

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. RAFFAELE FRASCA

- Presidente -

Dott. CHIARA GRAZIOSI

- Consigliere -

Dott. EMILIO IANNELLO

- Consigliere -

Dott. PASQUALE GIANNITI

- Consigliere -

Dott. MARCO DELL'UTRI

- Rel. Consigliere -

Oggetto

LOCAZIONE ABI-  
TATIVA

Adunanza del 11/01/2023 – CC

R.G.N. 8489/2019

Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso r.g. n. 8489/2019 proposto da:

S.P.A., in persona del legale rap-

presentante *pro-tempore*, elettivamente domiciliata in ROMA

presso lo studio dell'avvocato

, rappresen-

tata e difesa dall'avvocato

**- ricorrente -****contro**

SONIA

**- intimata -**avverso la sentenza n. 2573/2017 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE,  
depositata il 14/09/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 11/01/2023  
dal Consigliere Dott. MARCO DELL'UTRI



**Rilevato che,**

con sentenza resa in data 14/9/2018, la Corte d'appello di Firenze ha confermato la decisione con la quale il giudice di primo grado ha rigettato la domanda proposta s.p.a. diretta alla pronuncia della risoluzione del contratto di locazione ad uso di abitazione concluso con Sonia in ragione dei denunciati inadempimenti di quest'ultima nel regolare pagamento dei canoni di locazione dovuti dal gennaio al maggio 2014, nonché dal luglio 2014 al luglio 2015;

a fondamento della decisione assunta, la corte territoriale – premessa l'applicabilità *ratione temporis*, al caso di specie, del testo dell'art. 30 della legge regionale Toscana n. 96/1996 nel testo anteriore alla relativa modificazione da parte dell'art. 22 della legge regionale Toscana n. 41/2015 (avuto riguardo alla natura sostanziale della disciplina in esame) – ha rilevato la correttezza della decisione del giudice di primo grado nella parte in cui aveva escluso la rilevanza, ai fini della risoluzione del contratto, degli inadempimenti contestati a carico della conduttrice, atteso che, ai sensi dell'art. 30 cit. (nella formulazione anteriore all'entrata in vigore dell'art. 22 cit.), non costituisce causa di risoluzione del contratto la morosità dovuta a una grave malattia del conduttore o di componenti del relativo nucleo familiare, qualora ne siano derivate l'impossibilità o la grande difficoltà di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione: evenienza puntualmente verificatasi nel caso di specie, tanto con riguardo al riscontro della grave malattia sofferta dalla conduttrice, quanto in relazione al nesso di cau-



salità tra tale patologia e l'incapacità reddituale della stessa, nella specie tale da integrare gli estremi dell'impossibilità o della grave difficoltà di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione;

avverso la sentenza d'appello, s.p.a.  
propone ricorso per cassazione sulla base di sei motivi d'impugnazione;

Sonia non ha svolto difese in questa sede;

**considerato che,**

con il primo motivo, la società ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione dell'art. 22 della legge regionale Toscana n. 41/2015 (sostitutivo dell'art. 30 della legge regionale n. 96/1996), degli artt. 1453 e 1455 c.c., e dell'art. 5 della legge n. 392/78, nonché per falsa applicazione dell'art. 30 della legge regionale Toscana n. 96/1996 (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente omesso di fare applicazione, al caso di specie, dell'art. 22 della legge n. 41/2015 sostitutivo dell'art. 30 della legge regionale Toscana n. 96/1996, quantomeno con riguardo ai canoni non pagati a decorrere dall'entrata in vigore della legge n. 41/2015 (ossia a decorre dal canone relativo al mese di maggio 2015), attesa la vigenza di tale legge al momento della proposizione (nell'agosto del 2015) dell'intimazione di sfratto da parte della società locatrice;

osserva, in particolare, la società ricorrente come, secondo l'art. 22 cit., al fine di usufruire del beneficio dell'irrilevanza dell'inadempimento dovuto alle gravi condizioni di salute del conduttore, quest'ultimo (previo accertamento dell'ente gestore) ha l'onere di munirsi preventivamente dell'autorizzazione del Comune di residenza, con la conseguenza che, non avendo la mai provveduto a conseguire detta autorizzazione comunale, tutti i relativi inadempimenti (o, quantomeno, tutti



