

## DANNI PER RITARDATA RESTITUZIONE DELLA COSA LOCATA

**SOMMARIO:** a) *Caratteristiche del contratto*; b) *Casistica*; c) *Corrispettivo*; d) *Controversie*; e) *Differenze da altri contratti*; f) *Pluralità di contraenti*; g) *Qualità di locatore*; h) *Rappresentanza*; i) *Verbale (denuncia del contratto)*.

### a) Caratteristiche del contratto

Seppure il contratto di locazione ha natura personale e prescinde dall'esistenza e titolarità nel locatore di un diritto reale sulla cosa, essendo sufficiente che egli ne abbia la disponibilità, è necessario tuttavia che tale disponibilità abbia genesi in un rapporto (o titolo) giuridico che comprenda il potere di trasferirne al conduttore la detenzione e il godimento, con la conseguenza che non può assumere la qualità di locatore colui che abbia soltanto la disponibilità di fatto della cosa stessa.

\* *Cass. civ., sez. III, 25 agosto 1982, n. 4714.*

Nessuna norma autorizza presunzioni di sorta - né di segno affermativo, né di segno negativo - sulle possibili connotazioni di un contratto di locazione (circa le eventuali esigenze abitative che esso è inteso a soddisfare) posto in essere in forma verbale.

\* *Cass. civ., sez. III, 11 aprile 2000, n. 4591, Cerbone ed altri c. Franchi.*

Il contratto di locazione può essere provato con testimoni e, quindi, anche con presunzioni.

\* *Cass. civ., sez. III, 28 settembre 1979, n. 5014.*

Poiché, il contratto di locazione non è soggetto alla forma scritta *ab substantiam*, la novazione soggettiva del contratto stesso, anche se scritto, può essere provata con testi, ovvero con elementi deducibili da documenti e fatti successivi alla sua stipulazione.

\* *Cass. civ., sez. III, 26 gennaio 1980, n. 649 in Arch. loc. e cond. 1980, 226.*

### b) Casistica

Nel contratto di locazione quando il conduttore acquista la detenzione della cosa, che entra così nell'ambito della sua disponibilità, su di lui ricadono i rischi inerenti all'utilizzazione di essa, con la conseguenza che, se con l'attribuzione del godimento della cosa il locatore mette a disposizione del conduttore l'attività dei suoi dipendenti per l'utilizzazione della cosa stessa, costoro agiscono come preposti del conduttore, senza che tale circostanza faccia venir meno la natura di *locatio rei* propria del rapporto.

\* *Cass. civ., sez. III, 10 febbraio 1999, n. 1127, Molinari c. Silvi.*

Il venir meno, per qualsiasi causa, di uno dei titolari del contratto di locazione non costituisce motivo di risoluzione del contratto nei confronti degli altri conduttori, avendo ciascuno un diritto autonomo al godimento della cosa, compatibilmente all'uguale godimento degli altri partecipanti, e restando ciascuno, per la stessa indivisibilità della prestazione, obbligato solidamente nei confronti del locatore.

\* *Cass. civ., sez. III, 27 novembre 1972, n. 3458.*

In caso di concessione di un bene in locazione ad uno dei comproprietari, venuto a conclusione il rapporto locatizio per scadenza del termine o per la pronuncia della sua risoluzione per inadempimento del conduttore, questo - avendo diritto al godimento dello stesso in proporzione della sua quota - non può essere condannato al rilascio del bene medesimo agli altri comproprietari, restando invece ai comunisti di disciplinare l'ordinaria amministrazione della cosa comune senza privare alcuno dei contitolari del bene delle sue facoltà di godimento e così eventualmente di ricorrere, in caso di persistente disaccordo, all'autorità giudiziaria, ai sensi dell'art. 1105, ultimo comma, c.c., per la nomina di un amministratore.

\* *Cass. civ., sez. III, 23 giugno 1999, n. 6405, Cappucci c. Sommaruga F. ed altri, in Arch. loc. e cond. 1999, 789.*

La locazione, da parte di un socio di una società di persona, ad altro socio della propria quota sociale è ammissibile. (Nella specie l'usufruttuario di una quota sociale, costituita da parte dei locali e dell'azienda commerciale in essi gestita, aveva locato la stessa ad altro socio. La Corte Suprema ha enunciato il principio che precede).

