ILCASO.it

Numero registro generale 6955/2021
Numero sezionale 4173/2025
Numero di raccolta generale 33804/2025
Data pubblicazione 23/12/2025

REPUBBLICA ITALIANA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LINA RUBINO	Presidente
LAURA IRENE EMILIA GIRALDI	Consigliere
STEFANIA TASSONE	Consigliere Rel.
STEFANO GIAIME GUIZZI	Consigliere
GIOVANNI FANTICINI	Consigliere

Oggetto:
OCCUPAZIONE SENZA TITOLO
Ud.28/10/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 6955/2021 R.G. proposto da:

ANNA, rappresentata e difesa dall'avvocato
, domiciliata ex lege all'indirizzo Pec in atti.

-ricorrente-

contro

BRUNO, rappresentato e difeso dall'avvocato
, domiciliato e difeso all'indirizzo Pec in atti.

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di FIRENZE n. 1742/2020 depositata il 17/09/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 28/10/2025 dal Consigliere dr.ssa STEFANIA TASSONE.

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a

ILCASO.it

Numero registro generale 6955/2021
Numero sezionale 4173/2025
Numero di raccolta generale 33804/2025
Data pubblicazione 23/12/2025

FATTI DI CAUSA

1. Bruno, intimato di sfratto per morosità dalla locatrice Anna, proponeva opposizione; nel corso del procedimento il giudice adito tentava la conciliazione e le parti si impegnavano a stipulare un nuovo contratto di locazione.

Tuttavia, le parti non riuscivano a raggiungere l'accordo sul contenuto del nuovo contratto e, ciononostante, il conduttore rimaneva nell'immobile.

A questo punto, la locatrice instaurava procedimento sommario per ottenere il rilascio dell'immobile.

Resisteva il ed in via riconvenzionale formulava domanda ex art. 2932 cod. civ., in particolare chiedendo fosse previamente accertato che "il contratto di locazione dallo stesso predisposto e comunicato alla locatrice" era "conforme alle condizioni di cui al verbale di conciliazione" e che pertanto era "sottoscrivibile dalla locatrice"; "in caso di suo rifiuto" chiedeva pronunciarsi sentenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 cod. civ.

2. Con ordinanza n. 698/2017 emessa ex art. 702-ter cod. proc. civ. il Tribunale di Pisa condannava Bruno al rilascio dell'immobile.

3. Avverso tale sentenza Bruno proponeva appello, in particolare rilevando che la condanna al rilascio avrebbe dovuto essere preceduta dalla declaratoria di risoluzione o di inefficacia della transazione contenuta nel verbale di conciliazione tra le parti.

Si costituiva, resistendo al gravame, Anna.

4. Con la qui impugnata sentenza la Corte d'Appello di Firenze rilevava: -) che tra le parti era stato stipulato un contratto di locazione privo di forma scritta; che, peraltro, non vi erano prove per affermare che la forma orale fosse stata imposta dal locatore, e che, pertanto, in caso di contratto a forma verbale

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a

Numero registro generale 6955/2021
Numero sezionale 4173/2025
Numero di raccolta generale 33804/2025
Data pubblicazione 23/12/2025

liberamente concordata tra locatore e conduttore, secondo quanto affermato da Cass., Sez. Un., n. 18214/2015, al locatore era possibile agire in giudizio per il rilascio, mentre il conduttore aveva diritto alla restituzione delle somme versate in misura eccedente a quella del canone "concordato"; b) che, nel corso del procedimento giudiziale di rilascio, tra le parti era intervenuta una transazione novativa, "avendo le parti inteso estinguere il precedente rapporto giuridico (locazione verbale)"; -) che rispetto a tale transazione novativa non poteva essere richiesta la risoluzione per inadempimento, stante l'espressa esclusione in tal senso contemplata dall'art. 1976 cod. civ.