quelli successivi al maggio 2015) avrebbero dovuto ritenersi privi di giustificazione, con le conseguente relativa idoneità a legittimare la pronuncia della risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice;

con il secondo motivo, la società ricorrente si duole della nullità della sentenza impugnata per violazione degli artt. 426, 447-*bis* e 667 c.p.c., nonché per falsa applicazione degli artt. 658 e 660 c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente considerato, ai fini della decisione sulla domanda di risoluzione proposta dall'odierna ricorrente, esclusivamente i canoni maturati e non pagati fino al luglio 2015, in considerazione della data di proposizione dell'intimazione di sfratto (recante la data del 20/7/2015), omettendo di conferire decisivo rilievo, a tal fine, al termine iniziale del giudizio di merito coincidente, quantomeno, con la data di deposito della memoria integrativa successiva alla trasformazione del rito, avvenuta in data 10/2/2016, con la conseguente necessità di tener conto, ai fini dell'esame della domanda di risoluzione, del mancato pagamento, da parte della conduttrice, di tutti i canoni maturati fino a tale data;

peraltro, secondo l'indicazione dell'odierna ricorrente, alla stessa conclusione si sarebbe pervenuti applicando il testo dell'art. 30 della regione Toscana n. 96/1996 per come modificato dalla legge regionale n. 41/2015, atteso che, secondo tale successivo testo, il mancato pagamento del canone di locazione e degli accessori per un periodo superiore a sei mesi (là dove la norma anteriore alla riforma del 2015 prevedeva solo due mesi) costituisce di per sé causa di risoluzione del contratto di locazione;



con il terzo motivo, la società ricorrente si duole della nullità della sentenza impugnata per violazione degli artt. 112 e 345 c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., per avere la corte territoriale preso in esame, ai fini della risoluzione della controversia, esclusivamente i canoni maturati e non pagati fino a luglio 2015 (in ragione della data di intimazione dello sfratto) senza tener conto che la società ricorrente, in sede di appello, aveva dato atto che la conduttrice aveva perseverato nel mancato pagamento del canone di locazione per tutto il corso del giudizio di primo grado sino al maggio 2017, con la conseguenza che nel periodo compreso dall'entrata in vigore della legge n. 41/2015 e l'introduzione del giudizio di appello erano intercorsi ben due anni di canoni di locazione non pagati, rivelandosi pertanto irragionevole la mancata considerazione, ai fini della valutazione dell'inadempimento della conduttrice, del periodo di tempo intercorso fino alla data di precisazione delle conclusioni in primo grado se non, addirittura, in grado di appello, con la conseguente nullità della sentenza impugnata anche in ragione dell'omessa pronuncia su tutta la domanda proposta, in violazione degli artt. 112 e 345 c.p.c.;

con il quarto motivo, la società ricorrente censura la sentenza impugnata per omesso esame di fatti decisivi controversi (in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente omesso di considerare, ai fini della pronuncia sulla domanda di risoluzione, il mancato pagamento dei canoni di locazione da parte della conduttrice per tutta la durata del giudizio di primo grado e di quella del giudizio di appello, senza che la conduttrice avesse nel frattempo ottenuto (né, peraltro, richiesto) l'autorizzazione del Comune di Orbetello rilevante ai fini dell'applicazione dell'art. 30 della legge regionale



