

26624122

f

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

RAFFAELE FRASCA	Presidente
CHIARA GRAZIOSI	Consigliere
MARCO DELL'UTRI	Consigliere
PASQUALINA A. P. CONDELLO	Consigliere Rel.
CARMELO CARLO ROSSELLO	Consigliere

Occupazione senza titolo di immobile adibito ad abitazione del custode- risarcimento dei danni
---

Ud. 21/06/2022 CC  
Cron. 26624  
R.G.N. 24890/2019

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 24890/2019 R.G. proposto da:

QUARTUCCI ANTONINO, rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale in calce al ricorso, dall'avv. Massimo Proietti Lupi, elettivamente domiciliato presso il suo studio, in Roma, via Ermenegildo Frediani, n. 48

- *ricorrente* -

contro

QUIRINO S.R.L., in persona del legale rappresentante, e GITIESSE ARTISTI RIUNITI, Società cooperativa a responsabilità limitata, entrambe rappresentate e difese, anche disgiuntamente, dagli avv.ti Salvatore Mazzamuto e Michele Venturiello, elettivamente domiciliate presso il loro studio, in Roma, via Vittore Carpaccio, n. 18

- *controricorrenti* -2022  
1284

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 564/2019, pubblicata in data 25 gennaio 2019;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 21 giugno 2022 dal Consigliere dott.ssa Pasqualina A. P. Condello

### **Fatti di causa**

1. Con ricorso ex art. 702-*bis* cod. proc. civ. la Gitiesse Artisti Riuniti soc. coop. a.r.l., concessionaria dei servizi di programmazione e gestione e locataria del Teatro Quirino Gassman, e la Quirino s.r.l., affittuaria dell'azienda comprendente la gestione del medesimo Teatro, convennero in giudizio Antonino Quartucci, già custode del teatro, il quale, pur essendo cessato il rapporto di lavoro alle dipendenze della Gitiesse, in forza del quale aveva avuto l'uso dell'alloggio ubicato all'interno del teatro, aveva continuato ad occupare l'immobile, sebbene egli fosse stato inquadrato nei ruoli del Ministero per i Beni e le Attività culturali e del Turismo con altre mansioni. 

A sostegno della domanda di accertamento dell'occupazione senza titolo dell'immobile e di risarcimento dei danni le parti ricorrenti dedussero che, a decorrere dal 1° febbraio 2013, a seguito della privatizzazione, il personale originariamente impiegato presso il Teatro Quirino, tra cui il Quartucci, era stato reinquadrato nei ruoli del Ministero per i Beni e le Attività culturali e del Turismo con altre mansioni, con la conseguenza che il convenuto non svolgeva più l'attività di custode del teatro che giustificava l'occupazione dell'alloggio; con raccomandata del 21 dicembre 2012 il Quartucci aveva ricevuto ingiunzione di rilascio dell'alloggio, ma non vi aveva dato seguito.

Il convenuto, resistendo alla domanda, replicò, nel merito, che mancava l'identificazione catastale dell'alloggio, nonché la sanatoria catastale, cosicché la domanda era infondata per indeterminatezza dell'oggetto.

Con ordinanza il Tribunale di Roma, accertata l'assenza di titolo per la detenzione dei locali di servizio adibiti ad alloggio del custode del teatro, condannò il Quartucci all'immediato rilascio dell'immobile, nonché a corrispondere, a titolo di indennità di occupazione dei locali, la somma di euro 30.000,00 e l'ulteriore importo di euro 2.500,00 a titolo di consumi relativi alle utenze.

2. L'ordinanza è stata impugnata dal Quartucci dinanzi alla Corte di Appello di Roma, che ha respinto l'impugnazione, condannando l'appellante al pagamento delle spese del grado di giudizio.

Esaminando il primo motivo di gravame con il quale si lamentava l'omessa valutazione della dedotta violazione dell'art. 19, comma 15, del d.l. n. 78 del 2010, la Corte romana ha osservato che la disposizione normativa evocata, inclusa nel titolo II del decreto («contrasto all'evasione fiscale e contributiva»), non atteneva alla dedotta occupazione senza titolo di un immobile e non giustificava la permanenza nell'immobile. Con riguardo al secondo motivo d'appello con il quale ci si doleva dell'omessa motivazione della decisione in punto di quantificazione della indennità di occupazione e sull'omessa valutazione delle circostanze di fatto rilevanti con riguardo alla determinazione della indennità di occupazione, i giudici di secondo grado hanno rilevato che la doglianza era fondata solo con riferimento alla omessa motivazione, ma che la decisione doveva essere confermata in punto di quantificazione del danno.

