



CC. - 17735/2009

ORIGINALE

Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
PRIMA SEZIONE CIVILE

Rilascio di
immobile
occupato
abusivamente.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 20685/2004

Dott. UGO VITRONE

17735/2009

Presidente -

Cron. 17735

Dott. DONATO PLENTEDA

Rel. Consigliere -

Rep. 5364

Dott. ANIELLO NAPPI

- Consigliere -

Ud. 22/04/2009

Dott. MARINA TAVASSI

- Consigliere -

PU

Dott. ANTONIO DIDONE

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 20685-2004 proposto da:

AGOSTINIANO SALVATORE, SENESE CLARA, domiciliati in
ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CANCELLERIA CIVILE
DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentati e difesi
dagli avvocati PASSARO AMEDEO, PEZONE BRUNO, giusta
procura a margine del ricorso;

- ricorrenti -

2009

contro

691

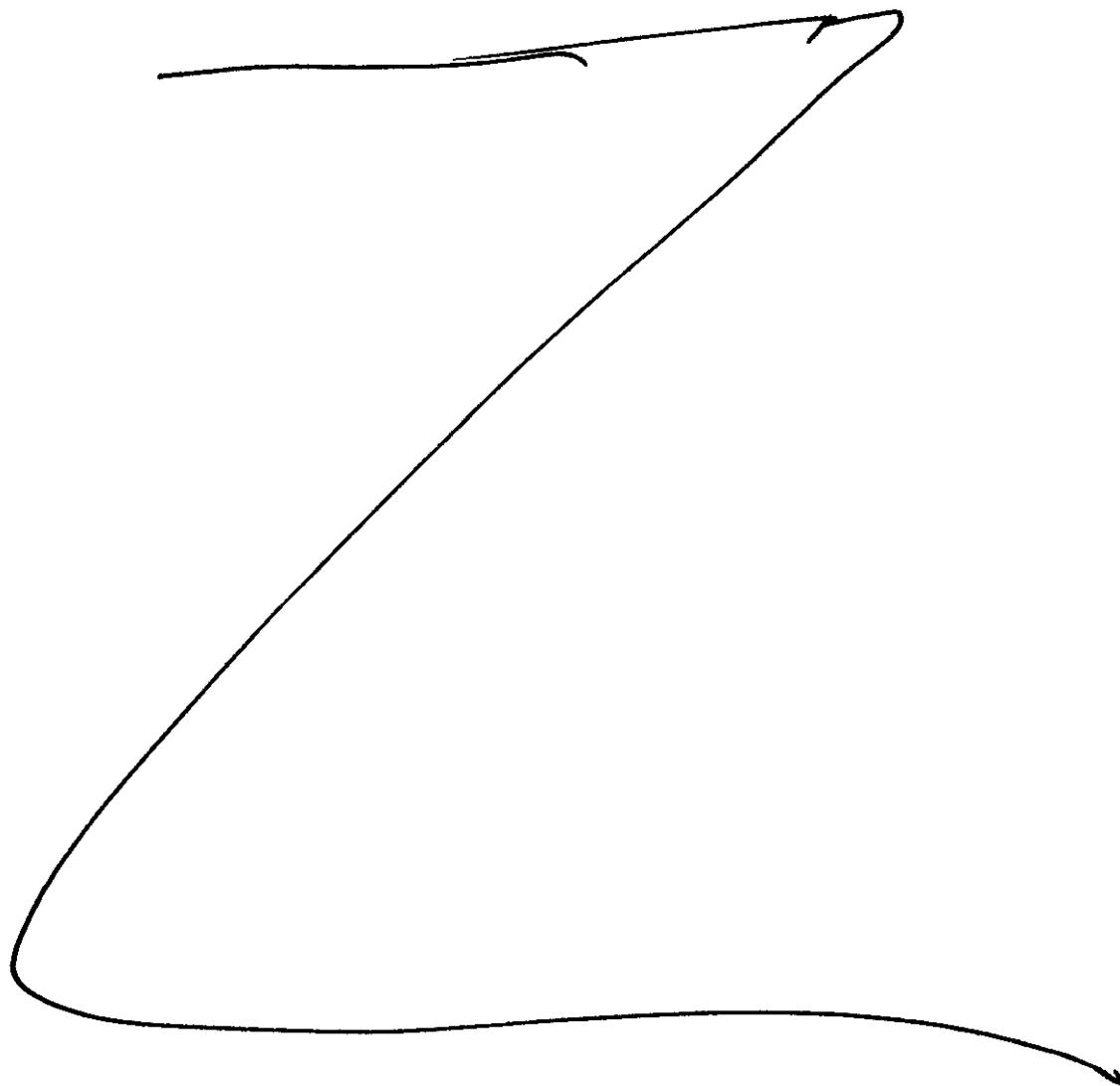
FALLIMENTO DELLA LE CERAMICHE MAR.PEL. S.N.C. DI
MARANO LUIGI & C. ESTESO A MARANO FILIPPO;

- intimato -

avverso la sentenza n. 1961/2003 della CORTE D'APPELLO
di NAPOLI, depositata il 10/06/2003;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 22/04/2009 dal Consigliere Dott. DONATO
PLENTEDA;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. UMBERTO APICE che ha concluso per il
rigetto o l'inammissibilità dei primi tre motivi e per
l'accoglimento del quarto motivo del ricorso.