Toscana n. 96/1996 (così come riformata nel 2015) in vista della giustificazione dei mancati pagamenti;

con il quinto motivo, la società ricorrente si duole della nullità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 111 Cost. nonché degli artt. 131 ss. c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.), per avere la corte territoriale dettato una motivazione contraddittoria a fondamento della propria decisione, avendo, da un lato, affermato di voler orientare la propria decisione sulla base dei comportamenti tenuti dalle parti e dell'avvenuto assolvimento dei relativi oneri probatori, e, dall'altro, rilevato il disinteresse della conduttrice a far valere le condizioni di cui all'art. 30 della legge n. 96/1996, affermando, peraltro, senza alcuna giustificazione, che la società locatrice, nell'invocare la risoluzione del contratto di locazione, non avesse "*rispettato la normativa previgente*", senza tener conto dell'impossibilità, da parte della società locatrice, di accertarsi in alcun modo dell'effettiva sussistenza, in capo alla conduttrice, dei requisiti previsti ai fini della giustificazione dell'inadempimento previsto dall'art. 30 cit.;

con il sesto motivo, la società ricorrente censura la sentenza impugnata per omesso esame di un'eccezione di incostituzionalità dell'art. 30, co. 4, della legge regionale Toscana n. 96/1996 (nella sua formulazione anteriore alla riforma del 2015), nonché per violazione dell'art. 112 c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.), per avere la corte territoriale omesso di pronunciarsi sull'eccezione di incostituzionalità sollevata in sede di appello dall'odierna società ricorrente con riguardo all'art. 30, co. 4, della legge regionale Toscana n. 96/1996 (nella sua formulazione anteriore alla riforma del 2015), con particolare riguardo



all'inammissibile deroga apportata da tale disciplina regionale alla normativa nazionale civilistica dei contratti prevista, in generale, dagli artt. 1453 e 1455 c.c. e, con riferimento alle locazioni abitative, dagli artt. 1587 c.c. e dall'art. 5 della legge n. 392/78, in tal modo ponendosi in contrasto con l'art. 112 c.p.c. nella parte in cui impone al giudice di pronunciarsi su tutti i motivi di appello proposti;

il primo motivo è infondato, benché in forza di considerazioni *in iure* di natura diversa rispetto a quelle fatte proprie dalla corte territoriale e suscettibili di assorbire la rilevanza delle successive censure;

osserva al riguardo il Collegio come, sulla base dell'espresso tenore dell'art. 1 della legge regionale Toscana n. 96/96 (come sostituito dalla legge regionale Toscana n. 41/2015), la materia posta a oggetto della disciplina legislativa regionale (intitolata "*Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*"), in quanto incidente sull'*amministrazione* degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, non fu limitata alla sola regolamentazione dei modi di costituzione dei rapporti locativi e alla determinazione dei relativi effetti, bensì, in modo più esteso, alla generale "*gestione... dei canoni di locazione*" (cfr. l'art. 1 cit. in coerenza al titolo della legge), con la conseguente implicita considerazione, tra le questioni riservate alla permanente competenza normativa del legislatore territoriale, delle modalità di qualificazione e di efficacia del comportamento delle parti nell'esecuzione delle obbligazioni concernenti il pagamento del canone, con particolare riferimento all'apprezzamento delle ragioni delle eventuali morosità accertate;



si tratta, com'è agevole intendere, non già di una disciplina regionale derogativa di quella vigente a livello nazionale in materia di obbligazioni contrattuali o di contratti di locazione (secondo un disegno evidentemente interdetto da un'elementare considerazione del principio costituzionale di uguaglianza), bensì di una regolamentazione, a livello pubblicistico, del comportamento degli enti pubblici nella gestione del patrimonio pubblico costituito dagli alloggi di edilizia residenziale che, nel confermato quadro di vigenza della disciplina civilistica nazionale, si propone di armonizzare l'incidenza di tale ultima disciplina rispetto alle concorrenti esigenze di natura pubblicistica connesse all'approvvigionamento, a livello locale, di essenziali soluzioni abitative in presenza di particolari situazioni di disagio economico-sociale;

si comprendono, da questa prospettiva, le ragioni individuate dal legislatore regionale a fondamento della limitazione del potere contrattuale di reazione delle parti pubbliche dinanzi a eventuali inadempimenti contrattuali dei conduttori specificamente determinati da ragioni di carattere sanitario, o da rilevate condizioni di indigenza economica del conduttore, o anche solo l'individuazione di un termine di attesa di maggiore entità ai fini dell'attivazione dei rimedi risolutivi previsti dal diritto contrattuale comune;