Hanno, al riguardo, precisato che l'importo determinato in sentenza era congruo e trovava giustificazione nei seguenti elementi fattuali: localizzazione dell'immobile in zona centrale della città di Roma,

metratura dell'immobile (60 mq), piano dell'alloggio (ultimo piano), quotazioni del borsino immobiliare riferite ad immobili situati nella stessa zona. La Corte ha, infine, respinto l'ultimo motivo d'appello, concernente la nullità del contratto di gestione intercorrente tra le società appellate per mancata indicazione dei dati catastali e mancata individuazione dell'immobile ricompreso nell'affitto di ramo d'azienda, rilevando che si trattava di questione nuova non introdotta nel giudizio di primo grado e, comunque, non pertinente all'oggetto del giudizio.

3. Contro la suddetta decisione Antonino Quartucci propone ricorso per cassazione, affidato a tre motivi.

Quirino s.r.l. e Gitiesse Artisti Riuniti resistono con controricorso.

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

Non sono state depositate conclusioni dal Pubblico Ministero presso la Corte.

Il ricorrente ha depositato memoria ex art. 380-*bis*.1. cod. proc. civ.

### **Ragioni della decisione**

1. Con il primo motivo d'impugnazione il ricorrente deduce la violazione dell'art. 19, commi 8 e 15, del d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito nella legge 30 luglio 2010, n. 122, lamentando che i giudici d'appello avrebbero totalmente omesso di valutare che le società controricorrenti chiedevano il rilascio di immobile non identificato catastalmente, perché non accatastato e, quindi, non individuato.

Precisa, al riguardo, che la norma evocata in rubrica ha previsto la sanatoria catastale di tutti gli immobili che, a quella data, non risultavano accatastati, ponendo a carico dei locatori l'obbligo di inviare all'Agenzia delle entrate i dati catastali necessari per la

registrazione del contratto di locazione e disponendo che, in caso contrario, il contratto non potesse essere registrato. L'immobile per cui era causa non risultava individuato catastalmente, né era stato sottoposto a sanatoria catastale e, pertanto, ad avviso del ricorrente, le controricorrenti non potevano richiederne il rilascio, prevedendo l'art. 605 cod. proc. civ. l'esatta individuazione del bene oggetto di rilascio.

2. Con il secondo motivo di ricorso si denuncia la nullità della sentenza per *error in procedendo*, ed in particolare per violazione dell'art. 132 cod. proc. civ. Il ricorrente evidenzia che l'immobile *de quo*, non essendo accatastato, non poteva produrre reddito, per cui era errata la condanna al pagamento di una somma a titolo di indennità d'occupazione. La Corte d'appello, sul punto, si era limitata a soffermarsi sull'esattezza della decisione del giudice di primo grado, che non aveva ammesso la consulenza tecnica d'ufficio, ma aveva omesso di prendere in esame l'incommerciabilità dell'immobile per mancanza di accatastamento.

3. Con il terzo motivo il ricorrente deduce la nullità della sentenza in relazione all'art. 132 cod. proc. civ., perché nella stessa non sono state riportate le conclusioni delle parti, né è stato indicato che, in data 8 febbraio 2017, la Corte d'appello aveva sospeso l'efficacia esecutiva dell'ordinanza impugnata per la sussistenza sia del *fumus boni iuris* che del *periculum in mora*.

4. Il terzo motivo, che deve essere preliminarmente scrutinato, è infondato.

Per quanto attiene alla doglianza relativa all'omessa indicazione delle conclusioni, questa Corte ha già affermato il principio, a cui il Collegio intende dare continuità, secondo cui la mancata o incompleta trascrizione nella sentenza delle conclusioni delle parti costituisce, di norma, una mera irregolarità formale irrilevante ai fini della sua

validità, occorrendo, perché siffatta omissione od incompletezza possa tradursi in vizio tale da determinare un effetto invalidante della sentenza stessa, che l'omissione abbia in concreto inciso sull'attività del giudice, nel senso di averne comportato o un'omissione di pronuncia sulle domande o sulle eccezioni delle parti, oppure un difetto di motivazione in ordine a punti decisivi prospettati dalle parti medesime (Cass., sez. 2, 5/05/2010, n. 10853; v. pure Cass., sez. U, 24/10/2005, n. 20469; Cass., sez. 3, 22/09/2015, n. 18609), il che, nel motivo di ricorso, neppure risulta specificamente prospettato.

Non può, inoltre, condividersi l'assunto del ricorrente, secondo cui la sentenza impugnata sarebbe viziata per l'omesso richiamo alla disposta sospensione dell'efficacia esecutiva dell'ordinanza impugnata, in quanto trattasi di provvedimento provvisorio e non connotato dal requisito della decisorietà e, come tale, del tutto irrilevante ai fini della ricostruzione della vicenda fattuale.

