

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Raffaele G. A. FRASCA

Presidente

Emilio IANNELLO

Consigliere

Raffaele ROSSI

Consigliere

Paolo SPAZIANI

Rel. Consigliere

Salvatore SAIJA

Consigliere

Oggetto

Locazione immobiliare - Tardiva registrazione - Nullità del contratto - Carattere illegittimo dell'occupazione dell'immobile - Configurabilità - Diritto all'indennità di occupazione - Sussistenza - Predeterminazione legale ex art. 1, comma 59, l. n. 208/2015 - Condizioni e limiti - Fattispecie.
--

Ud. 10/04/2024 CC

Cron.

R.G.N. 31612/2020

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 31612/2020 R.G.,

*proposto da***FRANCESCO****ANNUNZIATA**

rappresentati e

difesi dall'Avvocato

), in virtù di procura a margine del

ricorso;

-ricorrenti-*nei confronti di***BRUNO**

rappresentato e difeso dall'Avv.

, in

virtù di procura in calce al controricorso;

-controricorrente -

per la cassazione della sentenza n. 1611/2020 della CORTE d'APPELLO

di NAPOLI, depositata il 6 maggio 2020;



udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 10 aprile 2024 dal Consigliere Paolo Spaziani.

FATTI DI CAUSA

1. Bruno convenne i coniugi Francesco e Annunziata dinanzi al Tribunale di Torre Annunziata, deducendo che:

- aveva stipulato un contratto di locazione abitativa con i convenuti, avente ad oggetto un appartamento sito in Torre Annunziata, , verso un canone mensile di 700 Euro, con decorrenza dal 1° giugno 2010;

- il contratto era stato firmato da lui e da tale "Alessandro" (anziché "Francesco")

- i convenuti, occupato l'immobile, avevano versato il deposito cauzionale (pari a due canoni mensili: Euro 1.400) e il canone di giugno 2010 (Euro 700), oltre ad un contributo di Euro 3.000 alle spese di pitturazione da lui sostenute;

- egli si era trovato nell'impossibilità di registrare il contratto, per la mancata indicazione in esso dei dati catastali dell'immobile e perché il nominativo della parte conduttrice era errato;

- aveva quindi chiesto ai convenuti di sottoscrivere un nuovo contratto con i dati corretti per poter procedere alla registrazione, ma essi avevano risposto in senso negativo, dicendo che di lì a poco avrebbero acquistato un appartamento dove si sarebbero trasferiti in tempi brevi, sicché non era necessaria la formalizzazione della locazione;

- tuttavia, poiché alla fine del 2010 gli occupanti non avevano ancora rilasciato l'immobile, egli li aveva nuovamente invitati alla sottoscrizione del contratto di locazione, sentendosi opporre un nuovo rifiuto da Francesco il quale aveva risposto che, per motivi fiscali, preferiva che comparisse quale conduttore il coniuge Annunziata



- egli aveva quindi redatto un nuovo contratto di locazione con decorrenza dal 1° gennaio 2012 e lo aveva consegnato ai convenuti, sul presupposto che sarebbe stato sottoscritto da Annunziata senza però ottenerne la restituzione;

- inoltre, mentre, dal luglio 2010 al gennaio 2012, i conduttori avevano sempre corrisposto la somma mensile di 700 Euro a mezzo di bonifico bancario, nulla avevano versato dal febbraio all'aprile 2012 e, a far tempo dal mese di maggio 2012, avevano trasmesso vaglia postali per la somma di Euro 87,00 mensili a titolo di canoni, somma che egli non aveva tuttavia incassato;

- da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate aveva appreso che Annunziata in data 20 aprile 2012, aveva proceduto a denunciare il rapporto locatizio ai sensi del d.lgs. n. 23 del 2011, art.3, commi 8 e 9, al fine di pagare un canone annuo di locazione pari al triplo della rendita catastale, nella specie ammontante ad Euro 340,86.

Sulla base di queste deduzioni, Bruno domandò: a) che fosse dichiarata la nullità del "contratto verbale" registrato dalla non integrandosi, nella fattispecie, i presupposti per l'applicazione della disciplina – ad un tempo sanzionatoria per il locatore e premiale per il conduttore – di cui al d.lgs. n.23 del 2011; b) che fosse comunque dichiarata la nullità del contratto di locazione per difetto di forma scritta, ex art. 1, ultimo comma, legge n.431 del 1998; c) che fosse quindi accertato che l'occupazione dell'immobile era *sine titulo*, con conseguente condanna degli occupanti al rilascio; d) che fosse altresì accertato che l'indennità mensile di occupazione ammontava ad Euro 700,00, pari al canone mensile concordato tra le parti ed effettivamente versato dai convenuti dal giugno 2010 al gennaio 2012; che pertanto questi ultimi fossero condannati alla corresponsione di



detta indennità (o di quella diversa accertanda), dal febbraio 2012 alla data dell'effettivo rilascio dell'immobile, oltre interessi e rivalutazione.