Per tali ragioni la corte fiorentina perveniva, in riforma dell'impugnata sentenza, a rigettare la domanda di rilascio dell'immobile, confermando per il resto la sentenza impugnata.

5. Avverso tale sentenza Anna propone ora ricorso per cassazione, affidato a tre motivi.

Resiste con controricorso Bruno.

6. La trattazione del ricorso è stata fissata in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-*bis*.1, cod. proc. civ.

La ricorrente ed il controricorrente hanno depositato rispettive memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la ricorrente denuncia "Violazione e falsa applicazione di norme di diritto *ex* art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. in relazione all'art. 1234 c.c. e all'art. 1976 c.c.".

1.1. Il motivo è fondato.

1.2. Con motivazione meramente assertiva, pur rilevando che tra le parti era intervenuto un contratto in forma orale, senza che vi fosse prova dell'abusiva imposizione di tale forma da parte della locatrice e pur richiamando sul punto l'arresto di cui a Cass., Sez. Un., n. 18214/2015, la corte territoriale ha ritenuto di individuare, nel verbale di conciliazione intervenuta nel corso

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a

ILCASO.it

della procedura di sfratto instaurata dalla locatrice, l'esistenza di un accordo transattivo tra le parti avente carattere "novativo" di un asserito precedente rapporto locatizio tra le parti medesime.

1.3. Orbene, una siffatta motivazione non fa buon governo del pur evocato orientamento di legittimità.

La corte fiorentina ha infatti trascurato di rilevare che la citata Cass., Sez. Un., n. 18214/2015 ha espressamente affermato che "Il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato senza la forma scritta ex art. 1, comma 4, della l. n. 431 del 1998 è affetto da nullità assoluta, rilevabile da entrambe le parti e d'ufficio, attesa la "ratio" pubblicistica del contrasto all'evasione fiscale; fa eccezione l'ipotesi prevista dal successivo art. 13, comma 5, in cui la forma verbale sia stata abusivamente imposta dal locatore, nel qual caso il contratto è affetto da nullità relativa di protezione, denunciabile dal solo conduttore".

Come precisato dalle Sezioni Unite di questa Corte, il contratto di locazione ad uso abitativo deve essere stipulato in forma scritta, in assenza della quale – e sempre che la forma orale non sia stata abusivamente imposta dal locatore – il contratto è nullo ed improduttivo di effetti.

E' pertanto errata in diritto l'impugnata sentenza là dove ritiene che, a mezzo dell'accordo intervenuto nel corso del procedimento di sfratto, le parti avessero inteso "estinguere il precedente rapporto giuridico (locazione verbale)", tra loro intercorso: nessuna novazione può infatti essere predicata in presenza di un contratto di locazione ad uso abitativo nullo per difetto di forma scritta e tale, dunque, da non generare alcun effetto negoziale.

Aggiungasi che, così erroneamente motivando, la corte di merito ha sostanzialmente pretermesso la considerazione del letterale contenuto del verbale di conciliazione tra le parti, che espressamente prevedeva che *"le parti concordano dunque che*

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a

Numero registro generale 6955/2021
Numero sezionale 4173/2025
Numero di raccolta generale 33804/2025
Data pubblicazione 23/12/2025

dal primo gennaio 2016 sarà stipulato per iscritto e registrato contratto di locazione …”, e dal quale era dunque testualmente possibile desumere che le odierne parti in causa avevano assunto l’accordo di stipulare un futuro contratto nella piena consapevolezza dell’assenza di un precedente valido contratto di locazione.

1.4. Ne deriva altresì che è ulteriormente errata in diritto la conclusione della corte fiorentina secondo cui la transazione intercorsa tra le parti non potrebbe essere risolta per inadempimento: non avendo il verbale di conciliazione giudiziale valore di transazione novativa, in mancanza di alcuna valida preesistente obbligazione negoziale, va esclusa l’applicazione al caso di specie dell’art. 1976 cod. civ., a torto evocato nell’impugnata sentenza.

