

Civile Ord. Sez. 6 Num. 15292 Anno 2019

Presidente: FRASCA RAFFAELE

Relatore: IANNELLO EMILIO

Data pubblicazione: 05/06/2019

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 756/2017 R.G. proposto da
Comerci Domenico, rappresentato e difeso dall'Avv. Francesco De Luca;
– *ricorrente* –

contro

Mamone Antonio;
– *intimato* –
avverso la sentenza della Corte d'appello di Catanzaro, n. 1590/2016,
depositata il 24 ottobre 2016;
Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 28 febbraio 2019
dal Consigliere Emilio Iannello.

Rilevato che:

1. Con la sentenza in oggetto la Corte d'appello di Catanzaro ha

4

2388
19

confermato la decisione di primo grado che, in accoglimento della domanda proposta da Antonio Mamone nei confronti di Domenico Comerci, ha dichiarato risolto il contratto con il quale, in data 23/4/2012, il primo aveva concesso al secondo in locazione ad uso commerciale un immobile sito in Ricadi, ordinandone il rilascio e condannando il resistente al pagamento dei canoni scaduti pari a € 50.000, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo.

Nel respingere l'eccezione di nullità del contratto, reiterata dall'appellante sull'assunto che il Mamone non aveva dimostrato di essere il proprietario dell'immobile locato o, comunque, di averne la disponibilità sulla base di titolo non contrario a norme imperative, la Corte di merito ha rilevato che, sebbene il locatore non avesse dimostrato (diversamente da quanto ritenuto dal primo giudice) di avere la proprietà dell'immobile, né di essere titolare di altri diritti reali o personali di godimento su di esso (c.d. locazione *a non domino*), non per questo tuttavia il contratto poteva considerarsi nullo, conseguendo, dal difetto di legittimazione a stipulare, non l'invalidità ma l'inefficacia del contratto.

2. Avverso tale decisione Domenico Comerci propone ricorso per cassazione con unico mezzo.

L'intimato non svolge difese nella presente sede.

3. Essendo state ritenute sussistenti le condizioni per la trattazione del ricorso ai sensi dell'art. 380-*bis* cod. proc. civ., il relatore designato ha redatto proposta, che è stata notificata alle parti unitamente al decreto di fissazione dell'adunanza della Corte.

Parte ricorrente ha inviato a mezzo posta memoria.

Considerato che:

1. Occorre preliminarmente rilevare che la memoria fatta pervenire a mezzo posta dalla parte ricorrente è da considerarsi irrituale, giusta il consolidato principio di diritto, secondo cui: «L'art. 134, comma 5, disp. att. c.p.c., a norma del quale il deposito del ricorso e del controricorso, nei casi in cui sono spediti a mezzo posta, si ha per avvenuto nel giorno

4

della spedizione, non è applicabile per analogia al deposito delle memorie di cui agli artt. 378, 380-*bis*, comma secondo, e 380-*bis.1* cod. proc. civ., sia perché tale previsione, per la sua natura speciale rispetto alle normali attività di deposito degli atti nel giudizio di cassazione, è da reputarsi insuscettibile di applicazione analogica, sia, gradatamente, perché, essendo il detto deposito diretto esclusivamente ad assicurare al giudice ed alle altre parti la possibilità di prendere cognizione dell'atto con il congruo anticipo rispetto alla udienza di discussione e negli altri due rispetto all'adunanza della Corte, ritenuto necessario dal legislatore, l'applicazione del citato art. 134 finirebbe con il ridurre, se non con l'annullare detto scopo» (v. in termini, *ex multis*, Cass. 22/10/2018, n. 26551; e anteriormente Cass. 10/04/2018, n. 8835; 19/04/2016 n. 7704; 04/01/2011, n. 182; 04/08/2006, n. 17726).

2. Con l'unico motivo il ricorrente deduce, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., violazione degli artt. 113 cod. proc. civ., 1325, 1372, 1571 e 2033 cod. civ., per avere la sentenza ritenuto che il contratto *de quo* fosse non invalido, ma soltanto inefficace.

Rileva di avere ottenuto la disponibilità dell'immobile nel 2003 direttamente dal proprietario, molto prima di entrare in contatto (nel 2005) con Francesco Mamone, padre dell'odierno intimato, e di stipulare (nel 2012) il contratto con Antonio Mamone, i quali, per come riconosciuto dalla Corte d'appello, non avevano la disponibilità del bene.

Ciò premesso osserva che, se ciò conduce alla inefficacia del contratto anziché alla sua nullità per mancanza di causa, rimane il fatto che il godimento dell'immobile non è stato ottenuto per concessione dei Mamone, ragione per cui — sostiene — egli non solo non era tenuto a corrispondere alcunché, ma aveva diritto anche alla restituzione di quanto versato a titolo di corrispettivo per il godimento del bene che gli era stato già regolarmente concesso direttamente dal legittimo proprietario.