\* *Cass. civ., sez. II, 12 settembre 1970, n. 1401.*

La denuncia di un contratto verbale di locazione, avendo finalità meramente fiscali, non attribuisce alle

dichiarazioni in essa contenute valore determinante, potendo le stesse essere liberamente apprezzate dal giudice attraverso un raffronto critico con le altre risultanze di causa.

\* *Cass. civ., sez. III, 9 maggio 1985, n. 2896.*

Le sole variazioni di misura del canone e la modificazione del termine di scadenza non sono di per sè indice della novazione di un rapporto di locazione, trattandosi di modificazioni accessorie della correlativa obbligazione o di modalità non rilevanti. Inoltre, la novazione deve essere connotata non solo dall'aliquid novi, ma anche dagli elementi dell'animus novandi inteso come manifestazione inequivoca dell'intento novativo, e della causa novandi intesa come interesse comune delle parti all'effetto novativo.

\* *Cass. civ., sez. III, 19 novembre 1999, n. 12838, Bonina c. De Leito.*

Il contratto con il quale si concede una macchina (nella specie, autogru) in godimento, per un certo tempo e dietro un determinato corrispettivo, non perde i connotati tipici della locazione, per assumere quelli dell'appalto, per il fatto che la manovra ed il funzionamento della macchina medesima vengano affidati ad un dipendente del concedente, ove ci ò non comporti alcuna ingerenza nell'utilizzazione del bene, che rimane a disposizione dell'altra parte, perchè, se ne serva per i propri fini, con ampia discrezionalità di iniziativa. In tale situazione, infatti, le prestazioni inerenti al funzionamento del mezzo non si ricollegano ad un risultato da conseguire a cura del concedente, con propria organizzazione ed a proprio rischio, ma assumono carattere meramente accessorio e strumentale rispetto al godimento del bene, che resta l'oggetto principale del contratto.

\* *Cass. civ., sez. III, 20 luglio 1977, n. 3249.*

Qualora un'associazione, con finalità di assistenza morale e materiale in favore di coloro che si trovino in determinate condizioni di bisogno (nella specie, associazione cattolica internazionale al servizio della giovane), conferisca ad una di dette persone il godimento di una stanza in proprio fabbricato, la revocabilità "ad nutum" di tale concessione non può essere esclusa, sotto il profilo della ricorrenza di un rapporto tipico di locazione, per il solo fatto del versamento periodico di una certa somma da parte del beneficiario di quella stanza, poiché, l'affermazione del rapporto locativo postula che la suddetta somma configuri controprestazione dell'obbligo del concedente di garantire il godimento del bene, e non anche, pertanto, mero rimborso di spese nell'ambito di un comodato o di una concessione gratuita in uso, ovvero mero onere nell'ambito di una locazione atipica e precaria.

\* *Cass. civ., sez. III, 25 marzo 1985, n. 2091.*

Un contratto misto, con cui una parte si obbliga a dare in godimento un impianto per l'erogazione di carburante, e l'altra si obbliga a fornire carburante in esclusiva ed a prezzo ridotto, ha i caratteri della locazione e della somministrazione, ma non del comodato, non essendo concesso il godimento della cosa a titolo gratuito. Pertanto ad esso È applicabile la disciplina degli artt. 1578 e 1581 c.c. per i vizi della cosa.

\* *Cass. civ., sez. III, 9 febbraio 1977, n. 580, in Arch. civ. 1977, 401.*

L'acquirente di un immobile locato è da considerare terzo rispetto al contratto di locazione intervenuto fra il suo dante causa venditore ed il conduttore dell'immobile. Conseguo, che l'acquirente il quale agisce per la dichiarazione della simulazione del contratto di locazione, in quanto terzo può, a norma dell'art. 1417, fornire la prova della simulazione anche per mezzo di presunzioni.