A riprova di ciò si pone anche la considerazione del disposto dell’art. 1234 cod. civ., correttamente richiamato dalla ricorrente, sebbene la dottrina non sia unanime nel sostenere la perfetta sovrapponibilità tra transazione novativa e novazione, disposizione che espressamente prevede che la novazione è senza effetto, se non esisteva l'obbligazione originaria.

1.5. In accoglimento del primo motivo l’impugnata sentenza va pertanto cassata. Il giudice di rinvio, in applicazione dei sopra indicati principi di diritto, dovrà svolgere un nuovo esame, in cui, esclusa la natura novativa della transazione intercorsa tra le parti e contenuta nel verbale di conciliazione giudiziale, dovrà ricostruire quali fossero stati gli impegni rispettivamente assunti dalle parti nel verbale della suddetta conciliazione, tenendo conto che, a dispetto di quanto pattuito, è pacifico che le parti non siano addivenute né alla stipulazione per iscritto né, a maggior ragione, alla registrazione di un successivo contratto di locazione ad uso abitativo, con rinuncia alla facoltà di disdetta per i primi 3 anni, a far data dal primo gennaio 2016. Dovrà quindi valutare le

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a

Numero registro generale 6955/2021
Numero sezionale 4173/2025
Numero di raccolta generale 33804/2025
Data pubblicazione 23/12/2025

conseguenze giuridiche, in relazione alla configurabilità di una eventuale responsabilità per inadempimento, di tale incontestata e fattuale circostanza.

2. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia "Violazione e falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. in relazione all'art. 702 bis c.p.c.".

Censura l'impugnata sentenza là dove ha rimarcato che, in ogni caso, non era stata proposta alcuna azione di risoluzione della transazione o, comunque, volta a farne valere l'inefficacia.

2.1. Il motivo è assorbito dall'accoglimento del primo motivo.

Nel valutare la sussistenza o meno dei presupposti per la risoluzione della transazione, che, per quanto affermato in sede di scrutinio del primo motivo, è in astratto risolubile, non essendo applicabile nel caso di specie l'art. 1976 cod. civ., la corte di merito svolgerà anche le valutazioni relative a tale ulteriore profilo, illustrato nel motivo in scrutinio.

3. Con il terzo motivo la ricorrente denuncia "Violazione e falsa applicazione di norme di diritto *ex* art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. in relazione all'art. 2932 c.c.".

3.1. Il motivo è inammissibile.

La ricorrente espressamente "concorda con la decisione" con cui la corte fiorentina ha confermato il rigetto della domanda ex art. 2932 cod. civ. proposta in via riconvenzionale dal conduttore ma rimarca che la motivazione sarebbe "non completamente esaustiva e soddisfacente". Stante il ristretto spazio residuo, attualmente, per il sindacato sulla motivazione in sede di legittimità, le censure formulate sono del tutto inammissibili, essendo al più riconducibili alla censura di insufficienza della motivazione, non più azionabile dal 2012. L'illustrazione del motivo è inoltre assertiva e del tutto generica, non peritandosi la ricorrente di specificare il suo interesse, concreto ed attuale, alla impugnazione.

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a

ILCASO.it

4. In conclusione, il primo motivo deve essere accolto, il secondo è assorbito, il terzo deve essere dichiarato inammissibile.

L'impugnata sentenza va cassata con rinvio alla Corte d'Appello di Firenze, in altra sezione e comunque in diversa composizione, per nuovo esame, in applicazione dei suindicati principi di diritto.

5. Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo, dichiara assorbito il secondo e dichiara inammissibile il terzo.

Cassa l'impugnata sentenza e rinvia alla Corte d'Appello di Firenze, in altra sezione e comunque in diversa composizione, anche per provvedere sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione il 28 ottobre 2025.

Il Presidente
LINA RUBINO

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a