Lamenta quindi che la Corte d'appello, pur riconoscendo fondate

nella sostanza le deduzioni dell'appellante, ne ha rigettato l'impugnazione per erronea qualificazione del vizio del negozio giuridico, con ciò incorrendo in violazione del principio *iura novit curia*.

3. Il ricorso è manifestamente infondato.

Secondo principio consolidato nella giurisprudenza di questa Corte, la locazione stipulata *a non domino* non è un contratto invalido: esso infatti non confligge con alcuna prescrizione imperativa, né l'art. 1571 cod. civ., include, tra i requisiti di validità del contratto, la proprietà o la disponibilità dell'oggetto da parte del locatore. L'indisponibilità (sia giuridica che di fatto) dell'immobile da parte del locatore costituisce un caso di difetto di legittimazione a stipulare, dal quale consegue non l'invalidità, ma l'inefficacia del contratto (Cass. 19/11/2013, n. 25911) la quale opera soltanto nei confronti del legittimato effettivo e non impedisce l'attuazione del rapporto obbligatorio.

Tale principio è chiaramente illustrato nel citato precedente alla stregua delle considerazioni che giova qui di seguito schematicamente ripercorrere, ricavandosi da esse esaustiva risposta ai rilievi del ricorrente:

— la legittimazione consiste nel potere di un soggetto di disporre dell'oggetto del contratto; la mancanza di essa non comporta l'invalidità del contratto, perché quest'ultimo non può ritenersi difforme dallo schema legale sol perché stipulato da persona non legittimata; la mancanza di legittimazione in capo allo stipulante comporta dunque soltanto l'inefficacia del contratto, cioè l'inidoneità a produrre gli effetti suoi propri;

— l'indisponibilità (sia giuridica che di fatto) dell'immobile da parte del locatore costituisce dunque un tipico caso di difetto di legittimazione a stipulare, dal quale consegue non l'invalidità, ma l'inefficacia del contratto;

— ove il locatore di cosa altrui non sia in grado di garantire al conduttore il pacifico godimento della cosa, egli si rende inadempiente alle obbligazioni assunte con la stipula del contratto, ed in particolare a

quelle di cui all'art. 1575 cod. civ., ciò che però rileva sul piano (del tutto estraneo all'odierno tema di lite) funzionale del contratto (quale presupposto, nel concorso delle altre condizioni, di una domanda di risoluzione del contratto per inadempimento) non già della sua validità;

— unica eccezione a tale principio è rappresentata dall'ipotesi in cui la detenzione da parte del locatore sia stata acquisita *vi aut clam*, o comunque in violazione di norme di ordine pubblico (come nel caso dell'usurpatore): ma in tali casi l'invalidità del contratto deriverebbe dall'illiceità del suo oggetto, non certo dal difetto di legittimazione del locatore;

— il possesso da parte del locatore di un titolo giuridico per disporre del bene è necessario «solo per negare la possibilità di opporre, al terzo proprietario, il contratto locativo stipulato dal detentore senza titolo, non anche per riconoscere l'inefficacia del contratto nel rapporto interno tra il locatore che abbia ceduto in locazione il bene senza titolo detenuto ed il conduttore che, in forza del contratto, abbia di fatto utilizzato l'immobile locato» (Cass. 11/04/2006, n. 8411, in motivazione § 2.2);

— il difetto dunque del potere dispositivo in capo al locatore non è di per sé sufficiente per ritenere il contratto stipulato *a non domino* non vincolante per le parti;

— nel rapporto tra il locatore ed il conduttore, pertanto, il contratto stipulato dal detentore di fatto è valido e vincolante, salva l'ipotesi estrema già ricordata (nella specie non ricorrente, non essendo al riguardo accertato né dedotto alcunché) in cui la detenzione sia stata acquistata illecitamente.

4. La sentenza impugnata si esprime in termini conformi all'indirizzo sopra esposto.

Le censure non prospettano ragioni che possano indurre a discostarsene.

Il ricorso deve essere pertanto dichiarato inammissibile ai sensi dell'art. 360-*bis* comma primo n. 1 cod. proc. civ.,

Non avendo l'intimato svolto difese nella presente sede, non v'è



luogo a provvedere sulle spese.

Ricorrono le condizioni di cui all'art. 13, comma 1-quater, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, inserito dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, per l'applicazione del raddoppio del contributo unificato.

P.Q.M.

dichiara inammissibile il ricorso.

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, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, 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 il 28/2/2019