\* *Cass. civ., sez. III, 27 gennaio 1999, n. 721, Redeghieri c. Immobiliare di Gargioni F. & C. Snc.*

La normativa della legge (sull'equo canone) 27 luglio 1978, n. 392, non trova applicazione per quelle convenzioni in cui al godimento dell'immobile si accompagna la fornitura di servizi di natura genericamente alberghiera o "personali" (dazione, cambio e lavaggio della biancheria da letto e da bagno e somministrazione di riscaldamento, luce, acqua e simili), atteso che in tali ipotesi - sempre che non sia ravvisabile un rapporto di affittacamere per l'assenza di organizzazione e professionalità, dell'abitudine della fornitura a terzi di camere e servizi relativi e del requisito della precarietà e brevità dei soggiorni - si configura un contratto da ricomprendere tra quelli "d'alloggio" come contratto atipico avente ad oggetto la concessione di un'ospitalità onerosa "pensione" con imprescindibile e qualificante prestazione, sia pure in forma "familiare", dei servizi su indicati.

\* *Cass. civ., sez. III, 12 giugno 1984, n. 3493.*

Nell'ipotesi di inadempimento ad un preliminare di locazione da parte del promittente locatario, cui sia seguita la stipula di un nuovo contratto di locazione a condizioni meno favorevoli, il lucro cessante in favore del locatore non va in ogni caso e quasi automaticamente calcolato nella differenza tra l'importo del canone locatizio stipulato con il promittente inadempiente e quello stipulato con il nuovo conduttore ma in base all'effettiva diminuzione dell'utile che il locatore avrebbe ricavato dalla stipula del contratto definitivo, previsto

nel preliminare, in relazione cioè non soltanto all'importo dei canoni locatizi ma all'economia generale dei due contratti ed al complesso delle obbligazioni rispettivamente assunte dalle parti.

\* *Cass. civ., sez. III, 19 agosto 1971, n. 2561.*

La mancanza dei requisiti di abitabilità previsti dalla legge non determina la nullità del contratto di locazione di un immobile per uso abitativo per impossibilità dell'oggetto, se non ne impedisca concretamente in modo assoluto il godimento, sia pure con difficoltà e disagi per il conduttore.

\* *Cass. civ., sez. I, 5 ottobre 2000, n. 13270, Biondi c. Amm. autonoma Monopoli di Stato in Arch. loc. e cond. 2000, n. 6.*

Non sussiste nell'ordinamento un divieto per le parti di un contratto di attribuire ad esso efficacia retroattiva in modo da regolamentare i rapporti di fatto tra loro esistenti. Pertanto, le parti che possono liberamente determinare il contenuto di un contratto tipico nei limiti imposti dalla legge (art. 1322 c.c.) possono attribuire efficacia retroattiva ad un contratto di locazione da loro stipulato disponendo che il rapporto derivante da detto contratto vada considerato iniziato da una data anteriore alla sua conclusione. Né, tale possibilità di dare effetto retroattivo al contratto può ritenersi esclusa per essersi verificata la situazione illecita di mora prevista dall'art. 1591 c.c., non sussistendo nell'ordinamento il divieto per le parti di disciplinare contrattualmente gli effetti di un inadempimento e/o di considerare regolare una situazione di fatto non conforme a diritto.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 dicembre 2000, n. 15530, Siracusano c. Ministero delle Finanze, in Arch. loc. e cond. 2001, 147.*

### **c) Corrispettivo**

Il corrispettivo a carico del conduttore nel contratto di locazione può essere costituito anche, in parte, da un'attività lavorativa resa in favore del locatore, non dissimilmente dall'ipotesi in cui il godimento di un locale può costituire parte della retribuzione del lavoratore in un rapporto di lavoro subordinato. La distinzione tra le due ipotesi consiste nella diversa importanza della prestazione lavorativa nell'economia del contratto. (Nella specie la S.C. ha confermato la pronuncia del giudice del merito che aveva ritenuto che tra le parti fosse stato posto in essere non già un rapporto di lavoro subordinato, bensì un rapporto atipico che prevedeva l'obbligo per un soggetto di svolgere l'attività di verifica dell'ingresso e dell'uscita dei fruitori di un'area di parcheggio e rimessaggio con esazione del prezzo del servizio a fronte del diritto per il medesimo soggetto di godimento di un appartamento sito nella medesima area).