Francesco e Annunziata costituitisi in giudizio, non contestarono le circostanze di fatto dedotte dall'attore ad eccezione di quella relativa all'imputabilità dell'omessa registrazione del contratto di locazione sino alla regolarizzazione del rapporto, effettuata dalla con denuncia del 20 aprile 2012; dedussero, infatti, che la predetta omissione era stata determinata, non dal loro rifiuto di sottoscrivere il contratto, bensì dall'intenzione del locatore di evitare il versamento dell'imposta di registro e di quella sul reddito.

Resisterono, dunque, alle domande attoree e chiesero, in via riconvenzionale, l'accertamento della validità ed efficacia, con decorrenza dal 20 aprile 2012 (data della registrazione effettuata dalla di un contratto di locazione avente durata di quattro anni rinnovabili e canone annuo pari a tre volte la rendita catastale di Euro 340,86, ai sensi dell'art. 3, comma 8, del d.lgs. n.23 del 2011.

2. Il Tribunale di Torre Annunziata, con sentenza 23 novembre 2016, n. 3059, così decise:

a) dichiarò la nullità della locazione per violazione dell'art.1, comma 346, della legge n.311 del 2004, sull'obbligo, stabilito appunto a pena di nullità, di provvedere alla registrazione del contratto nel termine di 30 giorni;

b) ritenne inapplicabile la disciplina di cui all'art.3, commi 8 e 9, del d.lgs. n. 23/2011, introduttiva del meccanismo di sostituzione sanzionatoria della durata del contratto di locazione per uso abitativo e di commisurazione del relativo canone in caso di mancata registrazione del contratto entro il termine di legge, invocata dai convenuti, sul rilievo che la stessa era stata dichiarata incostituzionale con sentenza n. 50 del 2014 della Corte costituzionale. In proposito, il primo giudice rilevò, altresì, che la Corte costituzionale, con la



successiva sentenza n. 169/2015, aveva dichiarato costituzionalmente illegittima pure la successiva disciplina posta dall'art. 5, comma 1-ter, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 – inserito in sede di conversione ad opera della legge 23 maggio 2014, n. 80 – che prevedeva la salvezza, sino al 31 dicembre 2015, degli effetti prodottisi e dei rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi delle norme dichiarate incostituzionali dalla precedente sentenza n. 50 del 2014;

c) escluse, infine, anche l'applicabilità alla fattispecie della norma introdotta dalla "*legge di stabilità 2016*" (precisamente: l'art. 1, comma 59, della legge 28 dicembre 2015, n. 208), sul rilievo che venisse in considerazione "*un rapporto sorto precedentemente l'entrata in vigore di detta norma*".

Ritenuto, dunque, che il rapporto fosse interamente regolato dalla legge n. 431 del 1998, nella formulazione anteriore a quella risultante dalla sostituzione operata con la legge di stabilità per il 2016, e che il contratto fosse nullo, il Tribunale, accertata la mancanza di titolo dell'occupazione posta in essere da Francesco e Annunziata

li condannò a rilasciare l'immobile in favore di Bruno

Rigettò, tuttavia, la domanda avente ad oggetto il pagamento dell'indennità dell'occupazione, per impossibilità di determinarne "*con certezza l'importo relativo*" e avuto riguardo alla circostanza che, comunque, erano state "*versate delle somme dai convenuti per l'occupazione dell'immobile*".

3. Avverso questa sentenza propose appello Bruno censurando il rigetto della domanda avente ad oggetto l'indennità di occupazione, chiedendo la condanna dei convenuti-appellati alla relativa corresponsione, dal febbraio 2012 al 13 gennaio 2017, data in cui l'immobile era stato finalmente rilasciato. L'appellante censurò



altresì la statuizione sulle spese, pur liquidate in suo favore dal Tribunale, reputando tale liquidazione insufficiente.