ciò posto, una volta riconosciuta l'originaria riserva legislativa (regionale) di intervento e di gestione sulle modalità di reazione della parte pubblica rispetto agli inadempimenti contrattuali dei conduttori assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, deve ritenersi che un eventuale intervento sopravvenuto sul testo della legge regionale, proprio in considerazione della lettera e dello spirito di quest'ul-



tima, sia da considerare immediatamente precettivo con efficacia anche sui rapporti in corso, attesa la permanente sottoposizione di questi ultimi, sin dalla relativa instaurazione iniziale, al vigore dell'originaria riserva normativa;

da tali premesse discende, in assenza di alcuna regola di diritto intertemporale, la conseguente applicabilità del nuovo testo dell'art. 30 della legge regionale Toscana n. 96/96 (così come sostituito dalla legge regionale Toscana n. 41/2015) anche al rapporto sottoposto all'odierna attenzione della Corte (in relazione, naturalmente, ai soli fatti successivi all'entrata in vigore del nuovo testo normativo), essendosi trattato di una rivisitazione, da parte del legislatore toscano, dei presupposti e delle modalità di reazione della parte pubblica a fronte di eventuali inadempiamenti dei conduttori assegnatari;

una volta riconosciuta l'applicabilità, al caso di specie, dell'art. 30 della legge regionale n. 96/96 (così come sostituito dalla legge regionale n. 41/2015), la morosità idonea a giustificare la reazione risolutiva del contratto, ad opera della parte pubblica, avrebbe necessariamente dovuto riguardare, a far data dall'entrata in vigore della nuova norma (8 aprile 2015), un termine minimo di sei mesi, tenuto conto che, secondo il novellato art. 30, co. 4, *"La morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie è causa di risoluzione del contratto e di decadenza dall'assegnazione. I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio"*;

nel caso di specie, avendo l'ente gestore agito in giudizio per la risoluzione del contratto di locazione in esame con atto proposto nell'agosto del 2015 (e dunque in presenza di soli quattro o cinque mesi di morosità



concretamente considerabili sulla base della nuova disciplina legislativa), la domanda di risoluzione contrattuale deve ritenersi priva di fondamento, atteso che, al momento di presentazione della domanda di risoluzione, il conduttore non aveva ancora concretamente maturato i sei mesi di morosità indispensabili ai fini della risoluzione rivendicata;

a tal fine, del tutto prive di rilevanza devono ritenersi le argomentazioni svolte dall'odierna società ricorrente con riguardo alla considerabilità, ai fini della risoluzione del contratto in esame, delle morosità della controparte maturate in epoca successiva all'instaurazione del giudizio, dovendo trovare applicazione, al caso di specie, il consolidato insegnamento della giurisprudenza di questa Corte, ai sensi del quale le cause di risoluzione di un contratto di locazione per inadempimento del conduttore debbono preesistere al momento in cui la controparte propone la domanda giudiziale, con la conseguenza che - per quanto sia consentito al giudice, in una considerazione unitaria della condotta della parte, trarre elementi circa la colpevolezza e la gravità dell'inadempimento dalla morosità che si sia protratta nel corso del giudizio - egli non può mai prescindere dall'indagine primaria sulla sussistenza dell'inadempimento al momento della domanda (v. Sez. 3, Sentenza n. 26493 del 08/09/2022, Rv. 665667 - 01; cfr. altresì Sez. 3, Sentenza n. 805 del 28/01/1987, Rv. 450484 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 3601 del 03/06/1981, Rv. 414211 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 167 del 22/01/1969, Rv. 338087 - 01);

sulla base di tali premesse, rilevata la complessiva infondatezza delle censure esaminate, dev'essere pronunciato il rigetto del ricorso;



non vi è luogo per l'adozione di alcuna statuizione, in ordine alla regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità, non avendo l'intimata svolto difese in questa sede;

al rigetto del ricorso segue l'attestazione della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della società ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-*quater*, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002;

### **P.Q.M.**

Rigetta il ricorso.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione del 11 gennaio 2023.

**Il Presidente**  
Raffaele Frasca