\* *Cass. civ., sez. lav., 29 dicembre 1998, n. 12871, Carbone c. Curatela Eredità giacente Chieco.*

Il corrispettivo della locazione può consistere in cose diverse dal denaro ed essere rappresentato da utilità di varia natura, ma è pur sempre necessario che ricorra il duplice requisito della sua determinatezza (o, almeno, della determinabilità) e del suo carattere obbligatorio, nel senso che esso non può essere costituito da prestazioni che trovino la loro causa in ragioni diverse (di convenienza, di opportunità, di liberalità, di cortesia) non caratterizzate dalla forza cogente di un rapporto contrattuale.

\* *Cass. civ., sez. III, 14 novembre 1977, n. 4937, in Arch. civ. 1978, 484.*

Per la validità della locazione non è necessario che il corrispettivo dovuto dal conduttore sia determinato, ma è sufficiente che sia determinabile, in applicazione di criteri o sulla base di elementi precostituiti, vale a dire fissati nell'atto stesso della stipulazione del contratto.

\* *Cass. civ., sez. III, 18 aprile 1975, n. 1484.*

Il rilascio di quietanze per somme pagate a titolo di pigione non costituisce, di per sè, prova della sussistenza di un contratto di locazione, essendo idonee, per il loro carattere unilaterale, soltanto ad indicare l'autore del pagamento ed il quantum ricevuto.

\* *Cass. civ., sez. III, 13 maggio 1989, n. 2207, Faustini c. Angilella.*

Non si può presumere il carattere gratuito dell'uso di un immobile di proprietà del datore di lavoro accordato al lavoratore e costituisce onere di quest'ultimo provare l'eventuale esistenza di un rapporto di comodato. (Nella specie la S.C. ha annullato la sentenza impugnata, che, sulla base di una situazione di incertezza probatoria, aveva escluso la detraibilità, dalle somme dovute al lavoratore per differenza retributiva ex art. 36 Cost., del corrispettivo dovuto per l'uso dell'abitazione).

\* *Cass. civ., sez. lav., 7 novembre 2000, n. 14472, Stortoni c. Di Buò, in Arch. loc. e cond. 2001, 78.*

### **d) Controversie**

Nelle controversie aventi ad oggetto i diritti nascenti da un contratto di locazione, è elemento costitutivo della

pretesa del locatore la disponibilità del bene locato. Tale disponibilità deve essere legittima, concreta ed attuale, ed - in caso di contestazione da parte del conduttore convenuto - deve essere dimostrata dal locatore. Questo principio trova applicazione anche nell'ipotesi in cui locatore e conduttore, concluso un contratto di transazione avente ad oggetto i rispettivi obblighi sorti dalla locazione, controvertano in giudizio sulla validità delle obbligazioni sorte dalla transazione.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 novembre 1996, n. 9711, Cirillo c. Camilli ed altro.*

Nelle controversie relative al rapporto di locazione, come quella per recesso del locatore ex art. 59 della L. 27 luglio 1978, n. 392 (sull'equo canone), l'indagine sulla legittimazione attiva attiene, non alla qualità di proprietario del bene, ma a quella di locatore, che non deve necessariamente identificarsi con la persona del proprietario.

\* *Cass. civ., sez. III, 17 gennaio 1983, n. 358.*

Il conduttore risponde quale custode a norma dell'art. 2051 c.c. dei danni che la cosa locata abbia cagionato a terzi (compreso in essi il locatore, se danneggiato in altra sua cosa o nella persona) e si libera da tale responsabilità solo dando la prova del fortuito, che può anche consistere nella dimostrazione che il fattore determinante il danno ha riguardato strutture o apparati dell'immobile sottratti alla disponibilità dello stesso conduttore ed estranei, quindi, alla sfera dei suoi poteri e doveri di vigilanza.