La Corte d'appello, in accoglimento dell'impugnazione, ha condannato Francesco e Annunziata al pagamento, in favore di Bruno dell'indennità di occupazione, quantificata in Euro 700 mensili, per il detto periodo, oltre interessi. La Corte territoriale ha riformato in senso favorevole all'appellante anche la statuizione sulle spese del primo grado, condannando gli appellati a quelle del grado di appello.

La Corte partenopea ha deciso sulla base dei seguenti rilievi:

I- Il Tribunale, accertata la nullità del rapporto locatizio e il carattere *sine titulo* dell'occupazione, non aveva negato il diritto del proprietario all'indennità relativa, ma ne aveva ingiustificatamente reputata impossibile la quantificazione, omettendo di considerare che la base di riferimento, al riguardo, era data dall'importo originariamente pattuito dalle parti quale canone di locazione;

II- d'altra parte, contrariamente a quanto invocato dagli appellati, la detta indennità non poteva essere invece parametrata al triplo della rendita catastale dell'immobile, ai sensi art. dell'art.13, comma 5, della legge n.431 del 1998, come sostituito dalla legge n. 208 del 2015, poiché la domanda riconvenzionale da loro proposta, diretta all'accertamento della validità e della efficacia del contratto di locazione con decorrenza dal 20 aprile 2012, era stata rigettata e tale statuizione, non impugnata, era passata in giudicato;

III - ad abundantiam, andava osservato che non sussistevano i presupposti di applicabilità del citato art. 13, comma 5, della legge n. 431 del 1998, come riformato dalla legge n. 208 del 2015, la quale avrebbe postulato la sussistenza di un *valido* contratto registrato ai sensi dell'art. 3, commi 8 e 9, del d.lgs. n.23 del 2011, laddove, invece, nella fattispecie, Annunziata aveva proceduto alla registrazione



in maniera illegittima, tanto che l'attore, con l'atto di citazione introduttivo della causa, aveva chiesto che fosse dichiarata la *nullità* del contratto; infatti, non si integrava la situazione che giustificava l'applicazione del meccanismo – ad un tempo sanzionatorio per il locatore e premiale per il conduttore – previsto dalle suddette norme, avuto riguardo alla loro *ratio*, sussistendo in atti prova documentale che Bruno aveva sempre dichiarato il reddito da fabbricato e pagato le relative imposte.

4. Per la cassazione della sentenza della Corte partenopea ricorrono Francesco e Annunziata sulla base di due motivi.

Risponde con controricorso Bruno

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 presentato conclusioni scritte.

Il solo controricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo viene denunciata, ai sensi dell'art.360 n. 4 cod. proc. civ., la "*violazione e falsa applicazione dell'art. 346 e 112 c.p.c.*".

La sentenza d'appello è censurata per *extrapetizione*, per avere asseritamente pronunciato sulla domanda di accertamento della nullità del contratto registrato da Annunziata ai sensi dell'art.3, commi 8 e 9, del d.lgs. n. 23 del 2011, sebbene su tale domanda, formulata da Bruno con la citazione introduttiva, il giudice di primo grado avesse omesso di pronunciarsi e sebbene la stessa non fosse stata debitamente riproposta dall'attore ai sensi dell'art.346 cod. proc. civ..

Tale riproposizione, ad avviso dei ricorrenti, sarebbe stata necessaria al fine di evitare che la parte conduttrice potesse avvalersi della predeterminazione legale dell'indennità di occupazione, ai sensi dell'art. 1, comma 59, della legge n. 208 del 2015; infatti, in assenza



dell'accertamento della sua illegittimità, la registrazione operata da Annunziata avrebbe dovuto reputarsi legittima con conseguente diritto alla detta predeterminazione legale dell'indennità di occupazione.

1.2. Il motivo è manifestamente inammissibile per molteplici ragioni, ponendosi al limite della pretestuosità.

In primo luogo, viene censurata un'argomentazione (rinvenibile a p.12 della sentenza impugnata), che è stata svolta "*ad abundantiam*" dalla Corte d'appello, come dimostra l'espressa utilizzazione di tale espressione per introdurla (pag.11, in fine; pag. 12, inizio): è dunque evidente l'inammissibilità di siffatta censura, in quanto l'argomentazione che ne viene aggredita, non costituendo una "*ratio decidendi*" della decisione, non spiega alcuna influenza sul dispositivo della stessa e, pertanto, essendo improduttiva di effetti giuridici, la sua impugnazione è priva di interesse (*ex multis*, Cass. 22/11/2010, n. 22635; Cass. 10/04/2018, n. 8755; Cass. 08/07/2022, n. 18429).