Svolgimento del processo

Con atto 26 giugno 1997 il fallimento della società "Le Ceramiche Mar. Pel. S.n.c. di Marano Luigi e C", dichiarato il 16 luglio 1996 ed esteso a Marano Filippo, convenne dinanzi al tribunale di Napoli Agostinano Salvatore e Senese Clara e ne chiese la condanna al rilascio dell'appartamento e del box in Melito, occupato abusivamente, nonché al risarcimento dei danni e al pagamento della differenza tra quanto versato e la indennità di occupazione corrispondente al canone di mercato, a far tempo dalla occupazione sino al rilascio.

I convenuti resistettero, deducendo di essere abilitati all'occupazione da un regolare contratto di locazione concluso con Marano Filippo nel luglio 1995 e formalizzato con atto scritto in data 1 ottobre 1995; aggiunsero di avere eseguito alcuni interventi per rendere abitabile l'appartamento che avevano comportato esborsi per Lit 16 milioni e che il canone locativo di Lit 200.000 mensili era stato concordato in funzione di quegli interventi di manutenzione.

Espletata la istruzione probatoria, il tribunale con sentenza 1289/ 2000 respinse la domanda, ritenendo esistente il rapporto di locazione dedotto dai convenuti.

La sentenza fu impugnata dal curatore fallimentare e la Corte di appello di Napoli con decisione 10 giugno 2003 ha accolto l'appello e condannato gli appellati al rilascio dell'immobile con annesso box libero da persone e cose in favore della curatela, nonché al pagamento della indennità per l'occupazione abusiva dal luglio 1995 sino al rilascio.

Ha rilevato la corte territoriale che la documentazione prodotta dai convenuti non provava la loro detenzione a titolo locativo e meno ancora la opponibilità del rapporto alla massa ed ha disatteso l'argomentazione contraria del primo giudice che aveva fatto leva sul disposto dell'art. 1600 c.c. - secondo cui, se la locazione non ha data certa, la detenzione del conduttore anteriore al trasferimento obbliga l'acquirente al rispetto della locazione per una durata pari a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato - osservando che a trovare applicazione è invece l'art. 2923 c.c., che richiede la prova certa e documentale del rapporto locativo perché sia opponibile ai terzi, mentre l'art. 1600 suppone che non vi sia incertezza o contestazione sulla qualità di conduttore in colui che l'immobile detiene, circostanza nella specie inesistente, non provata dai documenti prodotti né dalla condotta del fallito, di disinteresse alla vicenda, e meno ancora dalla presunta esecuzione dei

4

lavori sull'immobile, riconducibile ad accordi compatibili con un comodato o con un appalto e comunque riferita da testi inattendibili.

Propongono ricorso con quattro motivi Agostiniano Salvatore e Senese Clara; non svolge difese il fallimento intimato.

Motivi della decisione

Con il primo motivo i ricorrenti denunciano violazione degli artt. 1600 e 2704 c.c.. Lamentano che la corte di appello abbia mancato di applicare quest'ultima norma, che consente la opponibilità ai terzi della data della scrittura privata dal giorno in cui si verifica un fatto che stabilisca in modo certo l'anteriorità della formazione del documento e non abbia considerato che quando la scrittura privata è invocata come fatto storico la prova della data può essere fornita con ogni mezzo.

Con il secondo motivo si denuncia errata applicazione dell'art. 2923 e violazione dell'art. 1358 c.c..

Rilevano i ricorrenti che contrariamente a quanto ritenuto dalla sentenza impugnata quando l'immobile è privo di data certa, la detenzione, anteriore al pignoramento, del conduttore obbliga l'acquirente a rispettare la locazione per la durata stabilita per le locazioni a tempo indeterminato, senza che sussistano vincoli sulla prova della decorrenza del contratto;

senza considerare che la forma scritta, ai sensi dell'art. 1350 n.8 è richiesta solo per le locazioni immobiliari di durata superiore a nove anni.