\* *Cass. civ., sez. III, 19 gennaio 2001, n. 782, Carlone c. Soc. Flep, in Arch. loc. e cond. 2001, 220.*

#### **e) Differenze da altri contratti**

La differenza tra locazione di immobile con pertinenze e affitto di azienda consiste nel fatto che, nella prima ipotesi l'immobile concesso in godimento viene considerato specificamente, nell'economia del contratto, come l'oggetto principale della stipulazione, secondo la sua consistenza effettiva e con funzione prevalente ed assorbente rispetto agli altri elementi, i quali (siano essi legati materialmente o meno all'immobile) assumono carattere di accessorietà e rimangono collegati all'immobile funzionalmente, in posizione di subordinazione e coordinazione. Nell'affitto di azienda, invece, l'immobile non viene considerato nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso di beni mobili ed immobili, legati tra di loro da un vincolo di interdipendenza e complementarietà per il conseguimento di un determinato fine produttivo, sicchè, l'oggetto del contratto è costituito dall'anzidetto complesso unitario.

\* *Cass. civ., sez. III, 4 febbraio 2000, n. 1243, Zanin c. Innocente.*

Il criterio discrezionale tra locazione di immobile ad uso non abitativo e affitto d'azienda è fondato, rispettivamente, sulla valenza assorbente ed esclusiva dell'immobile nel primo caso e, viceversa, sulla sua considerazione funzionalmente paritaria e complementare con gli altri beni organizzati per l'azienda, nel secondo caso.

\* *Cass. civ., sez. III, 2 agosto 2000, n. 10106, Savina c. Pelizzi Faro di Pelizzi Ivan e Giuseppe, in Arch. loc. e cond. 2000, n. 5.*

Al fine di stabilire la sussistenza di un rapporto di comodato ovvero di locazione, occorre mettere a confronto i sacrifici ed i vantaggi che dal negozio derivano rispettivamente alle parti, con contenuto di equivalenza sullo stesso piano, cosicchè, il carattere di essenziale gratuità del comodato non viene meno se vi inserisce un *modus posto a carico* del comodatario, mentre cessa se il vantaggio fornito da questi si pone come corrispettivo del godimento della cosa con natura di controprestazione.

\* *Cass. civ., sez. III, 2 aprile 1984, n. 2151.*

Ogni qualvolta che per il godimento di un bene sia stata pattuita una controprestazione di qualsiasi natura, forma o misura, si realizzano gli estremi di un rapporto locatizio e non di un comodato.

\* *Cass. civ., sez. III, 24 gennaio 1975, n. 276.*

Qualora insieme alla merce il venditore consegna al compratore recipienti che sono destinati ad essere restituiti ad uso avvenuto, sorge, accanto al rapporto di vendita, un rapporto accessorio, ma autonomo, che può considerarsi una locazione, qualora risulti conglobato nel prezzo della merce anche il canone di noleggio, e può invece essere un comodato, ove manchi il corrispettivo. In ogni caso l'obbligazione di restituire sorge nel momento e nel luogo in cui il recipiente ha adempiuto la sua funzione di raccolta e conservazione; onde la competenza relativa all'azione tendente ad ottenere l'adempimento dell'obbligazione di restituzione dei recipienti, ovvero al risarcimento dei danni per la mancata o incompleta restituzione si radica nel luogo di consegna dei recipienti stessi.

\* *Cass. civ., sez. III, 15 gennaio 1970, n. 87.*

L'affitto di azienda si differenzia dalla locazione di immobile con pertinenze perchè, in esso l'immobile non è considerato nella sua consistenza effettiva e nella sua individualità giuridica, ma costituisce uno dei beni del complesso unitario destinato al perseguimento di un determinato scopo produttivo, anche se la azienda, nel momento della conclusione del contratto, non sia ancora in grado di funzionare ovvero richieda una diversa e più efficiente organizzazione rispetto alla struttura preesistente.

