine di prescrizione del relativo diritto.

In primo luogo, va rilevato che questa censura era stata ritenuta dalla Corte d'Appello inammissibile ai sensi dell'art. 434 c.p.c. nel testo novellato nel 2012 e che tale *ratio decidendi*, con le motivazioni che la sostengono – natura contraddittoria della richiesta posto che gli appellanti, per un verso, chiedevano il riconoscimento dell'indennità di occupazione, e per un altro, riconoscevano parzialmente l'obbligazione risarcitoria a loro carico, dando atto che le appellate erano tenute quantomeno al pagamento del canone equo, allegazioni nuove e contrastanti con quanto sostenuto in primo grado ed in altri due giudizi, quello monitorio, ove la richiesta aveva riguardato l'intero importo di lire 100.000 al giorno e non la differenza rispetto all'indennità di occupazione, e quello in cui era stata chiesta l'indennità di occupazione con riserva di azionare in altra sede la clausola penale ed il maggior danno – non è stata attinta da alcuna contestazione.

Ciò rende inammissibile il motivo.

Si rileva solo *ad abundantiam* che la clausola n. 14 riportata nel ricorso a p. 22, e non nell'atto di appello, come osservato dal giudice *a quo*, smentisce anche in fatto la prospettazione dei ricorrenti, cioè che la penale fosse la liquidazione convenzionale del maggior danno. La penale di lire 100.000 al giorno era

prevista per la mora nel rilascio dell'immobile, salva la risarcibilità del danno ulteriore.

4. Ne consegue il rigetto del ricorso.

5. Le spese seguono la soccombenza, solidalmente per il comune interesse dei ^{ricorrenti} ~~contraenti~~, e sono liquidate come da dispositivo.

6. Si dà atto della ricorrenza ~~processuale~~ dei presupposti per porre a carico della parte ricorrente l'obbligo di pagamento del doppio del contributo unificato.

PQM

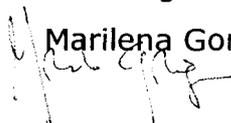
La Corte rigetta il ricorso e condanna le parti ricorrenti al pagamento delle spese in favore delle controricorrenti, liquidandole in euro 7.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater* del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 *bis* dello stesso articolo 13.

Così deciso nella camera di Consiglio della Terza Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione in data 02/10/2019.

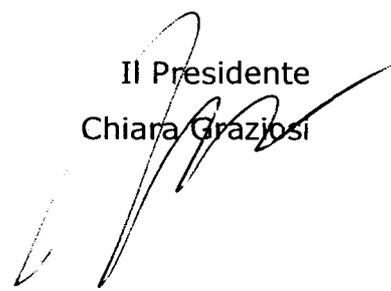
Il Consigliere relatore

Marilena Gorgoni



Il Presidente

Chiara Graziosi



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