5. Parimenti infondato è il primo motivo.

5.1. L'invocato art. 19, comma 15, del d.l. n. 78 del 2010 così recita: «La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall' articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131».

Trattasi di disposizione normativa del tutto inconferente, in quanto nella fattispecie in esame non si discute di un contratto di locazione, ma piuttosto di una ipotesi di occupazione senza titolo di immobile, il cui utilizzo, da parte dell'odierno ricorrente, trovava originariamente giustificazione nelle mansioni di custode dallo stesso

svolte sino alla data del 1° febbraio 2013 e, dunque, nel rapporto di lavoro che lo legava dapprima all'Ente Teatrale Italiano (ETI) e successivamente alla società cooperativa Gitiesse.

5.2. Le domanda di rilascio e di risarcimento del danno formulate dalle odierne controricorrenti nel giudizio di primo <sup>giudizio</sup> non trovano titolo, dunque, in un contratto di locazione, ma scaturiscono dall'intervenuto mutamento del rapporto di lavoro, e, segnatamente, dalla cessazione delle mansioni di custode e dal diverso reinquadramento del Quartucci nei ruoli del Ministero per i Beni e le Attività culturali e del Turismo, con conseguente assunzione di diverse mansioni.

Di qui l'irrelevanza, ai fini della decisione, sia del richiamo al d.l. n. 78/2010, art. 19, comma 15, che stabilisce la nullità dei contratti di locazione non registrati e prevede, in caso di omessa indicazione dei dati catastali, l'applicazione di una sanzione, sia il rimando al comma 8 dello stesso art. 19, che prevede l'onere, a carico dei titolari di diritti reali su beni immobili che non risultano dichiarati in catasto, di procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale.

5.3. Peraltro, l'odierno ricorrente non contesta, neppure in questa sede, il fatto che il titolo in forza del quale deteneva l'immobile di cui si è chiesto il rilascio, ossia il contratto di lavoro, sia venuto meno a far data dal 1° febbraio 2013 e neppure deduce di detenere l'immobile in forza di un diverso titolo che possa legittimarne l'occupazione. Ne segue che le deduzioni difensive svolte a supporto della doglianza in esame, con le quali si assume che l'alloggio del custode non sarebbe stato accatastato, sono del tutto inconsistenti perché non idonee di per sé a giustificare l'occupazione dell'immobile, che è divenuta abusiva.

6. L'infondatezza del primo motivo di ricorso non può che comportare il rigetto anche del secondo motivo di ricorso. L'asserita

manca di accatastamento dell'immobile – circostanza contestata dalle controricorrenti che hanno, al contrario, opposto che la porzione di immobile che identifica l'alloggio dell'ex custode risulta accatastato – non può infatti spiegare alcun effetto sulla quantificazione della indennità di occupazione riconosciuta nella sentenza di primo grado e confermata in appello.

Sotto tale profilo la sentenza impugnata, ritenendo congrua la valutazione effettuata dal Tribunale, ha esaurientemente spiegato che l'importo determinato trova adeguata giustificazione in una serie di elementi fattuali, analiticamente indicati, quali la posizione dell'immobile, situato in zona centrale della città di Roma, la superficie dell'immobile, il piano dell'alloggio, oltre che le quotazioni del borsino immobiliare riferite ad immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto.

La motivazione addotta dai giudici di appello è tale da consentire di comprendere le ragioni e, quindi, l'iter logico seguito per pervenire al risultato enunciato e non viene, dunque, meno alla sua finalità che è quella di esternare un ragionamento che, partendo da determinate premesse, pervenga, con un procedimento enunciativo, logico e consequenziale, a spiegare il risultato cui perviene sulla *res decidendi* (Cass., sez. U, n. 22232 del 2016 e giurisprudenza ivi richiamata).

Deve, pertanto, escludersi l'anomalia motivazionale denunciata con il mezzo in esame, che è configurabile solo quando la motivazione, benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché reca argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento (Cass., sez. U, 22232 del 2016; Cass., 6-5, 15/06/2017, n. 14927).

7. In conclusione, il ricorso va rigettato.

Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza e

sono liquidate come in dispositivo.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento, in favore delle controricorrenti, delle spese del giudizio di legittimità che liquida in euro 5.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi, liquidati in euro 200,00 ed agli accessori di legge

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 per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificati pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto

Così deciso in Roma nella camera di consiglio il 21 giugno 2022

IL PRESIDENTE  
Raffaele Frasca



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, .....

9 SET 2022



Il Funzionario Giudiziario  
Luisa PASSINETTI