\* *Cass. civ., sez. III, 26 luglio 1986, n. 4809.*

Si versa in ipotesi di affitto di azienda alberghiera quando l'immobile non è considerato nella sua individuabilità giuridica, ma viene a costituire uno dei beni aziendali in rapporto di complementarietà e di interdipendenza con gli altri elementi in vista del fine economico perseguito dall'imprenditore, non rilevando che, al momento della conclusione del contratto, l'azienda non sia ancora in grado di funzionare per mancanza di alcuni suoi elementi; si versa, invece, in ipotesi di locazione di immobile adibito ad attività alberghiera, quando l'immobile conserva la natura di cosa principale oggetto del contratto ed attrae ed assorbe gli altri elementi, che assumono carattere di accessorietà, in quanto, pur se non siano materialmente legati all'immobile si da perdere la propria individualità economica, vi siano funzionalmente collegati in posizione di subordinazione e di coordinazione. Accertare se nel caso concreto ricorra l'una o l'altra figura rientra nei compiti riservati al giudice del merito, il quale deve procedere ad una duplice indagine, interpretando, da un lato, la comune intenzione dei contraenti, ed avendo riguardo, dall'altro, all'obiettiva consistenza dei beni dedotti in contratto.

\* *Cass. civ., sez. III, 2 marzo 1984, n. 1498.*

La cessione del godimento di un locale, adibito ad esercizio commerciale, può integrare affitto d'azienda, ovvero locazione d'immobile munito di pertinenze, secondo che, alla stregua dell'effettiva e comune intenzione delle parti, in relazione alla consistenza del bene e ad ogni altra circostanza del caso concreto, risulti che l'oggetto del contratto sia un'entità organica e capace di vita economica propria, della quale l'immobile configuri una mera componente, in rapporto di complementarietà ed interdipendenza con gli altri elementi aziendali, ovvero sia in via principale l'immobile medesimo, ancorché, dotato d'accessori, come entità non produttiva.

\* *Cass. civ., sez. III, 2 aprile 1980, n. 2132, in Arch. loc. e cond. 1980, 202.*

Si ha locazione di immobile quando questo sia stato specificamente considerato nella sua effettiva consistenza, con funzione prevalente rispetto ad altri beni che abbiano carattere accessorio e non siano collegati fra loro da un vincolo che li unifichi ai fini produttivi; ricorre invece l'affitto di azienda quando oggetto del contratto sia il complesso unitario di tutti i beni mobili ed immobili, materiali ed immateriali concessi in godimento in quanto organizzati per la produzione di beni e di servizi. Ai fini dell'individuazione, nel caso concreto, dell'una o dell'altra figura di contratto, il giudice deve procedere ad una duplice indagine, interpretando, da un lato, la comune intenzione delle parti contraenti ed avendo riguardo, dall'altro, all'obiettiva consistenza dei beni dedotti in contratto.

\* *Cass. civ., sez. III, 4 febbraio 1987, n. 1069.*

L'attività di affittacamere, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, ne presenta analoga natura, in quanto richiede non solo la cessione del godimento di locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua, ecc.), ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno (con caratteristiche professionali e finalità speculative), pur a prescindere dal conseguimento o meno della prescritta licenza amministrativa. In difetto di tale ultimo requisito, pertanto, quella cessione non può essere ricondotta nell'ambito dell'indicata attività (né, quindi sottratta alla disciplina della locazione ad uso abitativo).

\* *Cass. civ., sez. III, 25 gennaio 1991, n. 755.*

L'art. 1 comma nono septies del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, conv., con modificazioni, in L. 5 aprile 1985, n. 118, ai sensi del quale si ha locazione di immobile ad uso alberghiero (come tale assoggettata alla disciplina degli artt. 27-42 della L. 27 luglio 1978, n. 392), e non affitto di azienda, quando l'attività alberghiera sia stata iniziata dal conduttore, opera, a norma del successivo comma nono octies, anche con riguardo ai rapporti in precedenza costituiti, se siano in atto (pure solo sul piano fattuale) alla data di entrata in vigore di detta legge di conversione (24 aprile 1985). Per tali rapporti, pertanto, la questione della ricorrenza dell'una o dell'altra delle indicate ipotesi contrattuali, ove ancora sub iudice, resta vincolata allo ius superveniens, di modo che, in caso di attività alberghiera iniziata dal cessionario, deve essere necessariamente risolta nel senso della locazione, a prescindere da ogni indagine sull'intenzione delle parti contraenti o sull'obiettiva consistenza dei beni dedotti in contratto.

