



liquidazione.

*-intimato-*

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 101/2020 depositata il 31/01/2020

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 04/07/2023 dal Consigliere dr.ssa Stefania Tassone

### **Rilevato che**

1. Con due distinti atti introduttivi la Immobiliare s.r.l. (di seguito per brevità: evocava davanti al Tribunale di Velletri, sezione distaccata di Albano Laziale, la Supermercati s.r.l.

Con il primo atto deduceva che con scrittura privata del 21 settembre 2000 aveva concesso in locazione per anni sei alla Supermercati un locale sito in Marino e che la conduttrice si era sottratta al pagamento dei canoni di locazione dal mese di settembre 2007 al mese di Aprile 2009; pertanto intimava sfratto per morosità con contestuale citazione per la convalida.

Con il secondo atto assumeva che la conduttrice si era resa morosa nel pagamento anche dei successivi canoni di locazione di maggio, giugno e luglio 2009.

In entrambi i giudizi la conduttrice Supermercati si costituiva resistendo.

Riunite le cause, il Tribunale di Velletri, Sezione distaccata di Abano Laziale, emetteva la sentenza n. 169/2010 e così statuiva: <<risolve il contratto di locazione concluso tra le parti per grave inadempimento imputabile al conduttore, condannando la società Supermercati

s.r.l. al rilascio immediato dell'immobile; condanna



altresì la Supermercati s.r.l. a corrispondere  
alla Immobiliare s.r.l. le somme dovute a titolo di  
canoni scaduti>>.

2. Avverso tale sentenza la conduttrice proponeva  
impugnazione avanti alla Corte d'Appello di Roma.

Si costituiva resistendo la

Con sentenza n. 101/2020 pubblicata il 31 gennaio 2020  
la Corte d'Appello di Roma, dopo aver considerato il  
gravame validamente proposto nel contraddittorio con  
Ltd, con sede in Montreal, quale ultimo socio  
della che nelle more del giudizio era stata posta in  
liquidazione volontaria da parte dei soci e successivamente  
cancellata dal registro delle imprese, rigettava l'appello.

3. Avverso tale sentenza propone ricorso per cassazione  
affidato a quattro motivi Silvia nella sua qualità di  
ultimo legale rappresentante pro tempore ed ultimo socio  
unico della Supermercati s.r.l. in liquidazione.

Pur ritualmente intimata, la resistente  
Ltd non ha svolto attività difensiva.

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

Il Pubblico Ministero non ha depositato conclusioni.

Parte ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

### **Considerato che**

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce violazione  
e/o falsa applicazione dell'art. 295 cod. proc. civ. e mancata  
sospensione necessaria del giudizio nelle more della  
definizione di altra controversia avente natura pregiudiziale.

Lamenta che il presente giudizio avrebbe dovuto essere  
sospeso, stante la pendenza della causa avente ad oggetto  
l'accertamento della simulazione contrattuale, di vendita e di



locazione del bene, avente carattere pregiudiziale.

Il motivo è infondato.

1.1 In via preliminare rileva il Collegio che nel preteso giudizio pregiudicante è intervenuta una sentenza di primo grado, il che dunque rende applicabile al caso di specie non l'art. 295 cod. proc. civ., bensì l'art. 337, comma 2, cod. proc. civ., ai sensi del quale la sospensione non è obbligatoria, ma rimessa ad una valutazione del giudice di merito.

1.2 Orbene, la corte territoriale, pur invocando in motivazione l'art. 295 e non l'art. 337, comma 2, cod. proc. civ., ha comunque esercitato un suo potere di valutazione della fattispecie ed ha ritenuto di escludere la sospensione del giudizio di appello, affermando in via dirimente che ai fini della stipula del contratto di locazione fosse sufficiente che la avesse la sola disponibilità del bene, a prescindere da ogni questione concernente l'asserita simulazione dell'atto di acquisto.

1.3 Con tale motivazione, congrua e scevra da vizi logico-giuridici, la corte di merito ha fatto corretta applicazione dell'orientamento di questa Suprema Corte, secondo cui il detentore non è tenuto a dimostrare di avere un diritto reale sul bene per poterlo concedere in locazione e per poter esercitare i diritti derivanti dal rapporto, essendo sufficiente che del bene stesso egli abbia la disponibilità, sulla base di un rapporto (o di un titolo) giuridico che comprenda il potere di trasferire al conduttore la detenzione o il godimento del bene stesso (Cass. civ. Sez. 3, 10 dicembre 2004 n. 23086; Cass., 11 aprile 2006 n. 8411; Cass., 27 maggio 2010 n. 12976; Cass., 22 ottobre 2014 n. 22346).

Come già questa Corte ha avuto modo di affermare, ciò



non significa, ovviamente, che sia liberamente ammessa la locazione di cosa altrui e che la mancanza di titolarità del diritto reale sul bene sia sempre e comunque irrilevante.

Significa solo che la dimostrazione della sussistenza del diritto reale non può essere pretesa dal conduttore per sottrarsi all'adempimento degli obblighi nascenti dal rapporto (così come non potrebbe essere opposta dal locatore per rendersi a sua volta inadempiente verso il conduttore).

Il diritto di proprietà del locatore assume rilievo solo quando alla controversia centrata sui rapporti meramente personali fra locatore e conduttore si sovrappongano o si aggiungano questioni che investano la titolarità del diritto reale sul bene locato: se per esempio vi sia controversia fra il locatore e il terzo che si affermi proprietario dell'immobile e si debba decidere dei conseguenti effetti sul rapporto locativo (cfr. sul tema i perspicui rilievi di Cass., 11 aprile 2006, n. 8411).