In secondo luogo, anche se il giudice d'appello avesse rilevato una nullità contrattuale per violazione di norme imperative sulla quale il primo giudice aveva omesso di pronunciare e in assenza della riproposizione della relativa domanda di parte, non vi sarebbe alcuna extrapetizione, poiché il vizio in parola costituisce oggetto di un'eccezione in senso lato, come tale rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del processo, a condizione che i relativi presupposti di fatto, anche se non interessati da specifica deduzione della parte interessata, siano stati acquisiti al giudizio di merito nel rispetto delle preclusioni assertive e istruttorie, ferma restando l'impossibilità di ammettere nuove prove funzionali alla dimostrazione degli stessi (Cass. 17/07/2023, n. 20713; Cass. 23/02/2024, n.4867). Al giudice d'appello va, anzi, riconosciuto il potere-dovere di rilevare, in via ufficiosa, la nullità del contratto, anche in difetto di un'espressa



deduzione di parte o per vizi di nullità diversi da quelli denunciati nella domanda introduttiva del giudizio, sempre che detti vizi siano desumibili dagli atti ritualmente acquisiti al processo (Cass.11/12/2023, n. 34590); pertanto, la mancanza dei presupposti di applicabilità del meccanismo di sostituzione sanzionatoria della durata del contratto di locazione per uso abitativo e di commisurazione del relativo canone in caso di mancata registrazione del contratto entro il termine di legge, di cui agli artt.3, commi 8 e 9, del d.lgs. n.23/2011 e 5, comma 1-ter del d.l. n.47/2014 e (conv., con modif., dalla legge n.80 del 2014), ben poteva essere rilevata dalla Corte d'appello indipendentemente dalla omessa pronuncia sulla relativa domanda da parte del Tribunale e dalla riproposizione della stessa ad opera della parte interessata.

In terzo luogo, non sussistono in alcun modo i presupposti di fatto processuali di cui il ricorrente indebitamente assume la sussistenza, per enunciare l'inammissibile censura in esame, ovverosia la omessa pronuncia del primo giudice e l'indebita pronuncia del secondo; è vero, anzi, il contrario, poiché il Tribunale aveva provveduto espressamente sulla domanda diretta ad ottenere l'accertamento della nullità del contratto di locazione, accogliendola, sia pure per vizi di nullità diversi da quelli denunciati nella domanda introduttiva del giudizio; invece la Corte d'appello, pur rilevando l'illegittimità, per mancanza dei presupposti, della registrazione eseguita da Annunziata non ha tuttavia preso posizione sulla nullità del contratto, limitandosi a ricordare che l'attore, con l'atto introduttivo del giudizio, ne aveva invocato la relativa declaratoria.

Il primo motivo di ricorso, pertanto, deve essere dichiarato inammissibile.

2. Con il secondo motivo viene denunciata violazione e falsa applicazione dell'art.1, comma 59, della legge n.208/2015.



La sentenza è censurata per aver mancato di applicare la norma appena citata nella parte in cui predetermina la misura dell'indennità di occupazione.

I ricorrenti osservano che il giudice di primo grado aveva dichiarato la nullità del contratto di locazione per violazione dell'obbligo di registrazione di cui all'art.1, comma 346, della legge n.311/2004, dando atto dell'inapplicabilità della normativa di cui all'art.3, commi 8 e 9, del d.lgs. n.23 del 2011, in quanto dichiarata incostituzionale.

Sostengono che, pertanto, il primo giudice non poteva accogliere la loro domanda riconvenzionale, *"ma avrebbe potuto, al momento della pronuncia della sentenza (novembre 2016) statuire, invece, la corretta debenza dell'indennità di occupazione applicando l'art. 1, comma 59, della legge 208/2015, già vigente a quel momento"*.

In applicazione di questa norma, una volta accertata la debenza della detta indennità, la sua misura avrebbe dovuto essere determinata sulla scorta della denuncia presentata da Annunziata in data 20 aprile 2012.

la sentenza impugnata - argomentano i ricorrenti - sarebbe pertanto erronea nella parte in cui ha reputato che la contestazione in ordine alla mancata applicazione dell'art.1, comma 59, della legge n. 208 del 2015, integrerebbe domanda nuova, per giunta coperta dal giudicato di rigetto della domanda riconvenzionale di accertamento della validità ed efficacia del contratto con decorrenza dal 20 aprile 2012; la norma di cui si era invocata l'applicazione, infatti, era stata introdotta in pendenza del primo grado di giudizio, sicché la domanda non poteva reputarsi nuova; inoltre, neppure veniva in considerazione una vera e propria domanda, essendo stata invocata la mera operatività di una norma di legge di cui il giudice del merito avrebbe dovuto fare applicazione anche se non vi fosse stata la richiesta in tal senso della parte interessata, stante il principio *iura novit curia*.