\* *Cass. civ., sez. III, 2 luglio 1991, n. 7253, Pizzoli c. S.p.A. Immobiliare Arca.*

Poiché, la normale onerosità è incompatibile con la nozione generale della locazione a norma dell'art. 1571 c.c., non si può presumere il carattere gratuito dell'uso di un immobile di proprietà del datore di lavoro accordato al lavoratore e costituisce onere di quest'ultimo provare l'eventuale esistenza di un rapporto di comodato. (Nella specie al S.C. ha annullato la sentenza impugnata, che, sulla base di una situazione di incertezza probatoria, aveva escluso la detraibilità, dalle somme dovute al lavoratore per differenza retributiva ex art. 36 Cost., del corrispettivo dovuto per l'uso dell'abitazione).

\* Cass. civ., sez. lav., 7 novembre 2000, n. 14472, *Stortoni c. Di Buò*, in Arch. loc. e cond. 2000, n. 6.

#### **f) Pluralità di contraenti**

Qualora il conduttore di un bene immobile acquisti in costanza del rapporto la proprietà di una quota pro indiviso del bene locato, si verifica la contemporanea condizione di comproprietario-locatario del bene comune o di parte di esso, con la conseguenza che il conduttore viene a disporre della res locata, in parte, in virtù del pregresso titolo obbligatorio locatizio, in parte, in base all'assunta nuova qualità di proprietario, mentre il rapporto di locazione estinto parzialmente per avvenuta confusione nello stesso soggetto delle anzidette qualità di conduttore e locatore continua a sussistere tra gli altri condomini originari ed il nuovo comproprietario sempre in veste di conduttore, vincolato quanto alla durata del contratto e alla destinazione d'uso del bene secondo le pregresse pattuizioni. Ne deriva altresì che il comproprietario locatore può validamente esperire l'azione di risoluzione del contratto per intervenuta scadenza ai sensi dell'art. 1103 c.c.

\* Cass. civ., sez. III, 28 settembre 2000, n. 12870, *Bastogi SpA c. La Rosa* in Arch. loc. e cond. 2000, n. 6.

Nelle vicende del rapporto locatizio, l'eventuale pluralità di locatori integra una parte unica, nel cui interno i diversi interessi vengono regolati secondo i criteri che presiedono alla disciplina della comunione. Conseguentemente, ciascuno dei condomini-locatori può svolgere le azioni che derivano dal contratto, presumendosi il consenso degli altri alla proposizione dell'azione giudiziaria e salva la possibilità per costoro, ove rappresentino nell'ambito della comunione una quota maggioritaria, di opporsi all'azione medesima; mentre, in caso di quote eguali e di dissenso tra i condomini, è necessario il preventivo intervento dell'autorità giudiziaria ex art. 1105 c.c.

\* Cass. civ., sez. III, 22 febbraio 1985, n. 158.

Nel caso in cui più soggetti siano titolari, quali conduttori, della locazione di un immobile ed abbiano tra loro convenuto le modalità di utilizzazione dello stesso, non è consentito ad alcuno di essi di chiedere al giudice di stabilire giudizialmente le modalità di godimento per ciascuno dei conduttori, atteso che in tal caso non sono applicabili le norme sulla comproprietà, riguardando una comunione di interessi che scaturisce dalla contitolarità di un rapporto di natura meramente obbligatoria non solo nei confronti del locatore, ma anche nei loro rapporti interni, che può essere modificato soltanto con il consenso di tutti.

\* Cass. civ., sez. II, 10 gennaio 1990, n. 11, *Denaro c. Farina*.

Con riguardo alla locazione di immobile, che sia poi pervenuto, per successione al locatore, a diversi eredi, il diritto del singolo erede di conseguire la risoluzione del rapporto limitatamente alla propria porzione, deve essere negato qualora la prestazione fissata con l'originario contratto abbia carattere indivisibile, alla stregua dell'unitaria funzione assegnata dalle parti al contratto stesso, atteso che, in tale ipotesi, detta indivisibilità opera anche nei riguardi degli eredi, ai sensi dell'art. 1318 c.c.

\* Cass. civ., sez. II, 11 aprile 1987, n. 3611.