Vale a dire, solo quando si discuta degli effetti del contratto nel rapporto interno tra locatore e conduttore vale il principio sopra richiamato, nel senso che la natura personale dei diritti e degli obblighi che ne derivano preclude alle parti - ed in particolare al conduttore, la cui posizione interessa in questa sede - di opporre al locatore la mancata titolarità del diritto reale, per sottrarsi alle sue obbligazioni (Cass., 20/8/2015 n. 17030).

1.4 Questa ragione del decidere è dirimente rispetto agli ulteriori passaggi motivazionali della impugnata sentenza, ivi compreso quello secondo cui l'altro processo si sarebbe concluso in maniera sfavorevole rispetto a Supermercati Cosmo, ed in quanto tale essa è idonea a sorreggere da sola la decisione assunta dalla corte d'appello (Cass.,



31/03/2023, n. 9128).

2. Con il secondo motivo la ricorrente deduce <<violazione e falsa applicazione degli artt. 1571 e ss. cod. civ. in materia di locazione - Difetto di legittimazione della società originaria intimante per mancanza titolarità di una disponibilità giuridicamente qualificata sull'immobile>>.

Lamenta che la impugnata sentenza ha errato nel rigettare il secondo motivo di appello concernente la natura fittizia e meramente simulata del rapporto di locazione, invero emergente dalle ordinanze rese da ben due giudici istruttori, che hanno negato ogni provvedimento sommario, financo nelle forme dell'ordinanza di rilascio ex art. 665 cod. proc. civ., espressamente affermando l'inesistenza di un valido contratto di locazione tra le parti.

Il motivo è inammissibile.

Il ricorrente, sotto l'invocazione della violazione e/o falsa applicazione di legge, non solo tende a sollecitare un riesame delle risultanze probatorie, che in quanto spettante al giudice di merito è precluso nella presente sede di legittimità (Cass., 27/012023, n. 2595; Cass., 08/08/2019, n. 21187), ma lo fa anche evocando genericamente le valutazioni rese in sede sommaria dai due giudizi dei procedimenti di convalida di sfratto per morosità, che fanno riferimento a documenti, di cui il ricorrente omette fornire l'indicazione specifica ai sensi dell'art. 366, n. 6, cod. proc. civ.

3. Con il terzo motivo la ricorrente deduce la violazione falsa e/o applicazione dell'art. 116 cod. proc. civ. e l'omesso esame di un fatto decisivo ai fini della risoluzione della controversia ex art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ., avuto precipuo riferimento alle prove documentali fornite dalla stessa Immobiliare s.r.l. sulla nullità del



contratto di locazione del 21 settembre 2009 azionato in giudizio.

Lamenta che la stringata motivazione della sentenza impugnata, posta alla base del rigetto della censura relativa alla fittizietà del contratto di locazione non tiene conto in alcun modo della prove documentali, invero sul punto inoppugnabili, che in quanto tali avrebbero dovuto indurre la corte di merito ad un diverso approdo ermeneutico ed a diversa decisione.

Il motivo è inammissibile.

Deducendo la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 116 cod. proc. civ. ed invocando il vizio di cui all'art. 360, comma 1, n. cod. proc. civ., il ricorrente invero mira sostanzialmente a sollecitare una rivalutazione della *quaestio facti*, in violazione del costante orientamento di questa Suprema Corte.

Come questa Corte ha già avuto modo di affermare, la doglianza circa la violazione dell'art. 116 cod. proc. civ. è ammissibile solo ove si allegghi che il giudice, nel valutare una prova o comunque una risultanza probatoria, non abbia operato, in assenza di diversa indicazione normativa, secondo il suo prudente apprezzamento, pretendendo di attribuirle un altro e diverso valore oppure il valore che il legislatore attribuisce ad una differente risultanze probatoria (come, ad esempio, valore di prova legale), oppure qualora la prova sia soggetta ad una specifica regola di valutazione, abbia dichiarato di valutare la stessa secondo il suo prudente apprezzamento, mentre, ove si deduca che il giudice ha solamente male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova, la censura è ammissibile, ai sensi del novellato art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ., solo nei rigorosi limiti in cui esso ancora consente il



sindacato di legittimità sui vizi di motivazione (Cass., Sez. Un., 30/09/2020, n. 20867; Cass., 23/10/2018, n. 26770; Cass., 10/06/2016, n. 11892).

Per altro verso, la deduzione del vizio ai sensi del n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ. invero non indica fatti omessi, ma critica la loro valutazione, così ponendosi al di fuori dei criteri indicati dalle note Cass. Sez. Un., 07/04/2014, nn. 8053 e 8054.

4. Con il quarto motivo la ricorrente deduce violazione e/o falsa applicazione della disciplina sulla compensazione di cui agli artt. 1241 e ss. cod. civ. e del combinato disposto degli artt. 1193-2697 cod. civ.

Lamenta che la corte territoriale non ha tenuto conto dell'ingente controcredito vantato da Supermercati

verso che avrebbe quindi dovuto essere compensato con il minor credito vantato dalla asserita locatrice, senza dunque correttamente applicare i principi generali sull'imputazione del pagamento e sul relativo onere della prova.

Il motivo è inammissibile.

Non solo evoca solo formalmente il vizio di violazione e/o falsa applicazione di legge, mentre sostanzialmente si risolve nella sollecitazione alla rivalutazione dei fatti di causa, non consentita in sede di legittimità, ma anche richiama documenti senza fornirne l'indicazione specifica, in violazione dell'art. 366, n. 6, cod. proc. civ.

5. In conclusione, il ricorso è infondato.

6. Non è luogo a provvedere in ordine alle spese del giudizio di legittimità, non avendo il resistente svolto attività difensiva.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta 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 processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione il 4 luglio 2023.

Il Presidente

RAFFAELE GAETANO ANTONIO FRASCA