I ricorrenti evidenziano, ulteriormente, che l'erroneità della ricostruzione giuridica operata dal giudice del merito emergerebbe chiaramente dalla sentenza della Corte costituzionale n.87 del 2017, la quale ha spiegato che l'art.1, comma 59, della legge n. 208 del 2015, non è intervenuto sulla validità ed efficacia dei contratti di locazione, ma si è limitato a prevedere una predeterminazione forfettaria del danno subito dal locatore e/o della misura dell'indennizzo dovuto dal conduttore in ragione dell'illegittima occupazione del bene locato.

2.1. Anche il secondo motivo è manifestamente inammissibile e si pone, come il motivo precedente, ai limiti della pretestuosità.

2.1.a. Va, in premessa, ricordato che la Corte costituzionale, con sentenza n.50 del 2014, dichiarò costituzionalmente illegittimo, per violazione dell'art. 76 Cost., sotto il profilo del difetto di delega, l'art. 3, commi 8 e 9, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, nella parte in cui prevedeva un meccanismo di sostituzione sanzionatoria della durata del contratto di locazione per uso abitativo e di commisurazione del relativo canone in caso di mancata registrazione del contratto entro il termine di legge.

Con la successiva sentenza n. 169 del 2015, la Corte costituzionale dichiarò costituzionalmente illegittimo, per violazione dell'art. 136 Cost., anche l'art. 5, comma 1-ter, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 – inserito in sede di conversione ad opera della legge 23 maggio 2014, n. 80 – che prevedeva la salvezza, sino al 31 dicembre 2015, degli effetti prodottisi e dei rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi delle norme dichiarate incostituzionali dalla sentenza n. 50 del 2014; rilevò il giudice delle leggi che la norma era specificamente indirizzata a impedire la produzione delle ordinarie conseguenze della dichiarazione di illegittimità, prolungando nel tempo gli effetti prodotti da norme



caducate dall'intervento della Corte, con conseguente violazione del giudicato costituzionale.

Con la legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità per il 2016) art.1, comma 59, il legislatore ha dunque introdotto nell'ordinamento una nuova disposizione, la quale, sostituendo l'art.13 della legge n.431 del 1998, ha previsto, tra l'altro, che, *"per i conduttori che, per gli effetti della disciplina di cui all'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, prorogati dall'articolo 5, comma 1-ter, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 23 del 2011 al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui al citato articolo 3, comma 8, del decreto legislativo n. 23 del 2011, l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennità di occupazione maturata, su base annua, è pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato"* ("nuovo" comma 5 dell'art.13 della legge 9 dicembre 1998, n.431).

Anche questa norma è stata tacciata di incostituzionalità per contrasto con l'art.136 Cost., ma la Corte costituzionale ha dichiarato non fondata la relativa questione, sul rilievo che essa non ripristina né ridefinisce (quanto a durata e corrispettivo) i rapporti giuridici di locazione sorti in base a contratti non registrati nel termine prescritto, la cui convalida – ad opera dell'art. 3, commi 8 e 9, del d.lgs. n. 23 del 2011 prorogato, nei suoi effetti, dall'art. 5, comma 1-ter, del decreto-legge n. 47 del 2014 (convertito, con modificazioni, dalla legge n. 80 del 2014) – è venuta meno, *ex tunc*, in conseguenza della caducazione di tali norme a seguito delle sentenze n. 50 del 2014 e n. 169 del 2015.

Piuttosto – ha chiarito il giudice delle leggi – la norma in questione prevede una predeterminazione forfettaria del danno patito dal



locatore e/o della misura dell'indennizzo dovuto dal conduttore, in ragione dell'occupazione illegittima del bene locato, stante la nullità e, dunque, l'assenza di effetti *ab origine* del contratto (ribadita dal comma 1 dello stesso riformulato art. 13 della legge n. 431).