#### **g) Qualità di locatore**

Poiché, nel rapporto di locazione, si prescinde dalla titolarità del diritto di proprietà o di usufrutto del locatore sull'immobile - essendo sufficiente, in relazione all'obbligazione principale da lui assunta di consentire al conduttore l'uso ed il godimento dell'immobile stesso, che egli abbia la disponibilità del bene - spetta allo stesso la legittimazione ad agire per tutte le questioni che concernano la costituzione, lo svolgimento e la cessazione del rapporto.

\* Cass. civ., sez. III, 29 aprile 1983, n. 2973, *Lambiase c. Sica*.

Poiché per l'assunzione della qualità di locatore non è necessario essere proprietario della cosa locata, ma è sufficiente averne la disponibilità, non può il conduttore contrastare la pretesa del locatore di pagamento dei canoni negando il diritto di proprietà di quest'ultimo sulla cosa stessa.

\* Cass. civ., sez. II, 18 maggio 1985, n. 3060.

Chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico (esclusi, cioè, il ladro, il ricettatore, l'usurpatore di immobile, etc.) può validamente concederla in locazione,

in comodato o costituirvi altro rapporto obbligatorio ed è, di conseguenza, legittimato a richiederne la restituzione allorchè, il rapporto venga a cessare.

\* *Cass. civ., sez. II, 13 luglio 1984, n. 4119.*

#### **h) Rappresentanza**

Tra i partecipanti alla comunione esiste un reciproco rapporto di rappresentanza, in virtù del quale ciascuno di essi può procedere alla locazione della cosa comune ed agire per la cessazione o la risoluzione del contratto e la consegna del bene locato, anche nell'interesse degli altri partecipanti alla comunione, trattandosi di atti di utile gestione rientranti nell'ambito dell'ordinaria amministrazione della cosa comune, per i quali è da presumere, salvo prova contraria, che il singolo comunista abbia agito anche con il consenso degli altri.

\* *Cass. civ., sez. III, 26 marzo 1983, n. 2158.*

#### **i) Verbale (denuncia del contratto)**

La denuncia di contratto verbale di locazione ha finalità di ordine puramente fiscale e non ha altro valore se non quello di una mera dichiarazione della parte che l'ha fatta: ci è non esclude, tuttavia, che essa possa offrire al giudice elementi di convincimento circa l'esistenza del contratto, non solo quando il suo contenuto non sia contestato dall'altra parte, ma anche quando, nonostante la contestazione, essa risulti effettuata in epoca ritenuta non sospetta dal giudice del merito.

\* *Cass. civ., sez. III, 18 aprile 1984, n. 2507. Conforme, Cass. civ., sez. III, 30 aprile 1979, n. 2511.*

La denuncia di un contratto verbale di locazione avendo finalità meramente fiscali, deve, in una controversia fra privati, essere liberamente valutata come dichiarazione di parte in un raffronto critico con gli altri elementi probatori acquisiti alla causa, e ci è anche nell'ipotesi in cui chi l'ha sottoscritta e redatta abbia dichiarato fatti a s, sfavorevoli e favorevoli alla controparte, dovendo escludersi che in tale atto, attesa la specificità dello scopo che lo caratterizza, sia configurabile una confessione stragiudiziale, mancando nel dichiarante la consapevolezza e la volontà di porre in essere una attestazione della verità dei fatti utilizzabili tra le parti nei rapporti contrattuali.

\* *Cass. civ., sez. III, 5 febbraio 1997, n. 1100, Mendola c. Sacco.*

La denuncia di un contratto verbale di locazione all'ufficio del registro ha finalità di solo ordine fiscale, sicché la stessa, quand'anche sottoscritta da entrambe le parti contraenti e quand'anche annualmente ripresentata al fisco, una volta prodotta in giudizio e contestata dalla controparte, non è idonea, in sè, a provare che una pregressa convenzione scritta di locazione pluriennale sia stata novata con accordi di diverso contenuto.

\* *Cass. civ., sez. III, 13 gennaio 2000, n. 329, Picco Mariagrazia ed altro c. Toffolo.*

### **RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE**

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione **Banche dati CONFEDILIZIA**.