Con il terzo motivo si denunzia violazione degli artt. 1326 e 1362 c.c., in relazione alla esigenza, disattesa dalla sentenza impugnata, di determinare la comune intenzione delle parti sulla base del loro comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto.

Con l'ultimo mezzo la violazione degli articoli 132 n.4 c.p.c. viene dedotta a sostegno della mancanza di motivazione sulla decorrenza del pagamento dell'indennità di occupazione, fissata nella data della presunta occupazione e non nel momento della estensione del fallimento al locatore.

Il primo e il secondo motivo, da esaminare in modo congiunto, vanno respinti.

La censura si fonda sull'assunto che la data certa della scrittura, comprovante il contratto di locazione opposto al fallimento, sia desumibile da eventi che stabiliscano in modo certo la anteriorità del documento alla sentenza dichiarativa ed invoca a riguardo il disposto degli artt. 1600 e 2923 IV comma c.c., nonché l'art. 2704 c.c..

La deduzione non è conferente e va dunque disattesa, posto che le prime due norme invocate attribuiscono al

fatto della detenzione la idoneità di provare la data certa del rapporto locativo e di determinarne la durata, posto che un rapporto siffatto risulti e sia opponibile al fallimento.

Stabilisce infatti l'art. 2923, IV comma che regola la fattispecie - in quanto inserito nelle disposizioni che attengono alla esecuzione forzata, cui il fallimento va assimilato, esso costituendo il pignoramento generale di tutti i beni del fallito - che "se la locazione non ha data certa, ma la detenzione del conduttore è anteriore al pignoramento della corsa bloccata, l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione che per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato"; sicché, in difetto di prova della natura della detenzione, in quanto riferibile ad un rapporto locativo, la norma, che introduce un elemento di certezza in ordine alla anteriorità, sulla linea di quanto prevede in via generale l'art. 2704 c.c., non ha possibilità di trovare applicazione, essendo la detenzione, come la sentenza impugnata ha affermato, compatibile con altri rapporti, compreso quello di comodato.

Nè rileva la circostanza che la locazione immobiliare infranovennale non necessiti di prova scritta a norma dell'art. 1350 n.8 c.c., poiché la corte territoriale ha ritenuto inattendibili le deposizioni testimoniali

dedotte, che non erano state in grado nemmeno di specificare l'ubicazione dell'immobile ed avevano persino negato che vi fossero stati esborsi, per la esecuzione dei lavori all'interno dell'abitazione, cui i detentori avevano fatto riferimento a sostegno del canone versato e dunque della esistenza della locazione.

Il terzo mezzo è inammissibile in quanto manca di specificare quale sia stato il comportamento complessivo delle parti, anche posteriore alla conclusione del contratto, che avrebbe confermato la comune intenzione delle parti nel segno del rapporto locativo; la censura infatti si limita a richiamare la norma e a citare giurisprudenza che di essa costituisce la riproduzione.

Fondato è invece l'ultimo mezzo. Vero è infatti che se la detenzione ha avuto la possibilità di essere qualificata come comodato, nessun titolo aveva il fallimento ad esigere il pagamento di indennità per la occupazione per periodi anteriori alla sentenza dichiarativa di fallimento, che ha segnato il momento in cui l'occupazione è risultata senza titolo.

La sentenza impugnata va pertanto, in relazione al motivo accolto, cassata e poiché non sussiste la necessità di ulteriori accertamenti in fatto la causa può essere decisa nel merito, con la condanna dei

ricorrenti al pagamento della somma di € 103,29 a far tempo dall'apertura della procedura concorsuale, sino al rilascio dell'immobile.

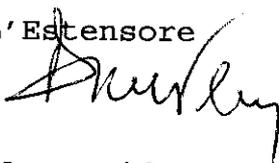
Il limitato accoglimento del ricorso e la mancata resistenza dell'intimato giustificano la compensazione delle spese processuali.

P.Q.M.

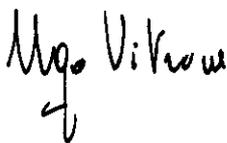
La Corte rigetta i primi tre motivi; accoglie il quarto, decidendo del merito, condanna i ricorrenti in solito al pagamento della somma mensile di € 103,29 dalla sentenza dichiarativa di fallimento al rilascio dell'immobile; compensa le spese processuali.

Roma 22 aprile 2009

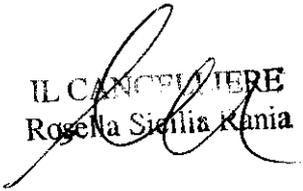
L'Estensore



Il Presidente



IL CANCELLIERE
Rosella Sicilia Rania



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Prima Sezione Civile

Depositato in Cancelleria

il 30 LUG. 2009

IL CANCELLIERE