La conferma di ciò – secondo la Corte costituzionale – si trae dal testo della disposizione, nel quale il riferimento al «*canone di locazione dovuto*» è completato, in senso specificativo, dalla locuzione «*ovvero dell'indennità di occupazione maturata*», proprio perché – non essendovi alcuna forma di sanatoria *ex lege* – la disciplina del pagamento dell'importo annuo (pari al triplo della rendita catastale dell'immobile) non può che collegarsi alla pregressa illegittima detenzione del bene immobile in forza di titolo nullo e privo di effetti, ed essere propriamente attinente al profilo dell'arricchimento indebito del conduttore, cui è coerente il pagamento di un'indennità di occupazione e non di un canone di locazione.

La Corte costituzionale ha infine evidenziato che la selezione dei destinatari della norma – riferita ai conduttori che, fino al 16 luglio 2015 (data di deposito della sentenza caducatoria n. 169 del 2015), avevano corrisposto il canone legale stabilito dall'art. 3, comma 8, del d.lgs. n. 23 del 2011 – trova giustificazione nella particolare situazione di diritto, ingenerata dalla normativa poi dichiarata incostituzionale, sulla quale il conduttore aveva però riposto affidamento, essendosi conformato a quanto da essa disposto. Né sarebbe sufficiente a violare il giudicato costituzionale la (solo) parziale coincidenza dell'importo indennitario con quello del suddetto canone legale, atteso che l'assetto disciplinatorio dettato dalle norme dichiarate incostituzionali era più ampio e differente rispetto al nuovo (Corte cost. n. 87 del 2017).

2.1.b. Avuto riguardo alla riconosciuta legittimità costituzionale dell'art.1, comma 59, della legge n. 208 del 2015 (confermata dalla Corte costituzionale anche con la successiva sentenza n. 238 del 2017),



i ricorrenti assumono che il giudice del merito avrebbe dovuto fare applicazione del meccanismo di predeterminazione dell'indennità di occupazione da esso previsto.

A fondamento di tale censura pongono il rilievo che il giudice di primo grado aveva dichiarato la nullità del contratto di locazione per violazione dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004, dando atto della declaratoria di incostituzionalità della disciplina di cui all'art.3, commi 8 e 9, del d.lgs. n.23 del 2011, che aveva precluso l'accoglimento della loro domanda riconvenzionale di accertamento della validità e efficacia del contratto con decorrenza dal 20 aprile 2012; nessuna preclusione, invece, sarebbe sussistita all'applicazione dell'art. 1, comma 59, della legge n. 208 del 2015, sicché, non avendo in tal senso provveduto il giudice di primo grado, avrebbe dovuto provvedere quello d'appello, in applicazione del principio *iura novit curia*, anche in difetto di una domanda di parte, la quale, ove pure vi fosse stata, non avrebbe potuto considerarsi nuova e, come tale, inammissibile.

I ricorrenti omettono, però di considerare – di qui il carattere pretestuoso anche del motivo in esame – che il giudice di primo grado non si era imitato ad accogliere la domanda di nullità del contratto proposta dal locatore e a rigettare quella di validità e efficacia dello stesso da loro formulata in via riconvenzionale, ma, oltre a dare atto dell'inapplicabilità della normativa dichiarata incostituzionale, aveva anche escluso l'operatività della nuova normativa introdotta dalla legge di stabilità del 2016.

Precisamente, il Tribunale di Torre Annunziata aveva ritenuto che *«il rapporto tra le parti resta(sse) regolato dalla legge 431/1998 ... nella formulazione ante legge di stabilità 2016»*, venendo in considerazione *«un rapporto sorto precedentemente l'entrata in vigore della norma»*.



Questa statuizione, diretta ad affermare l'estraneità della fattispecie alla disciplina dettata dall'art. 1, comma 59, della legge n.208 del 2015, non era stata espressamente impugnata dai ricorrenti, che si erano limitati a resistere all'appello di Bruno senza proporre gravame incidentale. Sulla questione – come correttamente rilevato dalla Corte territoriale – era dunque sceso il giudicato, essendo quindi preclusa l'ulteriore possibilità di invocare l'applicazione della detta disciplina.

3. In definitiva, il ricorso proposto da Francesco e Annunziata va dichiarato inammissibile.

4. Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

5. Avuto riguardo al tenore della pronuncia, va dato atto – ai sensi dell'art.13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002 – della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso;
condanna i ricorrenti, in solido tra loro, a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 5.600,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie, 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 legge n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, al competente ufficio di merito, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art.13, ove dovuto.



Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Terza Sezione
Civile, in data 10 aprile 2024.

Il Presidente
Raffaele Gaetano Antonio Frasca

